

Check-list

Conceptualisation de logements avec services

Recommandations dans le domaine des logements avec services

1.	Avant-propos	2
2.	Définitions	2
2.1	Structures intermédiaires	2
2.2	Les logements pour personnes âgées (y.c. habitats protégés)	3
2.3	Classements des habitats protégés	3
2.4	Prestations de services	3
2.5	Contributions financières	4
2.6	Organisme responsable des logements	4
2.7	Relation contractuelle avec les résident·es	4
2.8	Vision Habitat Seniors – modèle d’habitat et de soins 2030 (MOHS 2030)	5
3.	Check-list	5
3.1	Démarrage	6
3.2	Analyse/Étude de faisabilité	7
3.3	Développement	8

1. Avant-propos

La demande et l'offre en matière «de logements avec services» également appelé «habitat protégé» augmentent depuis des années. On peut distinguer deux axes de développement:

- La mise en place et l'exploitation d'offres de logements avec services dans le cadre de projets de construction, de transformation ou de changement d'affectation.
- La mise en place et la coordination de services pour le maintien à domicile dans l'environnement familial du logement ou du quartier (entre autres des plaques tournantes, des points de contact, des lieux de rencontre).

CURAVIVA, l'association de branche d'ARTISET, a développé le «modèle d'habitat et de soins 2030» dans le cadre de sa vision pour l'habitat des personnes âgées.

Outre les soins et l'accompagnement, l'accent est mis sur des formes d'habitat flexibles et adaptées aux besoins, des services, ainsi que sur un soutien dans l'organisation du quotidien et des relations. Diverses acteur·trices (communes, prestataires de services, secteur du logement, etc.) souhaitent mettre en place une offre de logements avec services).

Afin de faciliter le déploiement de logements avec services dans le cadre de projets de construction, CURAVIVA met à disposition des acteur·trices intéressé·es une check-list comportant des recommandations sur les démarches et documentation à créer.

Cette check-list doit être comprise et utilisée comme un support et une aide pratique. Elle ne prétend pas être exhaustive.

2. Définitions

2.1 Structures intermédiaires

Situées entre le maintien dans le domicile «de toujours» (englobant l'aide et les soins à domicile) et l'entrée dans une institution médico-sociale ou de soins, et nécessitant une infrastructure, ces autres prestations sont gérées, dans la plupart des cantons romands, par les autorités y relatives.

Selon les définitions Ankers & Serdaly (2015) les «structures intermédiaires» sont des logements adaptés aux seniors, avec ou sans services inclus, des formules d'accueil temporaire ambulatoires ou stationnaires¹ ou encore, bien que moins fréquentes, les différentes formes de communautés privées d'habitation.

Conformément à l'Office fédérale de la santé publique (OFSP), «les structures de soins intermédiaires jouent un rôle important dans la prise en charge psychiatrique. Elles proposent des traitements coordonnés et intégrés (le plus souvent) à proximité du lieu de vie des patient·es et peuvent remplacer un traitement stationnaire ou faire suite à un séjour dans une clinique psychiatrique»

¹ exemples : foyer du jour, foyer de nuit; UAT, appartements avec concierge social, etc.

2.2 Les logements pour personnes âgées (y.c. habitats protégés)

Logements spécifiquement adaptés aux besoins des personnes âgées et proposés spécialement à cette clientèle. Il en existe deux types :

- Habitats protégés: Différentes offres de soutien, d'accompagnement et de soins sont en outre proposées ou coordonnées pour les résident·es. L'habitat protégé se distingue des autres formes d'habitation par la présence (24H/24H, 365/365) de personnel soignant qualifié et un système d'appel «infirmier». En cas d'appel/d'urgence, le personnel qualifié doit intervenir dans un temps prescrit par l'autorité concernée. Cette forme d'habitation peut nécessiter une autorisation d'exploitation. Cette forme d'habitation offre un maximum de sécurité et laisse une grande autonomie aux résident·es/locataires.
- Habitats adaptés aux seniors: Peu ou pas de services de soutien, d'accompagnement et de soins sont proposés ou coordonnés pour les résidents. Pas d'assistance 24H/24H. L'appel au secours passe par un système externalisé (ex. CR Suisse, Medically, etc.); fréquemment on trouve un système «concierge social». Cette forme d'habitation est idéale pour une personne cognitivement en bonne santé.

2.3 Classements des habitats protégés

Ci-dessous les différentes classifications identifiées en matière d'habitat protégé selon le modèle théorique de Imhof, Mahrer-Imhof (2020):

- Logement adapté aux seniors (pas/peu de services, p. ex. uniquement système d'appel d'urgence)
- Logement protégé cat. D (assistance uniquement)
- Logement protégé cat. C (encadrement et soins, sécurité assurée par un spécialiste externe)
- Logement protégé cat. B (encadrement et soins, sécurité assurée par un professionnel de la maison 24h/24)
- Logement accompagné cat. A (comme cat. B, plus soins spécialisés dans les situations palliatives et en cas de démence)

2.4 Prestations de services

Par prestations pouvant être proposées ou coordonnées par les organismes exploitants il est entendu:

- Blanchisserie, ménage
- Finances, administration
- Organisation des repas (prestation d'assistance)
- Aide pour manger (prestation de soins)
- Soins corporels, mobilisation
- Thérapie, prévention
- Système d'alarme et/ou de télé-surveillance (assisted living ou active assisted living)
- Prestations de sécurité par un spécialiste externe (par. ex. organisation d'aide et de soins à domicile)
- Prestations de sécurité par un·e spécialiste 24h à l'interne
- Mesures d'activités (ex. animation)
- Offres de loisirs
- Soins palliatifs par un·e spécialiste avec formation complémentaire

- Soins en cas de démence par un·e spécialiste avec formation complémentaire

2.5 Contributions financières

Conformément à l’art. 25a LAMal l’assurance obligatoire des soins fournit une contribution aux soins qui sont dispensés sur la base d’une prescription médicale et d’un besoin en soins avéré, sous forme ambulatoire, notamment dans des structures de soins de jour ou de nuit, ou dans des établissements médico-sociaux. Les coûts des soins qui ne sont pas pris en charge par les assurances sociales ne peuvent être répercutés sur la personne assurée qu’à hauteur de 20 % au plus de la contribution maximale fixée par le Conseil fédéral. Les cantons règlent le financement résiduel. Le canton de domicile de la personne assurée est compétent pour fixer et verser le financement résiduel. Dans le domaine des soins ambulatoires, le financement résiduel est régi par les règles du canton où se situe le fournisseur de prestations.

Outre le financement Lamal des prestations, les bénéficiaires peuvent également recevoir une aide sous forme de prestations complémentaires.

Ex. De types de prestations et principe général de financement	Assureurs-maladie		Bénéficiaire	Financement résiduel (canton)	Prestations complémentaires
	Base	complémentaire			
Economie domestique avec ordonnance médicale		x	x		x
Economie domestique sans ordonnance médicale			x		
Soins & assistance avec ordonnance médicale	x		x	x	x
Soins & assistance sans ordonnance médicale			x		
Services de soutien individuel			x		
Activités socio-culturelles			x		

2.6 Organisme responsable des logements

Par organisme responsable il est question de l’entité qui chapeaute les appartements protégés. Selon l’OBSAN les organismes responsables peuvent être des:

- EMS
- Commune
- Canton
- Organisation d’aide et de soins à domicile
- Autre organisme sans but lucratif
- Autre organisme à but lucratif
- Mixte (Public Private Partnership)

2.7 Relation contractuelle avec les résident·es

Les client·es (résident·es) des logements avec services peuvent soit (cas 1) louer leur logement, soit (cas 2) avoir un contrat d’hébergement auquel cas l’hôte s’engage à laisser le ou la client·e disposer librement des locaux pendant une durée indéterminée. Avec un contrat d’hébergement, il existe donc une

relation contractuelle de type hôtelier qui n'est pas soumise au droit de bail. En ce sens le contrat n'est pas soumis aux obligations d'un bailleur comme tenir un décompte annuel des charges.

2.8 Vision Habitat Seniors – modèle d'habitat et de soins 2030 (MOHS 2030)

Les soins intégrés (soins coordonnés ou soins mis en réseau) ont sans conteste une des approches les plus prometteuses pour appréhender de manière proactive les défis du système de santé face à l'évolution démographique. Ils font donc intégralement partie du modèle d'habitat et de soin 2030 de CURAVIVA et de sa vision de logement pour seniors qui y est associé. Pour CURAVIVA, il existe deux autres piliers importants pour des soins d'avenir axés sur les besoins des personnes dépendantes: le fait de se centrer véritablement sur les personnes ainsi qu'une logique de soins de plus en plus orientée en fonction du contexte social des usagères et usagers.

Appréhender l'offre de prestations sous l'angle des 4 dimensions de prises en charge figurant ci-dessous, revient à identifier comment le système s'organise de manière à livrer une prestation finale en tenant compte du contexte social de la clientèle:

- Formes d'habitat
- Prestations
- Offres répondant aux besoins (soins et accompagnement)
- Organisation du quotidien

3. Check-list

Le présent document soutient les réflexions des initiateur-trices et les organes de décision stratégiques dans les phases suivantes:

- Démarrage
- Analyse (Etude de faisabilité)
- Développement

La check-list se définit ainsi comme un outil de travail favorisant une répartition des tâches dans le cadre d'un (éventuel) groupe de projet ainsi que dans le cadre du suivi des différentes étapes.

Afin de garantir l'expression de la vision WOPM de CURAVIVA sur le terrain les dimensions sur lesquelles mettre l'accent seront identifiables à travers les icônes figurant ci-dessous:

	Habitat	Cibler les éléments influençant la création d'habitats pour les personnes âgées.
	Prestations	Cibler les services pouvant être mis à disposition des personnes âgées en fonction des ressources internes ou externes de la future organisation à créer.
	Organisation du quotidien	Cibler les possibilités à générer des contacts sociaux en identifiant les forces inhérentes à l'emplacement choisi pour la création de la future offre.

	Offres répondant aux besoins	Cibler l'identification des services de soins et d'accompagnement et des conditions y relatives afin de pouvoir bénéficier de financements fondés sur la LAMal par exemple.
---	-------------------------------------	---

		Délais / Personnes responsables / Suivi			
Etapes	Mesures recommandées				
3.1 Démarrage					
3.1.1	Une idée Vous avez une idée liée à la création de logements avec prestations et vous avez décidé de l'approche que vous souhaitez favoriser: <ul style="list-style-type: none"> • Approche centrale: Toutes les prestations disponibles sous un même toit. • En réseau: Toutes les prestations sont coordonnées et les partenariats font l'objet de contrats de collaboration. • Forme hybride 	Mener un petit sondage auprès de personnes issues du domaine qui vont vous aider à savoir si votre idée est suffisamment solide pour en faire un projet comme: <ul style="list-style-type: none"> • Faltières de prestataires cantonales ou nationales • Votre commune • Votre Canton • Votre réseau professionnel <p>Conseil: Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p> 			
3.1.2	Un concept général L'approche (centrale vs réseau) est choisie, la dimension du projet est claire et le résultat du sondage vous motive à entrer dans la phase de conception.	Etablir un rapport qui révèle l'identité du projet et qui sera initialement le document de référence. Ex de points importants: <ul style="list-style-type: none"> • Historique acteurs du projet • Propriétaire, prestataire et gérance (raison sociale, personne de référence et coordonnées) • Intégration du projet (contact avec d'autres parties (communes, association, bénévoles, etc)). • La philosophie du site ou règlement de maison • Dimension du projet • Définir l'offre, la qualité, le financement... <p>Conseil: C'est un des principaux points dont peut dépendre le succès ou non de votre création d'offre. Cela influencera notamment le mode d'exploitation de votre future organisation. Veillez à prendre le temps nécessaire à la conception et ciblez vos réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p>			

					
3.1.3	S'entourer Il s'agit à présent si souhaité, de s'entourer de personnes ou d'une entreprise experte dans la conception de ce type d'offre de prestations qui appréhende l'offre en respectant les dimensions suivantes: <ul style="list-style-type: none"> • Organisation du quotidien • Forme d'habitat • Définition des prestations • Soins et accompagnement 	Inviter des personnes de votre région comme: <ul style="list-style-type: none"> • Des municipaux communaux • Des responsables ou employés d'organisations de soins (Spitex, EMS...) • Spécialistes/Expert-es indépendant-es (finance, etc.) • Architectes • ... <p>Conseil: Favoriser une taille du groupe de travail entre 4 et 10 personnes. Un accompagnement par un coach-expert en la matière est également une option. Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p> 			
3.2 Analyse/Étude de faisabilité					
3.2.1	Choisir un outil d'aide à la décision Choisir une approche méthodologique qui peut-être existe déjà dans votre canton ou qui est mise à disposition par CURAVIVA.	Grâce aux outils élaborés par CURAVIVA vous pouvez identifier la valeur ajoutée de votre projet en vous référant à une vision nationale et en vous appuyant sur les connaissances des personnes que vous souhaitez associer aux réflexions. Vous prendrez ainsi les bonnes décisions et établirez une argumentation qui appuie la stratégie de communication vis-à-vis des pouvoirs publics, et éventuels investisseurs. <ul style="list-style-type: none"> • Un outil de positionnement va vous permettre de modéliser et positionner votre offre en équipe vis-à-vis des partenariats de travail et de la concurrence. (ex. appartement protégé niveau D à A) en fonction des connaissances acquises dans le cadre de l'analyse environnementale, et d'identifier les partenariats possibles. • Un modèle d'affaire viable implique de modéliser un prix de service adéquat. Cet outil va vous permettre de définir le pricing (loyer) de votre hébergement afin de couvrir vos coûts d'investissements et amortissements. Un outil complémentaire vous permettra de définir le pricing des prestations rattachées au logement. <p>Conseil: Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p>			

					
3.2.2	<p>Un concept spécifique (détaillé)</p> <p>En fonction des résultats ressortant de votre approche décisionnelle précitée, vous pouvez décider de l'orientation que vous souhaitez donner à votre projet en établissant un concept spécifique sous forme d'un rapport.</p>	<p>Etablir un rapport qui confirme pour chaque dimension WOPM l'orientation prise pour ce projet. Il vous est désormais possible de répondre aux questions (qui/quoi/quand/comment/combien) pour chaque dimension:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Organisation du quotidien Ex. Organisation des relations des clients (Personnes de référence → Voisinage/Volontaires/Proches 2. Forme d'habitat Ex. Tous sous un même toit/réseau/hybride/nombre d'appartements/nombre de lits 3. Prestations Ex. encadrement sécurisant/Animation 4. Soins et accompagnement Ex. Prestations de répit/Soins/Accompagnement social 5. Éléments financiers si construction Marge EBITDA (Objectifs de modélisation financière) 6. Financement des prestations (Client-e/assurance maladie/Prestations complémentaire...) <p>Conseil: Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p> 			
3.3 Développement					
3.3.1	<p>Démarches officielles</p> <p>Si besoin (dépend du positionnement), annoncer officiellement le projet auprès du canton afin d'identifier les démarches à effectuer en termes de demandes d'autorisation et de planification.</p>	<p>Clarifier si les prestations qui seront offertes devront intégrer la planification médico-sociale.</p> <p>Identifier quelle est l'ampleur de l'activité (nombre de lits par exemple) qui figurera sur la planification.</p> <p>Prouver l'économicité des prestations offertes peut-être à aide des outils de Pricing.</p> <p>Conseil: Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p> 			

<p>3.3.2</p>	<p>Recherche d'investisseurs</p> <p>La recherche d'investisseurs est une étape importante car la concrétisation du projet dépend en partie d'eux. Il convient à ce titre de dire que certains cantons octroient une aide à la pierre également.</p>	<p>Déterminer le % de financement par les investisseurs.</p> <p>Mettre au clair la portée sociale et environnementale du projet car beaucoup d'investisseurs y sont particulièrement attentifs. (ex. mesures de compensation CO2 en favorisant par exemple construction en bois)</p> <p>Estimer les coûts totaux (construction...)</p> <p>Estimer le loyer moyen attendu</p> <p>Estimer le rendement moyen attendu à présenter aux investisseurs (scénarios initiaux à environ 5%)</p> <p>Etablir une liste d'investisseurs potentiels et établir les critères à retenir (Dossier de financement).</p> <p>Faire signer une déclaration d'intention aux investisseurs qui souhaitent confirmer leur intérêt.</p> <p>Conseil: Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p> 			
<p>3.3.3</p>	<p>Officialisation du projet</p> <p>Officialiser le projet à l'aide d'un contrat passé entre les parties, en y intégrant la documentation créée dans les annexes.</p>	<p>Elaborer les plans architecturaux et aménagements.</p> <p>Confirmer tous les éléments financiers. Elaborer les contrats.</p> <p>Arrêter un calendrier qui stipule tous les délais.</p> <p>Un modèle type de contrat de location est joint en tant que standard (celui-ci sera en effet révisé ultérieurement et si demandé, validé par les investisseurs.)</p> <p>Une liste des entreprises d'interfaçages est jointe au contrat de projet.</p> <p>La description du projet, les fiches de locaux et la liste des produits sont jointes. (Aide pour les architectes)</p> <p>Convenir des plans de construction avec la DG éventuellement, et demander le permis de construction.</p> <p>Conseil: Selon la situation: Concours d'architecture, adjudger le mandat à l'architecte. Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p> 			
<p>3.3.4</p>	<p>Engagements contractuels des investisseurs</p>				

	<p>Intégration des investisseurs déjà présents et recherches complémentaires si besoin.</p>	<p>Si besoin faire appel à d'autres investisseurs.</p> <p>Négocier et signer le contrat entre l'investisseur et l'exploitant.</p> <p>Négocier et signer les contrats avec les entreprises d'interfaçages.</p> <p>Conseil: Clarifier dès le départ si l'investisseur souhaite intégrer les différentes réflexions. Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p> 			
3.3.5	<p>Organisation du projet</p> <p>Pour instaurer la confiance des différentes parties prenantes il convient de communiquer suffisamment au sujet des délais inhérents au projet ainsi qu'au sujet des difficultés rencontrées.</p>	<p>Définir l'équipe de projet</p> <p>Se fixer les délais les plus importants.</p> <p>Selon la dimension du projet il convient de se questionner si un-e conseiller-ère externe (en construction ou en création de service) serait adéquat afin de participer aux réunions techniques et ainsi en assurer la qualité.</p> <p>Si construction, il convient d'identifier les étapes importantes.</p> <p>Assurer un suivi des décisions intermédiaires par le biais de procès-verbaux.</p> <p>Conseil: Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p> 			
3.3.6	<p>Création de l'institution</p> <p>Officialiser la création de l'institution en préparant l'exploitation de la future organisation.</p>	<p>Confirmer la vision/mission</p> <p>Recruter un-e Directeur-trice</p> <p>Définir l'équipe opérationnelle (technique, prestations, cuisine, intendance...)</p> <p>Lister les activités</p> <p>Edicter les normes à respecter</p> <p>Etablir le concept d'exploitation qui doit être respecté en vue de l'obtention d'une autorisation d'exploitation.</p> <p>Etablir une liste des éléments en suspens en vue de l'ouverture de la nouvelle institution.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activités de marketing, • Activités de RH • ... <p>Etablir une liste de fournisseurs pourvus d'un contrat-cadre de collaboration.</p>			

		<p>Etablir un Manuel pour les cadres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concept d'exploitation: à faire approuver par les autorités • Concepts détaillés: à faire approuver par les autorités y relatifs <p>Conseil: Veillez à faire en sorte qu'un mois avant l'ouverture toute l'équipe d'exploitation soit confirmée. Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p>			
<p>3.3.7</p>	<p>Ouverture de l'institution</p> <p>La vision mission choisie pour la nouvelle organisation doit être comprise par toute l'équipe d'exploitation.</p>	<p>L'équipe opérationnelle est en place</p> <p>Une journée d'inauguration est agendée un mois avant l'ouverture et les invitations sont envoyées aux différentes personnalités de votre région.</p> <p>Conseil: Ciblez les réflexions sur les éléments WOPM suivants:</p>			

Editeur

CURAVIVA

Zieglerstrasse 53, 3007 Berne

Règle de citation

CURAVIVA, INSOS (2022), Check-list: Conceptualisation de logements avec services

Éd.: CURAVIVA, INSOS

Online: curaviva.ch

Contact/informations

info@curaviva.ch

© CURAVIVA, 2022