



**LE CONSEILLER D'ÉTAT,
CHEF DU DÉPARTEMENT DES FINANCES
ET DE LA SANTÉ**

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

vu la loi de santé (LS), du 6 février 1995 ;
vu le règlement sur l'autorisation et la surveillance des institutions (RASI), du
21 août 2002 ;
vu la loi sur le financement des établissements médico-sociaux (LFinEMS),
du 28 septembre 2010 ;
vu le règlement d'exécution sur le financement des établissements
spécialisés (RFinES), du 20 octobre 2021 ;
sur proposition du service de la santé publique,

Décide :

TITRE I

Généralités

Champ
d'application

Article premier ¹La présente directive s'applique aux infrastructures des
établissements spécialisés (ci-après : ES) suivants :

- a) foyers de jour et de nuit (92 LS) ;
- b) pensions (92a LS) ;
- c) établissements médico-sociaux (94 LS, ci-après : EMS).

²La directive se présente comme suit :

Titre I	1
Généralités	1
Titre II	6
Procédures	6
Chapitre 1	6
Conditions préalables en cas de construction, transformations, extension et rénovation des infrastructures	6
Chapitre 2	9
Procédure d'autorisation en cas de construction, d'extension et de transformations	9
Chapitre 3	14

Procédure pour la fixation de la valeur immobilière des infrastructures d'EMS et de pension	14
Titre III	15
Exigences relatives aux infrastructures	15
Chapitre 1	15
Exigences en fonction des missions et des types d'accueil	15
Chapitre 2	17
Composantes des infrastructures	17
Chapitre 3	20
Exigences applicables à toutes les composantes	20
Chapitre 4	22
Exigences spécifiques aux composantes	22
Secteur Bénéficiaires	22
Secteur Exploitants	30
Secteur Circulations	38
Espaces extérieurs	40
Chapitre 5	42
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de jour	42
Chapitre 6	43
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de nuit	43
Titre IV	44
Évaluation de la valeur des infrastructures et calcul de la prestation loyer (selon le RFinES applicable dès le 1.1.2022)	44
Chapitre 1	44
Généralités	44
Chapitre 2	44
Calcul de la valeur globale de l'infrastructure de l'ES	44
Chapitre 3	50
Calcul de la prestation journalière loyer	50
Chapitre 4	51
Dispositions financières	51
Titre V	52
Dispositions finales et transitoires	52
Annexe 1 : Tarifs au mètre cube pour les bâtiments selon le RFinES	53
Annexe 2 : Objets et tarifs pour les aménagements extérieurs	54
Annexe 3 : Prix unitaires pour la remise en état selon les mesures d'urgence AEAI	55
Annexe 4 : Valorisation des surfaces externalisées	56

Annexe 5 : Procédure détaillée d'autorisation en cas de construction, d'extension et de transformations	57
Annexe 6 : Synthèse du programme des locaux	58
Annexe 7 : Typologies spatiales d'EMS	59
Annexe 8 : Typologies spatiales d'EMS (suite).....	60
Annexe 9 : Schéma de la structure porteuse et des installations (exemple).....	61
Annexe 10 : Éclairage, couleurs, contrastes, signalétique, acoustique et multimodalité dans la communication.....	62
Annexe 11 : Typologies de chambres et salles d'eau.....	65

³Une table des matières détaillée par article figure en fin de directive.

But

Art. 2 ¹La présente directive a pour but :

- a) de préciser la procédure d'autorisation en cas de nouvelle construction, de transformations majeures, d'extension et de réaffectation des infrastructures ;
- b) de fixer les exigences architecturales minimales touchant aux aménagements et aux équipements des infrastructures dans le cadre de l'autorisation d'exploiter et du financement des infrastructures au sens de la loi sur le financement des établissements médico-sociaux (LFinEMS) et du règlement sur le financement des établissements spécialisés (RFinES) ;
- c) de fixer les modalités de calcul de la valeur des infrastructures.

²Elle sert d'outil aux architectes mandatés pour des projets de nouvelles constructions, d'extension, ou de transformations de bâtiments destinés à l'accueil de missions (art. 28 à 36).

Références
légales

Art. 3 La présente directive s'interprète en respect de la législation et de la réglementation suivantes :

Droit fédéral

- Loi sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce (Loi sur le travail, LTr), du 13 mars 1964 (RS 822.11) ;
- Ordonnance 3 relative à la loi sur le travail (OLT 3 - Protection de la santé), du 18 août 1993 (RS 822.113) ;
- Loi sur l'assurance-accidents (LAA), du 20 mars 1981 (RS 832.20) ;
- Ordonnance sur la prévention des accidents et des maladies professionnelles (Ordonnance sur la prévention des accidents, OPA), du 19 décembre 1983 (RS 832.30) ;
- Loi sur la sécurité des produits (LSPro), du 12 juin 2009 (RS 930.11) ;
- Loi sur la lutte contre les maladies transmissibles de l'homme (Loi sur les épidémies, LEp), du 28 septembre 2012 (RS 818.101) ;
- Ordonnance sur la lutte contre les maladies transmissibles de l'homme, (Ordonnance sur les épidémies, OEp), du 29 avril 2015 (RS 818.101.1) ;

- Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), du 23 décembre 1999 (RS 814.710) ;
- Loi sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Loi sur l'égalité pour les handicapés, LHand), du 13 décembre 2002 (RS 151.3) ;
- Ordonnance sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Ordonnance sur l'égalité pour les handicapés, OHand), du 19 novembre 2003 (RS 151.31) ;
- Loi sur les denrées alimentaires (Loi sur les denrées alimentaires, LDAI), du 20 juin 2014 (RS 817.0) ;
- Ordonnance sur les denrées alimentaires et les objets usuels (ODAIOUTs), du 16 décembre 2016 (RS 817.02) ;
- Loi fédérale sur la protection contre le tabagisme passif, du 3 octobre 2008 (RS 818.31) ;
- Ordonnance sur la protection contre le tabagisme passif (OPTP), du 28 octobre 2009 (RS 818.311).

Droit cantonal

- Loi de santé, du 6 février 1995 (RSN 800.1) ;
- Règlement sur l'autorisation d'exploitation et la surveillance des institutions RASI, du 21 août 2002 (RSN 800.100.01) ;
- Règlement d'application de la protection contre la fumée passive, du 2 mars 2009 (RSN 800.10) ;
- Loi sur le financement des établissements médico-sociaux (LFinEMS), du 28 septembre 2010 (RSN 832.30) ;
- Règlement sur le financement des établissements spécialisés (RFinES), du 20 octobre 2021 (RSN 832.300) ;
- Loi sur la prévention et la défense contre les incendies et les éléments naturels, ainsi que les secours (LPDIENS), du 27 juin 2012, (RSN 861.10) ;
- Règlement d'application (RALPDIENS), du 24 mars 2014 (RSN 861.100) ;
- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 (RSN 701.0) ;
- Règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996 (RSN 701.02) ;
- Loi sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996 (RSN 720.0) ;
- Règlement d'exécution (RELConstr), du 16 octobre 1996 (RSN 720.1) ;
- Loi sur l'énergie (LCEn), du 1^{er} septembre 2020 (RSN 740.1) ;
- Règlement d'exécution (RELCEn), du 19 novembre 2002 (RSN 740.10).

Directives et normes techniques

- Prescriptions de l'Association d'établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) ;
- Normes SIA et en particulier les normes SIA 180 (Protection thermique, protection contre l'humidité et climat intérieur dans les bâtiments), SIA 181

(Protection contre le bruit dans le bâtiment), SIA 358 (Garde-corps) et SIA 500 : 2009 (Constructions sans obstacles) ;

- Normes et directives d'autres services ou offices de l'État, en particulier ceux émanant du service cantonal de l'aménagement du territoire, de la surveillance des denrées alimentaires, de la protection civile, etc. ;
- Directives sur la sécurité au travail et protection de la santé dans le secteur de la santé de la Confédération suisse, Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail CFST (CFST 6290.f) ;
- Commentaires du Secrétariat d'État à l'économie sur l'OLT 3 – Protection de la santé ;
- Normes EN ISO 15883-3 pour les laveurs-désinfecteurs ;
- Revêtements de sol : liste d'exigences (documentation technique 2.032), version 2014, du Bureau de Prévention des Accidents ;
- Mesures constructives pour la prévention des chutes dans les établissements médico-sociaux (documentation technique 2.103), version 2013, du Bureau de Prévention des Accidents ;
- Directives pour un éclairage adapté aux personnes âgées et malvoyantes dans les locaux intérieurs (SLG 104 :06-2014), de l'Association Suisse pour l'éclairage ;
- Optimiser l'environnement visuel des aînés (2020), Association pour le Bien des Aveugles et malvoyants (ABA) ;
- Directives sur l'habitat pour personnes âgées « Le standard suisse en matière de conception architecturale » (2014).

Glossaire

Art. 4 En entend par :

Bénéficiaire : Toute personne qui bénéficie de prestations fournies par des institutions au sens de l'article premier.

Dans le contexte de la directive, il s'agit d'une personne atteinte dans tout ou partie de son autonomie et son indépendance, pour qui la vie à domicile se fragilise, mais reste possible (accueil de jour ou de nuit), ou n'est plus envisageable temporairement (court séjour) ou à plus long terme (long séjour). Son état de santé, physique ou psychique, exige un accueil incluant de l'aide, de l'accompagnement socio-culturel ou des soins sous surveillance médicale, sans justifier un traitement hospitalier.

Exploitant-e (ci-après : exploitant) : Personne physique ou morale qui requiert ou détient une autorisation d'exploiter délivrée par le département en charge de la santé (ci-après : le département). Elle assure la direction stratégique de l'ES en général et décide en particulier du positionnement de l'ES dans le réseau socio-sanitaire, de sa stratégie financière, ainsi que de sa politique en matière de personnel, d'infrastructure et de gestion de la qualité au sein de l'ES.

Outil d'évaluation des infrastructures (ci-après OEI) : outil mis à disposition de l'établissement par le service de la santé publique (ci-après : le service) qui permet d'enregistrer et traiter les données liées aux infrastructures et dans lequel doit être reporté le programme des locaux. Les objectifs de l'OEI sont présentés à l'article 12.

Méthode et outil EPIQR+ : méthode développée par la société EPIQR Rénovation à Lausanne qui permet d'identifier et de quantifier les travaux d'entretien et d'assainissement dans un espace-temps de 5, 10 et 15 ans pour les bâtiments ou les constructions existantes. Les installations techniques telles que les installations électriques, chauffage, ventilation et conduites sanitaires ne sont pas prises en considération dans l'outil EPIQR+ utilisé.

Plan quinquennal : document établi sur la base de l'OEI dans lequel l'établissement reporte la planification sur cinq ans de tous les travaux qu'il entend mener sur ses infrastructures existantes ou nouvelles. Il comporte en particulier les travaux d'entretien identifiés et quantifiés à l'aide de la méthode et outil EPIQR+ et les travaux de mise en conformité aux normes SIA 500 (constructions sans obstacles) et SIA 358 (garde-corps). Il permet d'évaluer l'impact des travaux sur la valeur de l'infrastructure immobilière au sens de la LFinEMS (plan quinquennal). Les exigences en lien avec le plan quinquennal sont présentées à l'article 13.

Projet institutionnel : document fourni par l'établissement dans lequel l'établissement décrit les projets qu'il entend mener. Les exigences en lien avec le projet institutionnel sont précisées à l'article 15.

Établissement multisite : établissement qui répartit ses activités sur plusieurs sites. Un site unique peut être composé d'un ou de plusieurs bâtiments à condition que ces derniers soient reliés entre eux par des voies directes et protégées des intempéries. Les voies directes ne sont pas nécessairement chauffées.

TITRE II

Procédures

CHAPITRE 1

Conditions préalables en cas de construction, transformations, extension et rénovation des infrastructures

Viabilité des ES
a) principe

Art. 5 ¹Le département n'accorde une autorisation d'exploiter qu'aux ES qui présentent les garanties de leur viabilité.

²Sont notamment considérées comme viables, les EMS qui sont en mesure d'accueillir au minimum 40 bénéficiaires en site unique, les pensions qui accueillent au minimum 20 bénéficiaires en site unique, les foyers de jour avec une capacité d'accueil minimale de 8 bénéficiaires et les foyers de nuit avec une capacité d'accueil minimale de 4 bénéficiaires.

³Le minimum relatif à la capacité d'accueil d'un foyer de nuit peut être abaissé lorsqu'il est géré par un EMS.

⁴Des dérogations peuvent être accordées par le département si l'ES cumule plusieurs missions pour répondre aux besoins définis par la planification médico-sociale ou qui s'inscrivent dans d'autres politiques publiques et pour autant que la qualité et les objectifs de prise en charge soient garantis.

⁵L'alinéa 2 n'est pas applicable aux ES autorisés avant le 20 octobre 2021, y compris en cas de rénovation ou d'extension des infrastructures immobilières.

b) propriétaire des infrastructures **Art. 6** Si l'ES n'est pas propriétaire de ses infrastructures, il doit apporter la preuve que le ou la propriétaire se conformera aux exigences du RASI et de la présente directive.

Recommandations/explications du service

Le propriétaire des infrastructures qui porte notamment un projet de construction, d'extension ou de transformations d'infrastructures d'ES doit se conformer à la présente réglementation sous peine de faire courir le risque à l'exploitant-e de ne pas ou plus pouvoir exploiter l'ES et de ne pas ou plus bénéficier de subventions au sens de la LFinEMS.

Situation géographique

Art. 7 ¹Les nouvelles infrastructures sont implantées dans des lieux actifs et mixtes au niveau social, économique ou culturel, si possible proches d'autres types d'habitation, d'activités culturelles, de structures médico-sociales, de magasins et d'écoles.

²Les exigences fixées à l'alinéa 1 ne sont pas applicables aux ES autorisés avant le 20 octobre 2021. L'augmentation de la capacité d'accueil d'un ES peut toutefois être limitée par le département.

Accessibilité

Art. 8 ¹Les nouvelles infrastructures d'ES bénéficient d'une qualité de desserte par les transports publics de niveau moyen, bon ou très bon, selon la méthodologie de calcul définie par l'office fédéral du développement territorial (ARE).

²Des dérogations quant à la qualité de desserte peuvent être octroyées par le département si l'ES est situé à proximité d'un ES autorisé avant le 20 octobre 2021 avec lequel il peut attester avoir mis en place des synergies et des collaborations.

³Le chemin d'accès entre l'arrêt de transports publics et l'ES est libre de tout obstacle et sans escaliers si l'ES est propriétaire du ou des terrains. Il a une largeur minimale de 1,2 mètre.

⁴L'accès aux ES est carrossable pour les secours.

Recommandations/explications du service

La méthodologie de calcul de l'ARE est disponible ici : https://www.aren.admin.ch/dam/are/fr/dokumente/verkehr/oev-queteklassen-berechnungsmethodikare.pdf/download.pdf/niveaux_de_qualitededesserte/parlesp-methodologiedecalculare.pdf

La qualité de desserte d'un ES peut être consultée sur le guichet cartographique neuchâtelois en indiquant comme critère de recherche « qualité de desserte actuelle ».

La densification des pôles bien desservis par les transports publics s'inscrit dans les objectifs territoriaux de notre canton, en particulier par le biais de la fiche de coordination U_13 : https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/Documents/02_Plan_directeur_cantonal/PDC_Fiches_coordination_U13.pdf.

Des dérogations peuvent être accordées pour autant que des synergies ou des collaborations soient mises en place par l'intermédiaire d'une convention de collaboration par exemple. Dans ce cas, la convention signée par les institutions concernées doit être remise à notre service.

Concernant l'accès depuis l'ES jusqu'aux transports publics et si celui-ci n'est pas propriétaire du ou des terrains permettant l'accès à un arrêt de bus, il entreprend les démarches nécessaires auprès du ou des propriétaires concernés afin de s'approcher des critères définis à l'alinéa 2.

Conception générale

Art. 9 ¹Le ou les bâtiments sont conçus pour correspondre aux besoins de la personne âgée, quel que soit son niveau de dépendance. Le programme architectural prend en compte les pertes d'autonomie physique, et/ou psychique, telles que :

- les déficiences sensorielles (par exemple la malvoyance ou la surdité) ;
- les déficiences cognitives (par exemple les pertes de mémoire et la désorientation) ;
- les difficultés de la locomotion (par exemple le handicap physique, la fatigue ou la perte de la locomotion) ;
- les troubles psychologiques (par exemple les troubles du comportement ou la dépression).

²L'ES est un lieu d'accueil qui doit intégrer des qualités domestiques propres à un logement traditionnel.

³L'ES s'organise de manière à garantir un équilibre entre intimité et qualité de la vie sociale, tout en assurant la qualité et l'économicité de l'accompagnement, des activités et des services.

Organisation spatiale

Art. 10 ¹L'organisation spatiale est conçue de manière à présenter une simplicité d'orientation, des circulations compactes et directes ainsi que des espaces communs situés au cœur de la vie de l'institution. Elle tend aussi à une bonne ergonomie des espaces.

²Un schéma illustrant la typologie spatiale de tous les niveaux sera joint à tout projet.

Recommandations/explications du service

Des exemples de schéma figurent aux annexes 7 et 8.

Adaptabilité des infrastructures

Art. 11 ¹Les infrastructures sont conçues de manière à présenter une adaptabilité des fonctions et des possibilités de transformations ultérieures sans grandes complications structurelles en fonction de l'évolution de la demande et des standards (par exemple : plan libre, structures ponctuelles poteaux-poutres et regroupement des gaines techniques verticales).

²Un schéma illustrant la structure porteuse et le tracé des installations techniques principales de tous les niveaux sera joint à tout projet.

³Le dimensionnement, le choix des matériaux et le choix des équipements visent à une adaptabilité dans le temps.

Recommandations/explications du service

Un exemple de schéma de la structure porteuse figure en annexe 9.

Le système de poteaux-poutres ou de petits murs porteurs permet d'assurer une adaptabilité et viabilité dans le temps des infrastructures. Le reste des séparations peut être alors réalisé à l'aide de cloisons non

porteuses. Il s'agit d'un élément essentiel à respecter pour les nouvelles constructions et les extensions. Pour les infrastructures existantes, la structure porteuse sera examinée de cas en cas, en particulier si les travaux projetés constituent une opportunité d'en améliorer l'adaptabilité dans le temps.

CHAPITRE 2

Procédure d'autorisation en cas de construction, d'extension et de transformations

Recommandations/explications du service

La procédure détaillée du processus figure à l'annexe 5.

OEI

Art. 12 ¹Toutes les infrastructures d'ES font l'objet d'une évaluation par le biais de l'outil d'évaluation des infrastructures (OEI) mis en place par le département.

²L'OEI permet notamment de :

- a) déterminer la conformité des infrastructures avec les dispositions du RASI et de la présente directive ;
- b) d'identifier l'usage qui est fait des infrastructures par l'ES, notamment la présence d'un foyer de jour ou de nuit, de tâches externalisées ou sous-traitées ;
- c) de contrôler le respect des conditions d'exploiter des ES au regard de l'entretien, de transformations, d'extension, de rénovation d'infrastructures existantes, ou de nouveaux projets de construction ;
- d) d'établir la valeur de l'infrastructure immobilière au sens de la LFinEMS et selon les critères applicables.

Plan quinquennal

Art. 13 ¹Tout projet de construction nouvelle, de changement d'affectation, d'extension, de transformations de construction existante, ainsi que tous travaux d'entretien impactant la valeur immobilière des infrastructures doivent faire l'objet d'une planification quinquennale établie par l'ES.

²Le plan quinquennal a pour but d'établir une planification sur cinq ans de tous les travaux que l'ES entend mener sur ses infrastructures.

³Il prévoit les travaux d'entretien identifiés et quantifiés à l'aide de la méthode et l'outil EPIQR+ et les travaux de mise en conformité.

⁴Il est établi sur la base de l'OEI et conformément aux directives du département.

⁵Il doit être préavisé par le département dans le cadre de l'autorisation d'exploiter.

⁶Une fois préavisé, il fait partie intégrante de l'autorisation d'exploiter ou du contrat de prestations au sens de la LFinEMS.

⁷Si le ou la titulaire de l'autorisation d'exploiter n'est pas propriétaire des infrastructures mobilières et immobilières, il ou elle doit obtenir du ou de la

propriétaire un engagement écrit quant au respect du plan quinquennal et le transmettre au service.

⁸Toute modification du plan quinquennal doit obtenir l'aval du département qui peut accorder des délais supplémentaires pour la réalisation de certains travaux.

⁹Le plan quinquennal est évolutif. Chaque nouveau projet fait l'objet d'une nouvelle version qui doit être approuvée par le département.

Recommandations/explications du service

Le préavis du département est intégré à l'autorisation d'exploiter ou du contrat de prestations au sens de la LFinEMS si le plan quinquennal est conforme aux attentes (démonstration de la mise en conformité par exemple). Ce préavis peut être assorti de remarques ou de conditions.

Le renouvellement du plan quinquennal est prévu chaque cinq ans ou de manière anticipée en cas de projets.

Ordre de priorité
des projets

Art. 14 Les projets de changement d'affectation en EMS, de transformations ou d'extension doivent prendre en considération l'ordre de priorité suivant :

- a) les mesures selon l'Association des établissements cantonaux d'assurance-incendie (AEAI), respectivement les décisions et recommandations des polices du feu communales ;
- b) les travaux de mise en conformité au RASI et à la présente directive et les travaux exigés par d'autres services de l'État ;
- c) les travaux de remise à neuf, selon la méthode EPIQR+ ;
- d) les travaux planifiés en cohérence avec la présente directive.

Projet institutionnel

Art. 15 ¹Le plan quinquennal est accompagné du projet institutionnel de l'établissement.

²Le projet institutionnel permet de mesurer l'adéquation entre les objectifs propres de l'établissement et les besoins de la planification médico-sociale.

³Il définit les concepts de fonctionnement et d'organisation de l'ES.

⁴Concernant les infrastructures, il comprend notamment :

- a) un descriptif général du projet ;
- b) le mode de conduite du projet, ses organes et leurs responsabilités ;
- c) les types de missions et de prestations qu'entend proposer l'ES et les ressources humaines nécessaires à leur réalisation ;
- d) les engagements de l'institution en matière économique, sociale et environnementale (développement durable) ;
- e) le concept d'utilisation des espaces référencés dans la directive ;
- f) les éléments du projet ne respectant pas la directive devant faire l'objet de dérogations et les propositions de mesures compensatoires ;
- g) les analyses et expertises réalisées quant à la pertinence du projet ;
- h) la planification temporelle des différentes phases de mise en place du projet.

Recommandations/explications du service

Le projet institutionnel sert de référence tout au long du projet, depuis sa conception jusqu'à la mise en exploitation.

Une fois les besoins définis avec les différents acteurs (direction opérationnelle, des soins infirmiers, médecin répondant-e, ergothérapeute, responsable de l'hôtellerie, etc.), l'exploitant-e élabore son projet.

L'exploitant décrit le concept d'accueil et d'accompagnement ainsi que les principes sécuritaires envisagés pour les bénéficiaires et le personnel. En terme de ressources humaines, le projet institutionnel précise les dotations et qualifications, le plan de formation, voire le plan de recrutement. Les concepts de prise en charge et d'accompagnement sont également définis à ce stade et affinés en fonction de l'avancement du projet.

La planification temporelle des différentes phases de mise en place du projet permet d'identifier les grands jalons nécessaires jusqu'à la réalisation complète du projet et de sa mise en exploitation.

Plan d'affaires

Art. 16 ¹Le plan d'affaires a pour but de démontrer la viabilité de l'ES.

²Il décrit les enjeux économiques, en termes de ressources humaines et financières en rapport avec les prestations que l'ES entend proposer aux bénéficiaires.

³Il identifie les risques et leur criticité. Il établit un plan d'actions pour limiter leur survenance et leur impact.

⁴Il contient les prévisions financières portant sur les trois prochaines années d'exploitation.

Recommandations/explications du service

Le plan d'affaires décrit les différents enjeux en fonction des éléments connus au moment de son élaboration.

Phase préliminaire
a) Requête au
département

Art. 17 Les ES au sens de l'article premier, alinéa 1, qui souhaitent construire, réaffecter, transformer ou agrandir leurs infrastructures soumettent au département le plan quinquennal dans lequel ont été intégrées les données générales relatives à leur projet.

Recommandations/explications du service

Lors de la phase préliminaire, l'ES annonce son intention de projets par le biais du plan quinquennal et pour une période de 5 ans. L'intention de projets peut porter sur des travaux de mise en conformité avec le RASl, des travaux d'entretien en lien avec la LFinEMS et le contrat de prestations, mais aussi avec les missions que l'ES souhaite remplir. L'ES mentionne également l'impact éventuel sur le nombre de lits et/ou de places de son établissement. Il indique le budget estimatif et sommaire des travaux en précisant s'il s'agit de transformations, d'une rénovation ou d'une nouvelle construction.

Aucun plan de projet n'est fourni à ce stade.

b) Préavis du
département

Art. 18 Le département rend un préavis sur le plan quinquennal de l'établissement. Il se prononce notamment sur les aspects suivants :

- a) si le projet répond à un besoin au regard de la planification médico-sociale ;
- b) si le projet respecte les conditions préalables au sens des articles 5 à 11 ;
- c) si, cas échéant, le projet remplit les conditions pour être admis sous l'angle de la LFinEMS.

Recommandations/explications du service

En cas de préavis positif du département, l'ES peut passer à la phase d'élaboration du projet.

Phase
d'élaboration du
projet

Art. 19 ¹En cas de préavis positif du département lors de la phase préliminaire et selon la nature des travaux, l'ES mandate un-e architecte (ci-après : le mandataire) qui figure sur le registre des architectes et ingénieurs du canton de Neuchâtel pour établir le projet.

²Le projet de nouvelle construction, de transformations ou d'agrandissement établi par l'architecte de l'ES suit un processus itératif comprenant les étapes ci-après :

- a) le mandataire élabore le projet en tenant compte des exigences architecturales précisées dans la directive ;
- b) il introduit ou met à jour les données dans l'OEI ;
- c) le service évalue les résultats ressortant de l'OEI par rapport aux critères quantitatifs (art. 39 et suivants) et qualitatifs (art. 126) ; la note « - - » (art. 127) et correspondant à une qualité insuffisante n'est pas admissible ; la note « - » correspondant à une qualité moins bonne est tolérée en cas d'extension ou de transformations ;
- d) si nécessaire, le projet est renvoyé au mandataire pour des adaptations ou des modifications ;
- e) si les résultats de l'OEI le permettent, l'ES peut déposer un permis de construire ; celui-ci ne peut être traité et approuvé par les autorités compétentes que s'il est muni d'un préavis du service.

³Selon l'ampleur et les coûts projetés des travaux, le service peut requérir le préavis de la commission partenariale des infrastructures (ci-après : la commission) et exiger d'être associé au suivi du projet.

⁴Sur demande, le département rend une décision soumise à émoluments sur la valeur provisoire des infrastructures, une fois la sanction définitive délivrée par les autorités compétentes dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Recommandations/explications du service

Le report du programme des locaux dans l'OEI est obligatoire lors de cette phase. Ce document fait partie de la procédure de permis de construire.

Si le permis de construire est déposé sans attendre les résultats de l'OEI et l'autorisation du service, ce document sera requis via une demande de compléments par le biais du logiciel de gestion des permis (SATIC 2). Ceci pourrait engendrer une prolongation du processus de permis de construire, surtout si le projet et les plans doivent être adaptés.

Phase d'exécution
du projet

Art. 20 L'ES est tenu de faire valider par le service toute modification majeure du projet ou de l'échéancier.

Recommandations/explications du service

Si l'ES omet de faire valider les modifications auprès du service, le préavis du service rendu au moment de la sanction définitive peut être remis en question sous l'angle des exigences du RASI et de la présente directive, respectivement en regard des subventions au sens de la LFinEMS.

Contrôle des
travaux

Art. 21 ¹Une fois les travaux terminés, l'ES transmet au service :

- a) la confirmation d'une bonne exécution des travaux par les autorités compétentes ;
- b) le dossier présentant les plans du projet réalisé et reporté dans l'OEI ;
- c) le décompte final des coûts de construction par code des frais de la construction (CFC) et par partie d'ouvrage s'il désire obtenir un subventionnement de ses infrastructures au sens de la LFinEMS ;
- d) l'OEI mis à jour par le mandataire de l'ES.

²Une fois les résultats de l'OEI vérifiés, voire adaptés, le service transmet le dossier à l'ES pour observations.

³Une fois le dossier validé par l'ES, la commission ou le service peut procéder à une visite des infrastructures pour vérifier la conformité des travaux avec les dispositions du RASI et la présente directive.

Recommandations/explications du service

Décision sur
l'autorisation
d'exploiter

La mise à jour de l'OEI à la fin des travaux est obligatoire. Elle permet de déterminer l'adéquation des travaux réalisés avec les dispositions du RASI, de réviser si nécessaire l'autorisation d'exploiter et de calculer la valeur finale de l'infrastructure mobilière et immobilière.

L'ES fournit la preuve d'une bonne exécution des travaux par exemple en remettant le rapport de visite de conformité ou le permis d'habitation délivré par les autorités communales ou encore l'attestation de l'architecte confirmant la conformité de la construction avec les normes SIA 500.

Le décompte final des coûts de construction par CFC se fait en fonction de chaque partie d'ouvrages. Dans ce cadre, le garage doit être distingué comme un ouvrage à part entière.

La liste des CFC s'établit comme suit :

CFC 0 : terrain

CFC 1 : travaux préparatoires

CFC 2 : bâtiment

CFC 3 : équipements d'exploitation

CFC 4 : aménagements extérieurs

CFC 5 : frais secondaires

CFC 9 : ameublement et décoration

Art. 22 Le département décide sur préavis du service de l'octroi de l'autorisation d'exploiter au regard des infrastructures.

CHAPITRE 3

Procédure pour la fixation de la valeur immobilière des infrastructures d'EMS et de pension

Requête au département

Art. 23 ¹L'EMS ou la pension reconnu d'utilité publique au sens de la LFinEMS ou souhaitant obtenir cette reconnaissance requiert du département la fixation de la valeur immobilière de ses infrastructures.

²L'institution dépose sa demande auprès du service qui instruit le dossier.

Préavis de la commission

Art. 24 ¹Le service sollicite la commission en cas de nouvelle construction ou de transformations conséquentes impliquant une modification de la valeur du bâtiment (CFC 2) de plus de 15%.

²La commission, en se rendant sur place :

- vérifie le prix au mètre cube du ou des bâtiments, selon l'article 120 et suivants et selon les tarifs fixés dans le RFinES et figurant à l'annexe 1 ;
- évalue qualitativement les aménagements, l'environnement et la fonctionnalité générale de l'EMS.

³La commission définit la nouvelle valeur de l'infrastructure immobilière en appliquant si nécessaire le système bonus/malus (art. 126) et en utilisant le barème de notation (art. 127).

⁴La commission rédige un rapport avec sa proposition sur la valeur de l'infrastructure immobilière, ses motivations, les éventuels points de divergence et ses conclusions.

Préavis du service

Art. 25 ¹Le service préavise les travaux de moindre importance (susceptibles d'entraîner une augmentation de moins de 15% de la valeur du bâtiment).

²Il adapte la valeur si nécessaire en fonction du système bonus/malus (art. 126 et 127).

a) Annonce à l'ES

Art. 26 Le service transmet à l'ES le dossier avec sa position (art. 25) ou celle de la commission (art. 24) avec la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière retenue et la rémunération de la prestation journalière loyer et lui fixe un délai de 30 jours pour faire part de ses observations.

Fixation de la valeur des infrastructures

Art. 27 Sur la base du préavis de la commission ou du service et des éventuelles observations de l'ES, le département fixe la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière et la prestation journalière loyer dans une décision formelle adressée à l'EMS ou la pension.

TITRE III

Exigences relatives aux infrastructures

CHAPITRE 1

Exigences en fonction des missions et des types d'accueil

Section 1 : Missions

Principe	<p>Art. 28 ¹Le département peut confier à un ES une ou plusieurs missions pour autant que ses infrastructures respectent les dispositions de la présente directive.</p> <p>²La mixité des missions et des types d'accueil est possible au sein d'un même bâtiment d'ES pour autant qu'il y ait une compatibilité des missions au sens des articles 29b RASI et suivants et que les infrastructures répondent aux besoins spécifiques des bénéficiaires.</p>
Gériatrie	<p>Art. 29 La mission « gériatrie » consiste en l'accueil des personnes âgées dépendantes sur le plan physique et/ou sensoriel et qui peuvent présenter au moment de leur admission ou avec le temps, une évolution vers des troubles psychogériatriques ou psychiatriques compatibles avec la mission « gériatrie ».</p>
Psychogériatrie	<p>Art. 30 ¹La mission « psychogériatrie » consiste en l'accueil dans une unité de vie sécurisée, de personnes atteintes de pathologies psychiatriques et/ou maladies neurodégénératives (par exemple les démences) qui occasionnent des troubles du comportement difficiles à encadrer dans un établissement avec une mission « gériatrie » ou à domicile.</p> <p>²Les infrastructures et espaces dévolus à la psychogériatrie présentent un environnement intérieur et extérieur sécurisé, adaptés aux problèmes particuliers de personnes atteintes de désorientation lourde.</p> <p>³Un jardin thérapeutique est aménagé à l'extérieur du bâtiment ou sur une terrasse. Les bénéficiaires doivent pouvoir y accéder facilement directement depuis leur unité de vie.</p>

Recommandations/explications du service

Les espaces sont conçus pour faciliter au maximum l'orientation des bénéficiaires par des repères de tous types et pour permettre la déambulation par des circulations généreuses ainsi que par des parcours en boucle.

La sécurisation se fait par des mesures physiques (limitation d'ouverture des fenêtres, prises électriques et interrupteurs adaptés, hauteur des garde-corps, jardins clôturés) ou par des systèmes de contrôle électronique. Ces mesures sont décrites dans le projet institutionnel.

Une attention particulière est portée dans le choix de plantes (non toxiques) installées dans l'unité et/ou dans le jardin thérapeutique.

À l'intérieur de l'unité de vie, il est important de favoriser la lumière naturelle dans les zones de séjour et de déambulation, de diversifier les espaces communs, de prévoir des lieux de refuge (niches) et d'offrir des vues variées sur l'extérieur qui facilitent les repères et augmentent le bien-être.

Psychiatrie
orientation « âge
avancé »

Art. 31 ¹La mission « psychiatrie » dans une orientation « âge avancé » consiste en l'accueil des personnes en âge AVS atteintes de pathologies psychiatriques comme les troubles bipolaires, les psychoses chroniques ou les troubles de la personnalité ou des pathologies psychiatriques et organiques en combinaison.

²Les infrastructures et espaces dévolus à la psychiatrie de l'âge avancé présentent une structure adaptée aux problèmes particuliers des personnes atteintes de troubles psychiatriques de l'âge avancé. La structure n'est pas nécessairement sécurisée comme pour la mission « psychogériatrie » et dépend des situations prises en charge.

Psychiatrie
orientation
« généraliste »

Art. 32 ¹La mission « psychiatrie » dans une orientation « généraliste » consiste en l'accueil de personnes qui ne sont pas encore en âge AVS et qui sont atteintes de troubles psychiques et pour lesquelles un accompagnement psycho-social médicalisé est nécessaire pour un court, moyen ou long séjour.

²Les infrastructures et espaces dévolus à la psychiatrie sont conçus de manière à se rapprocher de l'habitat, et intégrés dans un cadre socialement adéquat.

Recommandations/explications du service

La distinction entre les espaces d'accueil et les éléments spécifiques de prise en charge (soins, activités éducatives, équipements professionnels) doit être clairement repérable.

Le regroupement avec des logements avec encadrement thérapeutique peut permettre une prise en charge souple et permettre au-à la bénéficiaire d'être transféré-e d'un espace d'accueil à l'autre selon l'évolution de ses besoins thérapeutiques.

Section 2 : Types d'accueil

Accueil de jour

Art. 33 ¹L'accueil de jour permet d'accueillir en journée, une ou plusieurs fois par semaine, des personnes âgées vivant à domicile, fragilisées par la vieillesse, la maladie, un handicap ou l'isolement.

²L'accueil de jour est assuré par un foyer de jour.

³Le foyer de jour peut être intégré dans un EMS (intra-muros), être attenant à un EMS, avec certains locaux mutualisés (semi-intégré) ou être indépendant (extra-muros).

⁴Lorsque le foyer de jour est attenant à un EMS ou indépendant, les exigences liées aux infrastructures sont fixées au chapitre 5 de la présente directive.

⁵Lorsque le foyer de jour est intégré dans un EMS, ce sont les règles sur les infrastructures de l'EMS qui s'appliquent. Il met toutefois à disposition exclusive des bénéficiaires du foyer de jour les surfaces et les locaux prévus au chapitre 5.

Accueil de nuit

Art. 34 ¹L'accueil de nuit permet d'accueillir la nuit, une ou plusieurs fois par semaine, des personnes âgées vivant à domicile, fragilisées par la vieillesse, la maladie, un handicap ou l'isolement.

²L'accueil de nuit est assuré par un EMS au bénéfice d'une autorisation d'exploiter un foyer de jour ou un foyer de nuit.

³Le foyer de nuit peut être intégré dans un EMS (intra-muros), être attenant à un EMS, avec certains locaux mutualisés (semi-intégré) ou être indépendant (extra-muros).

⁴Lorsque que le foyer de nuit est attenant à un EMS ou indépendant, les exigences liées aux infrastructures sont fixées au chapitre 6 de la présente directive.

⁵Lorsque le foyer de nuit est intégré dans un EMS, ce sont les règles sur les infrastructures de l'EMS qui s'appliquent. Il met toutefois à disposition exclusive des bénéficiaires du foyer de nuit les surfaces et les locaux prévus au chapitre 6.

Court séjour

Art. 35 ¹L'accueil « court séjour » consiste en l'hébergement de courte durée de personnes qui nécessitent un suivi après un séjour hospitalier, un accueil immédiat suite à un événement inattendu ou un accueil de répit pour soulager le/la proche aidant-e, et pour lesquelles un retour à domicile est envisageable.

²Le court séjour est assuré par une pension ou un EMS lorsque les bénéficiaires ont besoin de soins.

³Les exigences architecturales sont celles applicables aux EMS et aux pensions.

Long séjour

Art. 36 ¹L'accueil « long séjour » consiste en l'hébergement de longue durée de personnes dont la dépendance ou la perte d'autonomie nécessite de l'aide, une surveillance, des soins, et/ou des prestations médicales et pour lesquelles un retour à domicile n'est plus envisageable à moyen terme.

²Le long séjour est assuré par une pension ou par un EMS lorsque les bénéficiaires ont besoin de soins.

³Les exigences architecturales sont celles applicables aux EMS et aux pensions.

CHAPITRE 2

Composantes des infrastructures

Section 1 : Descriptions

Secteurs

Art. 37 Les composantes des infrastructures sont affectées à des secteurs :

- secteur Bénéficiaires : composé des unités de vie et les espaces collectifs ;
- secteur Exploitants : composé des espaces professionnels et techniques ;
- secteur Circulations : composé des circulations verticales et horizontales.

Recommandations/explications du service

L'annexe 6 présente une synthèse du programme des locaux par secteur.

Unité de vie et d'accompagnement

Art. 38 ¹L'unité de vie s'assimile à un logement traditionnel.

²Elle est composée :

a) d'espaces privés (chambre, salle d'eau), exclusivement réservés aux bénéficiaires ;

b) d'espaces semi-privés, dédiés à un groupe de plusieurs bénéficiaires.

³Une unité de vie regroupe en principe 10 à 15 bénéficiaires.

⁴L'unité d'accompagnement est composée de 2 à 3 unités de vie.

Recommandations/explications du service

L'espace semi-privé de l'unité de vie constitue le pôle de la vie des bénéficiaires au sein de l'unité de vie. C'est un lieu de rencontre et d'échanges informels, c'est ici qu'ont lieu les activités communes, notamment les repas, lorsqu'ils n'ont pas lieu dans les espaces collectifs de l'établissement.

Le modèle de l'unité de vie présente les caractéristiques et avantages suivants pour les bénéficiaires :

- *sa petite taille et la vue d'ensemble favorisent le sentiment de communauté et d'appartenance ;*
- *un environnement social et spatial limité leur permet de conserver leur indépendance et leur autonomie autant que possible ;*
- *cette conception des locaux se prête à un partage judicieux des activités quotidiennes, au développement des capacités des bénéficiaire-e-s et à la structuration de leur journée ;*
- *le déroulement de la journée est dicté par leurs habitudes et leurs souhaits et non par les soins ;*
- *les conditions de logement et de vie sont au centre des préoccupations ;*
- *tant la vie en société/communauté que l'intimité sont possibles, selon leur envie.*

Par unité de vie et unité d'accompagnement, il faut comprendre un groupement d'espaces dans lesquels se déroule la vie des bénéficiaires et sont recensées les pièces à disposition (OEI). Ces unités ne correspondent pas forcément à une unité de soins, donc au fonctionnement de l'institution, mais permettent de déterminer l'équipement nécessaire pour 10 à 15 bénéficiaires.

Section 2 : Critères quantitatifs et modalités de calcul

Principe

Art. 39 Les critères quantitatifs, servant notamment à calculer la capacité d'accueil, sont basés sur la surface nette totale (ci-après : SN_{totale}).

Surface nette totale

Art. 40 ¹La SN_{totale} correspond à la surface nette (ci-après : SN) selon SIA 416, soit la surface additionnée de tous les locaux compris à l'intérieur du bâtiment, sans les murs, déduction faite de correctifs de l'alinéa 2, à laquelle sont ajoutées les surfaces externalisées (art. 44) et les surfaces sous-traitées manquantes (art. 45).

²Sont exclus de la SN SIA 416 :

- la surface des garages pour véhicules de plus de 40 m², soit un volume à partir de 100 m³ ;
- la surface des gaines techniques.

³La SN_{totale} est subdivisée en surface utile principale SUP-1, surface utile principale SUP-2 et surface de dégagement SD.

⁴Les modalités de report des surfaces dans l'OEI sont définies par le service.

Recommandations/explications du service

Pour la saisie dans l'OEI, le service précise que :

- *pour les pièces en sous-pente, la réglementation cantonale s'applique. Les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1.50 mètres est comptée dans la SUP-2 comme surfaces de rangement ;*
- *la surface des cages d'ascenseur n'est comptée qu'une fois, au niveau servant de référence au coefficient SB / SN dans l'onglet EPIQR+ de l'expertise (par défaut le niveau 0) ;*
- *les cages d'escalier sont comptées par étage. Un éventuel local situé sous la volée inférieure est compté en sus pour lui-même ;*
- *les circulations horizontales (art. 43) sont prises en compte à leur largeur réglementaire de 1.20 mètres selon la directive de protection incendie de l'AEAI. Les largeurs supplémentaires sont comptées comme espace de repos (code 220 de la nomenclature) et font partie de la surface utile principale SUP-1b ;*
- *si l'établissement dispose d'un abri de protection civile pour son usage, les surfaces correspondantes peuvent être comptabilisées comme surfaces de dépôt pour autant que les exigences légales soient respectées.*

La nomenclature de l'OEI codifie les surfaces ainsi :

- *SUP-1 (art. 41) : codes 1** et 2**, soit SUP-1a (code 1**) et SUP-1b (code 2**) ;*
 - *SUP-2 (art. 42) : codes 3** et 4**, soit SUP-2b (code 3**) et SUP-2d (code 4**) ;*
 - *SD (art. 43) : code 5**.*
-

SUP-1	Art. 41 La surface utile principale SUP-1 correspond à la somme de tous les locaux du secteur Bénéficiaires, soit les espaces privés, les unités de vie et les espaces collectifs.
SUP-2	Art. 42 La surface utile principale SUP-2 correspond à la somme de la surface nette de tous les locaux du secteur Exploitants, soit les espaces professionnels et les espaces techniques.
SD	Art. 43 La surface des dégagements SD correspond à la somme de la surface nette de toutes les circulations horizontales et verticales.
Surfaces externalisées	Art. 44 ¹ Les surfaces externalisées correspondent aux locaux situés à proximité, mais hors de l'établissement et qui sont indispensables à son usage fonctionnel.

²Elles sont prises en considération dans le calcul de la SN_{totale} selon leurs surfaces réelles jusqu'à concurrence des surfaces recommandées dans la présente directive.

Surfaces sous-traitées

Art. 45 ¹Lorsque l'ES doit confier certaines tâches à l'externe en raison du manque de place dans l'établissement, les surfaces nécessaires à l'exécution de ces tâches sont prises en compte dans la SN_{totale} .

²Les tâches dont les surfaces sont prises en compte dans la SN_{totale} sont en lien avec :

- a) la cuisine;
- b) la buanderie;
- c) le chauffage ;
- d) l'administration.

³La compensation prend en compte les surfaces minimales recommandées dans la présente directive.

Calcul de la capacité d'accueil

Art. 46 ¹La capacité d'accueil d'un EMS ou d'une pension se calcule en fonction de la surface à attribuer par lit :

- a) par rapport à la SN_{totale} : 68 m^2 par lit (soit $SN_{totale} / 68$) ;
- b) par rapport à la surface SUP-1 : 34 m^2 par lit (soit $SUP-1 / 34$) ;

²Les établissements autorisés avant le 20 octobre 2021 peuvent bénéficier d'une dérogation transitoire leur permettant une capacité d'accueil calculée sur la base de 58 m^2 au minimum par lit sur la SN_{totale} pour autant que l'alinéa 1, lettre b soit respecté.

³La SN_{totale} maximale subventionnée selon la LFinEMS est de 74 m^2 par lit autorisé.

Recommandations/explications du service

La surface de 34 m^2 par lit est imposée pour le secteur Bénéficiaires. Le solde des m^2 restants peut être librement réparti entre les secteurs Exploitants et Circulations.

Les surfaces recommandées sont :

- secteur Exploitants est de 20 m^2 par lit.*
 - secteur Circulations est de 14 m^2 par lit.*
-

CHAPITRE 3

Exigences applicables à toutes les composantes

Éclairage

Art. 47 Le traitement lumineux, la matérialisation, le choix des couleurs et les principes d'orientation (principalement la signalétique) doivent être soigneusement coordonnés entre les spécialistes (y compris les ergothérapeutes) et les architectes.

Recommandations/explications du service

Des explications supplémentaires et des points d'attention sur l'éclairage figurent à l'annexe 10.

Orientation et
Signalétique

Art. 48 ¹Les bénéficiaires doivent pouvoir s'orienter aisément dans le bâtiment.

²L'établissement est pourvu d'une signalétique compréhensible et contrastée, explicitant la destination des locaux et adaptée à tous les usagers.

³L'entrée principale de l'établissement doit être facilement reconnaissable.

⁴La typologie architecturale, l'aménagement et le traitement mobilier des lieux permettent à chacun de distinguer le type d'espaces (privés, semi-privés, collectifs ou professionnels).

Recommandations/explications du service

Des explications supplémentaires et des points d'attention sur l'orientation et la signalétique figurent à l'annexe 10.

Sécurité

Art. 49 ¹Sur le plan architectural, la sécurité est assurée entre autre par les mesures suivantes :

- a) les lieux critiques sont dotés de mains-courantes, notamment dans les espaces de circulation. Le long des couloirs, elles sont obligatoires de chaque côté ;
- b) l'éclairage des espaces intérieurs et extérieurs est adapté aux directives en matière d'éclairage (SLG 104 :06-2014) ;
- c) la qualité des sols posés, notamment la pose de sols antidérapants, est en adéquation avec l'usage des locaux (normes techniques EMPA/BPA) ;
- d) les accès aux escaliers sont sécurisés par des portillons ou des potelets ;
- e) le recours à un système d'équipement des portes qui tient compte à la fois de la sécurité (évacuation), de l'intimité des bénéficiaires et de l'accès aux locaux professionnels, selon des modalités techniques à choix ;
- f) l'installation d'un système d'appel du personnel pour les bénéficiaires.

²Les ES autorisés avant le 20 octobre 2021 peuvent bénéficier de dérogations si l'installation de mains courantes de chaque côté du couloir n'est techniquement pas possible et que la sécurité des bénéficiaires est assurée par des mesures compensatoires.

Recommandations/explications du service

Dans la mesure du possible, l'accès principal ou un des accès à l'établissement ne devrait pas excéder une pente de 4%, en dérogation de la SIA 500. Des explications supplémentaires et des points d'attention sur la sécurité figurent à l'annexe 10.

Pour les infrastructures existantes et si l'installation de mains courantes selon les pré-requis de la lettre a) n'est techniquement pas possible, l'institution documentera dans son projet institutionnel les mesures compensatoires prises pour assurer la sécurité des bénéficiaires.

CHAPITRE 4

Exigences spécifiques aux composantes

Secteur Bénéficiaires

Section 1

Recommandations/explications du service

Chambre du/de la bénéficiaire

La chambre forme l'espace privé (ou domicile) du ou de la bénéficiaire. Les espaces privés se réfèrent aux pièces d'un logement traditionnel excepté la cuisine et la salle à manger. De préférence, la chambre devrait disposer d'une zone de jour et d'une zone de nuit.

Des chambres communicantes peuvent être prévues pour des besoins spécifiques.

Chambre
a) Dimensions

Art. 50 ¹La chambre, sans salle d'eau doit disposer d'une surface nette de :

- a) 16 m² pour les chambres à 1 lit ;
- b) 25 m² pour les chambres à deux lits.

²Des dérogations peuvent être admises pour les constructions existantes, si la surface, sans la salle d'eau, correspond au minimum à :

- a) 14 m² pour les chambres individuelles ;
- b) 23 m² pour les chambres à deux lits.

³La surface maximale subventionnée selon la LFinEMS, sans la salle d'eau, correspond à :

- a) 18 m² pour les chambres individuelles ;
- b) 28 m² pour les chambres à deux lits.

⁴La largeur minimale des chambres, libre de tout obstacle, est de 330 cm. Cette largeur s'applique également lors de transformations. Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas par le service.

Recommandations/explications du service

Cette largeur minimale permet la disposition d'un lit médicalisé perpendiculairement à la paroi et le passage d'une personne en fauteuil roulant en tête ou en pied de lit.

Une illustration des typologies de chambres figurent à l'annexe 11.

b) Dimensions des
fenêtres

Art. 51 ¹Afin d'assurer une vue directe sur l'extérieur aux bénéficiaires potentiellement alités, le bord inférieur des verres des fenêtres des chambres est au maximum à 70 cm au-dessus du fond fini intérieur.

²Pour les constructions existantes, le bord inférieur des verres de la fenêtre ne peut être supérieur à 100 cm au-dessus du fond fini intérieur.

³Ces mesures s'appliquent également au secteur bénéficiaires.

c) Nombre de lits par chambre **Art. 52** ¹Les chambres sont individuelles ou à deux lits.
²En cas de nouvelle construction ou d'extension, le pourcentage de chambres à deux lits ou de chambres individuelles communicantes représente au moins 10% des lits autorisés.
³Dans des situations exceptionnelles et si les besoins de la planification médico-sociale le justifient, le département peut octroyer des dérogations.

d) Aménagement **Art. 53** ¹Les chambres comprennent le mobilier standard suivant, par bénéficiaire :

- un lit médicalisé ;
- une table de chevet ;
- des espaces de rangement pour les vêtements et effets personnels des bénéficiaires.

²La configuration des chambres permet au ou à la bénéficiaire d'apporter du petit mobilier et des objets personnels. Cette exigence ne s'applique pas au court séjour.

³Des tables et chaises adaptées aux bénéficiaires sont mises à disposition par l'établissement, pour ceux qui n'en apportent pas eux-mêmes.

⁴Les chambres à deux lits sont aménagées de manière à assurer, au besoin, une intimité d'un-e bénéficiaire par rapport à l'autre.

⁵Les lits doivent avoir une qualité d'emplacement semblable (par exemple par rapport à la fenêtre ou à la sphère privée), sauf pour les chambres existantes où il est toléré qu'un des deux lits n'ait pas de vue directe sur l'extérieur lorsque la séparation assurant l'intimité des bénéficiaires est en place.

Recommandations/explications du service

En principe, une armoire de rangement est d'au minimum 120 cm linéaires en hauteur, d'une profondeur de 60 cm, avec une partie penderie.

Dans le cadre d'une rénovation des infrastructures existantes, l'institution analysera et documentera l'aménagement des chambres doubles pour atteindre la qualité d'emplacement mentionnée à l'alinéa 5.

e) Fin de vie **Art. 54** Pour les situations de fin de vie et en particulier dans les chambres à deux lits, l'établissement met à disposition des familles et des proches un espace garantissant l'intimité de manière à veiller ou visiter une personne défunte.

Recommandations/explications du service

La gestion des situations de fin de vie dans les chambres à deux lits est à documenter dans le projet institutionnel.

L'espace est muni d'un lit d'appoint.

Il est conseillé de disposer d'une chambre mortuaire pour l'établissement.

f) Équipement technique

Art. 55 Les chambres bénéficient de l'équipement technique suivant :

- un système d'appel du personnel, accessible depuis le lit en position couchée ;
- des sources lumineuses (dont une proche du point de jour) et commandes de lumières accessibles à une personne en fauteuil roulant ;
- un raccordement pour le téléphone et la télévision ;
- un raccordement internet ;
- des prises électriques encastrées et positionnées en fonction des possibilités d'ameublement.

Salle d'eau
a) Dimensions

Art. 56 ¹Toutes les chambres sont équipées d'une salle d'eau soit privée, soit semi-privée au sens de l'alinéa 4.

²La salle d'eau privée est exclusivement rattachée à une chambre et en liaison directe avec celle-ci.

³Les dimensions de la salle d'eau privée sont d'au moins 1,80 mètre par 2,10 mètres pour une chambre individuelle.

⁴La salle d'eau semi-privée est rattachée à deux chambres individuelles et accessible par une seule porte dans une circulation semi-privée ou rattachée à une chambre à deux lits.

⁵Les dimensions de la salle d'eau semi-privée sont d'au moins 1,80 mètre par 2,70 mètres.

⁶Si les alinéas précédents ne peuvent être respectés par un ES autorisé avant le 20 octobre 2021, le manque de salles d'eau privées ou semi-privées est compensé transitoirement par des salles d'eau communes desservant au maximum 5 lits d'une même unité de vie. Elles sont situées dans les unités de vie concernées.

⁷Les surfaces des salles d'eau privées, semi-privées et communes sont discutées au cas par cas si elles ne peuvent être respectées au sens de l'alinéa 6.

Recommandations/explications du service

Une illustration de la salle d'eau semi-privée (al. 4) figure à l'annexe 11.

L'espace des soins du corps est un aspect important du caractère privé du domicile du ou de la bénéficiaire.

La salle d'eau est configurée tant pour un usage autonome qu'avec une aide auxiliaire. Pour ces raisons, les dimensions mentionnées à l'alinéa 2 sont augmentées par rapport à la norme SIA 500, ce qui amène une ergonomie dans les soins corporels apportés aux bénéficiaires. Dans un souci d'efficacité, l'exploitant peut librement augmenter ces dimensions.

Il est recommandé de placer la zone de douche à l'opposé de l'entrée de la salle d'eau.

Aménagements et équipements

Art. 57 La salle d'eau est équipée d'au minimum :

- un WC suspendu équipé adéquatement et situé dans la pièce de manière à permettre un transfert avec l'aide du personnel ;

- un lavabo et un miroir à hauteur adaptée à une personne assise et debout ;
- une douche sans seuil équipée de barres d'appui ou de poignées en forme de L ;
- une armoire de rangement pour les effets personnels et une pour le matériel de soins de base ;
- des points lumineux et prises électriques ;
- une porte à battant s'ouvrant sur l'extérieur, avec système d'ouverture à compas ou coulissant ;
- un sol antidérapant ;
- une ou plusieurs sonnettes d'alarme accessibles depuis le lavabo, le WC et la douche.

Recommandations/explications du service

Le WC peut être équipé de deux barres d'appui escamotables ou équipé d'un côté d'une poignée en forme de L et de l'autre côté d'une plaque de montage permettant si nécessaire de fixer une barre d'appui escamotable. L'installation de poignées en L vers le WC suspendu permet d'éviter la connotation hospitalière.

Un WC d'une profondeur de 65 cm par rapport au mur arrière assure un dégagement adéquat pour permettre un transfert latéral au WC depuis une chaise roulante.

Section 2 : Espaces semi-privés

Espaces communs d'unité **Art. 58** ¹Les espaces communs d'unité de vie sont :

- a) le séjour d'unité ;
- b) la salle à manger d'unité ;
- c) la tisanerie.

²La surface nette des espaces communs est de 20 m² minimum par unité de vie.

Recommandations/explications du service

Ils correspondent aux espaces de vie communs à une unité de vie ou d'accompagnement, par analogie avec les espaces de jour d'un logement. Ils regroupent le séjour d'unité, la salle à manger d'unité, l'office et un balcon éventuel. Les espaces communs peuvent être fractionnés en plusieurs sous-espaces ou partiellement combinés (p. ex. espace télévision, espace lecture, etc.), selon le concept d'accompagnement et de restauration décrit dans le projet institutionnel.

Il est recommandé de prévoir deux espaces communs séparés par unité de vie.

Les surfaces dédiées au séjour d'unité de vie et à la tisanerie sont laissées à la libre appréciation de l'institution.

a) salle à manger d'unité **Art. 59** ¹La surface de la salle à manger correspond au minimum à 2 m² par bénéficiaire accueilli-e au sein de l'unité de vie.

²Elle peut être combinée avec la tisanerie.

Recommandations/explications du service

Un équipement de cuisine complet au lieu d'une tisanerie avec au moins six éléments permet la préparation de collations entre les repas, mais aussi la stimulation des bénéficiaires.

b) tisanerie

Art. 60 L'équipement de la tisanerie comprend au minimum :

- des armoires de rangement ;
- des appareils fixes (réfrigérateur, lave-vaisselle) et mobiles (une machine à boissons chaudes, chariots) ;
- un système d'appel du personnel.

Recommandations/explications du service

L'installation d'un lave-vaisselle dépendra de l'organisation générale de l'institution et du respect du circuit propre et sale.

Par analogie avec l'organisation d'un logement, la tisanerie peut être ouverte sur les autres espaces communs d'unité, ou située dans un espace fermé définissant spécifiquement sa fonction. Elle peut être intégrée à la salle à manger, à la manière d'une cuisine habitable. Si la tisanerie est ouverte sur d'autres espaces, son équipement doit être doté d'un système de fermeture (par ex. stores à rouleaux).

Selon le concept d'accompagnement et de restauration décrit dans le projet institutionnel, la tisanerie peut être prévue soit par unité de vie, soit par unité d'accompagnement.

WC

Art. 61 ¹L'unité de vie et les espaces collectifs doivent être dotés chacun au minimum de :

- a) un WC commun pour personnes handicapées à usage exclusif des bénéficiaires répondant au minimum à la norme SIA 500 et permettant un transfert avec l'aide du personnel ;
- b) un WC pour personnes handicapées selon la norme SIA 500 pour les visiteurs.

²Des dérogations peuvent être octroyées au cas par cas par le service pour le nombre de WC exigé à l'alinéa 1, lettre a) en fonction de la configuration de l'unité de vie et si toutes ses chambres disposent d'une salle d'eau privée.

³L'unité d'accompagnement et les espaces collectifs doivent être dotés chacun d'au moins un WC pour le personnel.

Sections 3 : Espaces collectifs

Recommandations/explications du service

Les espaces collectifs sont le cœur de l'animation de l'établissement. Ils permettent d'accueillir l'ensemble des usagers, à savoir les bénéficiaires, le personnel et les visiteurs, voire même des personnes extérieures à l'établissement. Par analogie, ces espaces correspondent à certains programmes et services à caractère public d'une ville ou d'un village : le restaurant, le café, les lieux de divertissement, le coiffeur, etc.

La surface dédiée aux espaces collectifs est librement agencable, dans le cadre défini par la présente directive.

Liste **Art. 62** L'établissement doit offrir au moins les espaces collectifs suivants :

- a) hall d'entrée avec réception ;
- b) séjour ;
- c) salon pour les fumeurs ;
- d) salle à manger ;
- e) salle polyvalente ;
- f) salle de bain thérapeutique ;
- g) espace de bien-être et/ou espace de soins esthétiques ;
- h) espace de recueillement.

Règles générales
a) hauteur des plafonds **Art. 63** ¹La hauteur minimale des espaces collectifs principaux (hall d'entrée, réception, séjour, salle à manger et salle polyvalente) est de 2,7 mètres.

²Pour les bâtiments existants, la réglementation cantonale s'applique.

b) acoustique **Art. 64** L'acoustique répond aux exigences fixées dans la législation concernant la protection contre les nuisances sonores et en particulier la norme SIA 181 « Protection de bruit dans le bâtiment ».

Recommandations/explications du service

Par acoustique, il faut comprendre la propagation du son à l'intérieur de la salle. Quand l'acoustique d'une salle est mauvaise, de nombreuses personnes en souffrent. En termes d'inclusion également, les besoins des personnes malentendantes devraient être pris en compte dès le début du processus de planification d'une construction ou en cas de rénovation. La norme DIN 18041 est plus appropriée pour tenir compte de ces besoins particuliers.

Des explications supplémentaires et des points d'attention sont fournis dans l'annexe 10.

Hall d'entrée et réception **Art. 65** ¹La réception se situe dans ou près du hall d'entrée.
²La réception est aménagée et dimensionnée à une hauteur adaptée aux personnes en fauteuil roulant, en complément à la norme SIA 500.

Recommandations/explications du service

Le hall d'entrée est par définition la première pièce dans laquelle entrent les futur-e-s bénéficiaires, les visiteurs, leurs proches et les professionnels. L'apparence et la convivialité du hall d'accueil revêtent une grande importance pour l'image de l'établissement.

La configuration de la réception est à définir selon le concept d'accueil prévu dans le projet institutionnel.

Pour profiter des synergies, il est recommandé de combiner la réception avec un bureau qui est occupé pendant la journée.

Un espace de rangement attenant à la réception est vivement conseillé pour les moyens auxiliaires (fauteuils roulants, déambulateurs, etc.).

Salle de séjour collectif

Art. 66 Le concept d'accueil de l'établissement prévu dans le projet institutionnel et le nombre de bénéficiaires déterminent le nombre de salles de séjour collectif. Elles ne peuvent pas remplacer le séjour d'unité.

Recommandations/explications du service

Les salles de séjour peuvent être une extension du hall d'entrée et situés à proximité des circulations verticales.

La surface de la salle de séjour et celle de la salle à manger collective peuvent être cumulées ou réparties selon le projet institutionnel.

La salle de séjour peut, entre autres, servir d'extension à la salle à manger collective, si celle-ci ne permet pas d'accueillir la totalité des bénéficiaires lors de grands événements.

Salon pour les fumeurs

Art. 67 L'établissement met à disposition des fumeurs un salon intérieur, doté d'un système de ventilation qui répond aux exigences fixées par le règlement cantonal d'application de la protection contre la fumée passive, du 2 mars 2009 (RSN 800.10).

Salle à manger collective

Art. 68 La salle à manger collective doit pouvoir accueillir la totalité des bénéficiaires. Elle peut être combinée avec d'autres espaces collectifs lors de grands événements.

Recommandations/explications du service

La salle à manger est située, si possible, à proximité de la cuisine et en continuité de l'office pour le dressage des assiettes. Il est recommandé que la salle à manger puisse être subdivisée en plusieurs espaces de manière à pouvoir répondre aux besoins des bénéficiaires selon les missions.

Un espace de rangement attenant pour les moyens auxiliaires (fauteuils roulants, déambulateurs, etc.) est vivement conseillé.

Salle polyvalente

Art. 69 ¹La salle est destinée entre autres aux loisirs des bénéficiaires (activités manuelles, projection de films, lecture, etc.) et au maintien de leurs capacités.

²Elle est équipée d'un système auditif adapté.

Recommandations/explications du service

La modularité et la subdivision de l'espace sont vivement conseillées pour permettre l'organisation d'activités simultanées, tout en maintenant la possibilité d'organiser de plus grands événements.

La salle polyvalente présente des possibilités de rangement du matériel,

La salle d'activités polyvalentes peut être accessible aux personnes extérieures à l'établissement, selon le projet institutionnel.

Le système de boucle inductive magnétique est une aide à l'écoute pour les personnes malentendantes. Il s'agit d'un équipement installé dans des lieux et équipements divers (théâtre, cinéma, salle de réunion, téléphone pour malentendant...).

Salle de bain
thérapeutique

Art. 70 ¹Chaque bâtiment contient au moins une salle de bain thérapeutique.

²La salle de bain thérapeutique est équipée de :

- une baignoire thérapeutique accessible sur trois côtés ;
- un lavabo.

³Lorsque la porte est ouverte, il ne doit pas y avoir de vue directe du couloir sur la baignoire.

⁴Des WC sont disponibles dans le voisinage direct.

⁵Les ES autorisés avant le 20 octobre 2021 peuvent bénéficier de dérogations à condition que la sécurité et le bien-être des bénéficiaires soient respectés et qu'une salle de bains thérapeutique au minimum soit disponible sur un site unique.

Recommandations/explications du service

La dimension recommandée est de 16 m².

En outre, il est préférable que les WC ne soient pas dans la même pièce.

Espace bien-être

Art. 71 ¹L'espace est dimensionné pour installer un équipement pour la détente, selon le projet institutionnel.

²L'espace doit être équipé d'un lavabo, d'un WC adapté et d'une douche sans seuil.

³La partie bien-être est séparée de l'espace sanitaire.

Recommandations/explications du service

L'espace peut être combiné avec celui dédié aux soins esthétiques et accessible aux personnes extérieures à l'établissement, selon le projet institutionnel.

Surface minimale de 16 m² et un éclairage naturel sont recommandés.

L'installation d'une baignoire thérapeutique est recommandée si elle n'est pas prévue dans les unités de vie ou d'accompagnement.

Espace de soins
esthétiques

Art. 72 ¹L'espace est dédié aux prestations de coiffure, podologie, manucure, etc.

²L'espace peut être combiné avec celui dédié au bien-être et accessible aux personnes extérieures à l'établissement, selon le projet institutionnel.

Recommandations/explications du service

Surface recommandée : 16 m²

Espace de
recueillement

Art. 73 ¹L'espace de recueillement est fermé, calme et intime.

²Il est équipé de fauteuils confortables et d'un éclairage réglable.

Recommandations/explications du service

Surface recommandée : 12 m²

Secteur Exploitants

Section 1 : Espaces professionnels dans l'unité de vie

Dépôt de linge propre

Art. 74 ¹Chaque unité de vie et chaque étage dispose d'un dépôt de linge propre au minimum qui peut prendre la forme d'une armoire fermée ou d'un local spécifique, à l'abri de la poussière.

²Le dépôt de linge est localisé de manière à faciliter la distribution.

Recommandations/explications du service

Surface minimale recommandée : 4 m²

Si le stockage se fait dans une armoire située dans les couloirs, celle-ci devrait être suffisamment profonde et sans seuil pour permettre le stockage d'un chariot roulant de linge propre.

Une attention particulière doit être portée dans la manipulation du linge propre afin de limiter une éventuelle contamination (zone à risques).

Dépôt de linge sale

Art. 75 ¹Chaque unité de vie et chaque étage dispose au minimum d'un local de stockage intermédiaire du linge sale, à moins qu'il ne soit remplacé par des dévaloirs à linge sale.

²Le dépôt de linge sale et le local vidoir peuvent être regroupés.

³Les dévaloirs à linge sale et à déchets sont autorisés uniquement s'ils sont équipés d'un système de chute sous vide (étanche) et s'ils respectent le compartimentage exigé par les prescriptions contre les incendies.

Recommandations/explications du service

Surface minimale recommandée : 6 m²

Si le local est regroupé avec le local vidoir, il est recommandé d'équiper la porte d'un dispositif d'ouverture automatique.

Local vidoir

Art. 76 ¹Un local vidoir se situe dans chaque unité de vie et à chaque étage.

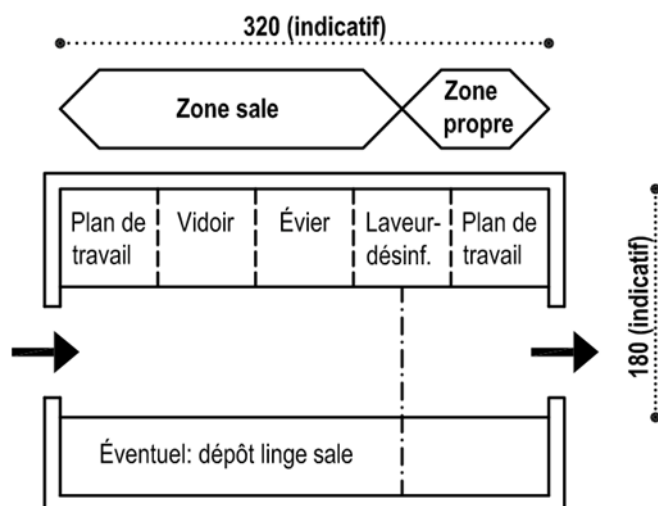
²Le local vidoir est dédié au nettoyage des urinaux et bassins de lits et le rinçage du linge très sale, mais non souillé par des liquides biologiques.

³Il est équipé :

- a) d'un laveur-désinfecteur conforme aux normes EN ISO 15883-3 ;
- b) d'un vidoir manuel ;
- c) de poubelles fermées et à pédale servant à la collecte des déchets domestiques ;
- d) de conteneurs en plastique rigide destinés à l'élimination du matériel coupant et/ou tranchant (aiguilles ou fioles de médicaments en verre, etc.).

⁴L'espace est organisé de manière à respecter le principe de la marche en avant (du plus sale au plus propre) ou est séparé en deux zones distinctes.

⁵Le local peut être regroupé avec le dépôt de linge sale.



Recommandations/explications du service

Surface recommandée : 5 m²

Il est recommandé de munir la porte d'un dispositif d'ouverture automatique.

Le local vidoir ne doit pas servir au pré-rinçage du linge souillé de liquides biologiques. Dans de telles situations, le linge est placé au plus vite dans un double sac étanche servant à son transport selon les directives et procédures en vigueur dans l'établissement.

Exemple de configuration :

Bureau
interprofessionnel
a) en général

Art. 77 ¹Chaque unité d'accompagnement dispose d'un bureau professionnel au minimum.

²Le bureau est destiné au personnel d'accompagnement. Il est situé de manière centrale et dans un lieu facilement repérable, de préférence avec vue sur l'ascenseur.

³Il doit pouvoir être fermé à clé.

Recommandations/explications du service

Surface minimale recommandée : 25 m²

b) équipement

Art. 78 L'équipement du local est le suivant :

- une armoire de pharmacie d'unité sous clé ;
- des rangements sous clé pour les dossiers des bénéficiaires ;
- un lavabo avec un distributeur de savon désinfectant et d'essuie-mains ;
- deux à trois bureaux équipés d'un téléphone, de prise réseau internet et de rangements ;
- une table de réunion d'équipe pour les colloques avec tableau d'affichage.

Local de nettoyage **Art. 79** ¹Chaque unité d'accompagnement dispose d'au moins un local de stockage du matériel de nettoyage utilisé quotidiennement.

²Il est équipé d'un point d'eau.

Recommandations/explications du service

Surface recommandée : 4 m²

Dépôt de matériel **Art. 80** ¹Chaque unité d'accompagnement dispose au minimum d'un dépôt de matériel des moyens auxiliaires (fauteuils roulants, déambulateurs, etc.).

²La surface peut être répartie en fonction des besoins.

Recommandations/explications du service

Surface recommandée : 12 m²

Local de matériel médical **Art. 81** ¹Chaque unité d'accompagnement dispose au minimum d'un local dédié au stockage et à la préparation du matériel médical et de soins.

²Il est équipé d'un point d'eau et d'un réfrigérateur sous clé pour les médicaments à conserver au froid.

³Le local doit être fermé à clé et bénéficier de conditions climatiques adéquates permettant la conservation du matériel médical et de soins.

Recommandations/explications du service

Surface recommandée : 12 m²

Section 3 : Autres espaces professionnels

Recommandations/explications du service

L'organisation des surfaces administratives est à évaluer de cas en cas, selon le nombre de personnes employées sur site et le projet institutionnel. Les bureaux du personnel ne doivent pas nécessairement être situés au rez-de-chaussée.

Bureaux professionnels **Art. 82** Les surfaces minimales de référence dont il est tenu compte dans le calcul de la SN_{totale} en cas de sous-traitance des tâches administratives (secrétariat, ressources humaines, comptabilité, intendance, etc.), sont pour :

- 1 personne : 12 m² ;
- 2 personnes : 20 m² ;
- 3 personnes : 26 m² ;
- 4 personnes : 32 m² ;
- > 5 personnes : s'en référer au commentaire de l'article 24 de l'OLT 3.

Recommandations/explications du service

Les surfaces suivantes sont recommandées :

- pour la direction des soins : 12 m²
 - pour le bureau de direction/responsable de site : 12 m²
 - pour la salle polyvalente pour les colloques et la formation : 18 m² pour 8 à 12 personnes, peut être regroupée avec la salle d'entretiens.
 - pour la salle d'entretiens : 12 m², peut être regroupée avec la salle polyvalente pour les colloques et la formation.
-

- pour le local médical/paramédical : 18 m² ; local équipé d'un point d'eau servant de lieu de consultation pour les médecins, les physiothérapeutes, les ergothérapeutes, les dentistes, etc. Il est situé de préférence au rez-de-chaussée.

Le bureau du ou de la responsable de cuisine est pris en compte dans les surfaces de la cuisine (art. 88).

Pour les bureaux de plus de 5 personnes (open space), des indications sont fournies dans la brochure Bureaux paysagers - Protection de la santé des collaborateurs (numéro de commande OFCL 710.240.f), élaborée par le Secrétariat d'État à l'Économie.

Espaces pour le personnel

Art. 83 L'établissement met à disposition exclusive du personnel les locaux suivants :

- a) vestiaires ;
- b) salle de pause ;
- c) local de repos ;
- d) WC.

a) vestiaires

Art. 84 ¹Les vestiaires hommes et femmes sont séparés.

²Chaque vestiaire est équipé de :

- une armoire ou au minimum d'une demi-armoire en L par personne employée avec système de fermeture ;
- un lavabo situé à proximité, muni d'un distributeur de savon désinfectant et d'essuie-mains ;
- un WC ;
- une douche.

b) salle de pause

Art. 85 ¹L'espace est doté d'un éclairage naturel, confortable et configuré de manière à distinguer l'espace pour les repas de l'espace de repos. Il est dimensionné pour accueillir 20% des personnes employées à plein temps, selon le projet institutionnel.

²La surface minimale par personne présente simultanément en pause est de 2 m² pour l'espace pour les repas et de 1 m² pour l'espace de repos.

³L'espace pour les repas du personnel ne peut pas être regroupé avec la salle à manger commune.

⁴Il dispose au minimum d'un réfrigérateur et d'un équipement chauffant.

Recommandations/explications du service

Un prolongement extérieur attendant et aménagé est recommandé.

Il est recommandé de positionner la salle de pause dans un environnement calme.

Par équipement chauffant, il faut comprendre un moyen permettant aux personnes employées de chauffer (plaque chauffante) ou de réchauffer (micro-ondes) un repas pour leur consommation personnelle.

c) local de repos

Art. 86 Le local de repos se situe dans un endroit tranquille et isolé avec couchette pour le personnel de veille, les femmes enceintes ou les mères allaitantes.

d) WC pour le personnel

Art. 87 ¹Le nombre total de WC pour le personnel est défini par Ordonnance 3 (OLT3) de la Loi fédérale sur le travail (Ltr). Ils doivent être répartis dans l'ensemble de l'établissement.

²Chaque unité d'accompagnement dispose d'un WC au minimum réservé à l'usage exclusif du personnel.

Cuisine

Art. 88 ¹Les surfaces minimales de référence dont il est tenu compte dans le calcul de la SN_{totale} en cas de sous-traitance se calculent selon les ratios suivants :

Préparation 0,5 m²/ lit ou place (min : 15 m², max : 50 m²)

Autres locaux 1,0 m²/ lit ou place (min : 10 m², max : 100 m²)

Total 1,5 m²/ lit ou place (min : 25 m², max : 150 m²)

²Lorsque la cuisine d'un ES reconnu d'utilité publique au sens de la LFinEMS est planifiée pour produire des repas supplémentaires pour des besoins externes à l'établissement, les surcoûts y relatifs (augmentation des surfaces, des performances des équipements et de la puissance du raccordement électrique, coûts d'entretien, etc.) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la valeur immobilière. Il en va de même pour les surfaces et équipements loués par l'ES à des tiers.

³Pour les ES reconnus d'utilité publique au sens de la LFinEMS, le coût des équipements est soumis à l'accord du département.

Recommandations/explications du service

Partant du principe que l'établissement est le domicile des bénéficiaires, la cuisine est considérée comme une des pièces essentielles de l'habitat. Dans ce sens, le département préconise l'aménagement de cuisines de production afin de préserver le contact olfactif et sonore évocateurs de la préparation des repas à la maison.

Pour offrir ce contact, la cuisine est située si possible au même niveau et à proximité de la salle à manger. Si la configuration de l'établissement ne le permet pas (par exemple dans le cas des grands établissements à multiples salles à manger), un office dûment équipé et facilement accessible peut être aménagé.

S'il n'y a pas de soustraitance, l'acheminement des repas doit être si possible court et direct depuis la cuisine vers les salles à manger et éviter les croisements avec des flux de circulation de l'établissement qui ne sont pas en lien avec les salles à manger.

Selon sa taille, l'établissement peut disposer d'une cuisine de production ou de finition, selon le concept de restauration décrit dans le projet institutionnel. L'exploitant examine les possibilités de collaboration avec d'autres établissements ou fournisseurs de services de restauration, afin d'optimiser les équipements et d'améliorer l'économicité des prestations.

Les surfaces minimales de référence correspondent à la surface en-dessous de laquelle la fonction ne peut plus être assurée ; les maxima correspondent au nombre de lits au-delà duquel il ne fait plus sens

d'agrandir encore la surface. Elles prennent en compte le bureau de responsable de cuisine.

Buanderie
a) Configuration
des locaux

Art. 89 ¹Dès lors que l'ES fait le choix de traiter lui-même le linge, la buanderie doit être composée de trois pièces consécutives reliées entre elles par des portes facilement ouvrables et refermables de manière à permettre le passage du linge avec un minimum de risque de transfert de propagation d'organismes (bactérie, virus, etc.).

²Chaque pièce doit bénéficier de fenêtres et d'une bonne aération.

³Si le linge ne peut être lavé dans la journée, la buanderie est attenante à un local de dépôt présentant une bonne aération et dont la température est maintenue basse (sans chauffage).

⁴Chaque pièce est affectée à une phase du traitement du linge et correspond à trois zones distinctes :

a) une zone « sale » pour la réception et le tri du linge sale ;

b) une zone de « transition » dans laquelle se fait le lavage et le séchage en machine du linge ;

c) une zone « propre » pour le séchage manuel, le repassage, le reprisage et l'entreposage du linge, avec des fenêtres avec vue sur l'extérieur pour assurer un éclairage naturel et un espace de travail agréable.

⁵Les produits de lessive de réserve sont déposés dans des bacs de rétention et stockés dans une armoire fermée à clé.

⁶La configuration des zones sales et de transition doivent présenter des grilles d'évacuation au sol et ceci également en cas de risques d'inondations liées à d'éventuelles défectuosités des machines à laver.

⁷Des dérogations peuvent être accordées aux ES autorisées avant le 20 octobre 2021 ou en cas de sous-traitance partielle du linge pour autant que la buanderie en général bénéficie d'une bonne aération, que la zone sale soit bien séparée des deux autres zones et que la zone de transition puisse être séparée de la zone propre par un rideau étanche.

b) Surface
minimale

Art. 90 ¹Les surfaces minimales de référence dont il est tenu compte dans le calcul de la SN_{totale} en cas de sous-traitance sont :

Tenues professionnelles 0,5 m² / lit (min : 15 m², max : 50 m²)

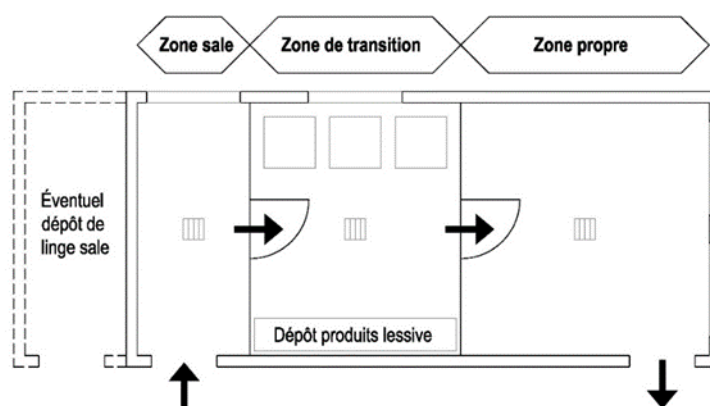
Linge plat 0,5 m² / lit (min : 15 m², max : 50 m²)

Total 1,0 m² / lit (min : 30 m², max 100 m²)

²Les minima correspondent à la surface en-dessous de laquelle la fonction ne peut plus être assurée ; les maxima correspondent au nombre de lits au-delà duquel il ne fait plus sens d'agrandir encore la surface.

Recommandations/explications du service

Exemple de configuration :



L'entité requérante a le choix de traiter la totalité du linge plat, des habits professionnels et du linge privé des bénéficiaires, ou de sous-traiter le traitement du linge en totalité ou en partie auprès d'une buanderie professionnelle.

Le traitement du linge doit permettre de limiter au maximum la propagation de bactéries, de virus ou autres organismes. Les bonnes pratiques professionnelles dans ce domaine sont très importantes.

Les matériaux utilisés dans l'aménagement de la buanderie (surface de sol, des murs, rideaux, etc.) doivent permettre un nettoyage facile et hygiénique.

Il faut tenir compte du fait également que le traitement du linge implique une augmentation de la température dans les locaux. Cela induit une augmentation des bactéries, mais également un développement des mauvaises odeurs et conséquemment un lieu de travail peu agréable. Une bonne aération et des fenêtres permettent de mieux protéger les employé-e-s et contribuer ainsi à des bonnes conditions de travail.

Une attention particulière doit être portée dans la zone de transition en raison des risques de contamination/projections lors des manipulations en chargeant et en déchargeant le linge des machines.

Chauffage **Art. 91** La surface recommandée et de référence pour le local chauffage est de 20 m² par tranche entamée de 30 lits, mais dépend fortement du système de chauffage choisi.

Pharmacie **Art. 92** ¹Le local sert au stockage et à la préparation des médicaments pour l'ensemble de l'établissement. Il est équipé d'un point d'eau et d'armoires fermant à clé.

²Le local bénéficie de conditions adéquates permettant la conservation des médicaments.

³Le local peut être utilisé comme de matériel médical ou de dépôt de matériel si le stockage et la préparation des médicaments ne se font pas sur le site.

Recommandations/explications du service

Surface recommandée : 12 m²

Si le local ne bénéficie pas de vue sur l'extérieur, une relation visuelle avec d'autres espaces (par une porte vitrée, etc.) est recommandée.

Locaux techniques **Art. 93** ¹Un local d'intendance technique est à disposition du personnel d'entretien technique de l'établissement et ventilé.

²La surface et le nombre de locaux techniques dépendent du choix des concepts techniques retenus par l'établissement, notamment par rapport à la gestion des déchets.

³Si un local est dédié au tri des déchets et à l'entreposage de conteneurs, le local doit être ventilé et pourvu d'une grille d'écoulement au sol.

Recommandations/explications du service

Surface recommandée pour le local d'intendance technique : 12 m²

Surface recommandée pour le local déchets et conteneurs : 20 m², avec une largeur minimale de porte de 1.20 mètres.

Un local spécifique peut être prévu pour la téléphonie et l'informatique, climatisé en cas de besoin.

Locaux de stockage

Art. 94 ¹La surface et le nombre de locaux dépendent de la taille de l'établissement et de son organisation.

²Différents espaces de stockage sont prévus en fonction de leur affectation.

Recommandations/explications du service

Les surfaces et affectations recommandées sont les suivantes :

- local de stockage pour les moyens auxiliaires (fauteuils roulants, déambulateurs, etc.) : 12 m², plusieurs dépôts sont vivement conseillés à proximité de la salle à manger et de la réception pour éviter le stockage des moyens auxiliaires (fauteuils roulants, déambulateurs, etc.) dans les couloirs.

- local de stockage pour les produits de nettoyage : 10 m², le local doit être ventilé naturellement ou mécaniquement en raison de la présence de produits chimiques. Il est distinct des autres locaux de stockage, notamment de l'économat de la cuisine.

- local de stockage pour l'établissement : 1 m² par bénéficiaire, sert au rangement du matériel de base et des appareils (élévateurs, lits, mobilier divers, etc.) et des archives.

- local de stockage pour les bénéficiaires : 0.8 m² par bénéficiaire, sert pour le stockage des effets personnels des bénéficiaires.

Secteur Circulations

Recommandations/explications du service

Pour les bénéficiaires :

Selon la typologie de l'établissement, le système distributif tant horizontal que vertical facilite la bonne lisibilité du bâtiment et par conséquent l'orientation des usagers.

Les surfaces de circulations et leurs aménagements privilégient les échanges et stimulent la mobilité, l'autonomie des bénéficiaires.

Des circulations le long de la façade aident à l'orientation et créent une atmosphère agréable. Un apport généreux d'une lumière du jour naturelle est primordial pour le bien-être et la santé des bénéficiaires.

En effet, au fur et à mesure que le niveau de soins augmente, les bénéficiaires vivent principalement dans leur unité de vie. Un bon nombre ne peut plus se rendre seul aux espaces collectifs situés au rez-de-chaussée. Il devient donc de plus en plus important de concevoir le système distributif aux étages comme des lieux de vie avec des espaces semi-privés, des niches, des vues différenciées.

Pour l'exploitant :

Les parcours, tant horizontaux que verticaux, sont rationalisés afin de favoriser l'ergonomie des tâches effectuées par l'exploitant et réduire la pénibilité des tâches.

Couloirs
a) Conformité

Art. 95 ¹La largeur minimale est de 1,5 mètre.

²Une dérogation pour les infrastructures existantes peut être accordée quand la structure du bâtiment ne permet pas d'atteindre la largeur de 1,50 mètre sans coûts disproportionnés et qu'une largeur de 1,35 mètre est garantie.

Recommandations/explications du service

La largeur des couloirs est supérieure à celle exigée par la directive de protection incendie de l'AEAI. Une largeur de 1.80 à 2 mètres est recommandée.

L'institution documentera dans son projet institutionnel la dérogation, les justifications et les éventuelles mesures dérogatoires envisagées.

Dans l'OEI, la largeur supplémentaire est affectée au secteur Bénéficiaires et plus précisément en espaces de repos (code 220), indépendamment de l'usage effectif de cette surface.

b) Aménagement **Art. 96** ¹Les couloirs ont une fonction distributive, mais sont également conçus et aménagés comme des lieux conviviaux favorisant les liens sociaux et la rencontre.

²Les sols, dotés de matériaux durables, sont mats et non-glissants, faciles à nettoyer et à entretenir.

³Le choix des matériaux est fait en fonction de la protection contre les nuisances sonores et de réflexions lumineuses. Les revêtements textiles ne sont pas autorisés pour des raisons de sécurité et d'hygiène. Le choix doit également tenir compte de la norme incendie AEA1.

Recommandations/explications du service

Les longs couloirs (supérieurs à 20 m), et a fortiori rectilignes, sont déconseillés. Le cas échéant, une attention particulière est demandée pour les rendre conviviaux avec différents aménagements (p. ex. niches).

Escaliers

Art. 97 ¹Les nez de marches sont différenciés des foulées par une couleur ou un matériau distinct pour prévenir les chutes.

²Le revêtement est mat et non-glissant, facile à nettoyer et à entretenir.

³Les marches en saillie sur la contremarche engendrent un risque important et aggravé de chutes et ne sont pas autorisées.

Ascenseurs

Art. 98 Dès lors que l'ascenseur sert plusieurs niveaux accessibles aux bénéficiaires et à l'exploitant-e, les exigences minimales suivantes s'imposent :

- a) un ascenseur est disponible par tranche de 35 lits ;
- b) les dimensions minimales de la cabine sont de 1,1 mètre par 2,1 mètres pour les EMS ;
- c) la largeur minimale de vide de passage de la porte est de 0,90 mètre ;
- d) Le dégagement minimal devant les portes automatisées est de 1,50 mètre.

Recommandations/explications du service

La situation et le nombre d'ascenseurs sont étudiés de façon à ménager la bonne lisibilité du parcours, éviter les longs temps d'attente et éliminer les entraves physiques. Le nombre et l'emplacement dépendent également des services supplémentaires pour lesquels un ascenseur est nécessaire (par exemple, le transport des repas depuis la cuisine vers les unités de vie).

La profondeur des cabines n'est pas prévue pour le transport de lit, mais pour permettre le transport de 2 personnes en fauteuil roulant et occasionnellement des civières ou des cercueils.

Espaces extérieurs

Principes

Art. 99 ¹Chaque établissement doit offrir des espaces extérieurs adaptés à sa situation géographique et accessibles sans entrave.

²Ces espaces peuvent prendre la forme d'un jardin, de balcons collectifs ou individuels ou de terrasses.

³Ils permettent d'entretenir une relation entre l'établissement et son environnement.

Recommandations/explications du service

Au sein d'un établissement, le spectre des sons, des odeurs et des couleurs est limité et varie très peu au fil de la journée ou de l'année. Par conséquent, un espace extérieur facilement accessible, adapté à l'âge et diversifié est essentiel pour le bien-être des bénéficiaires. Un jardin est bénéfique du point de vue médico-thérapeutique. Il permet de (re)connecter les bénéficiaires à la nature, à la lumière du jour, aux humeurs du temps, aux sons quotidiens, aux odeurs saisonnières et dépendantes du temps. Il facilite également le réveil des souvenirs et stimule les rencontres.

En milieu urbain, si un grand jardin n'est pas envisageable, l'établissement doit veiller à ce que l'espace extérieur disponible soit accessible aux bénéficiaires dans la mesure du possible. Les autres utilisations, telles que le stationnement, doivent être limitées au minimum. Un tel établissement peut être équipé d'une terrasse collective (par exemple en toiture), voire bénéficier d'un espace vert public voisin. Il convient toutefois de noter qu'une terrasse et/ou un balcon ne peuvent jamais offrir les mêmes qualités extérieures qu'un jardin.

Pour les unités de psychogériatrie, une attention particulière doit être portée à la plus grande liberté de circulation possible et à un environnement varié qui fait appel à tous les sens. Pour les bénéficiaires qui vivent dans ces unités, il s'agit du seul espace extérieur qu'ils peuvent utiliser de manière autonome et où ils peuvent vivre leur besoin de liberté de mouvement et de contact avec la nature. L'espace extérieur protégé doit être conçu de telle sorte qu'il soit visible depuis le salon principal et qu'on puisse y accéder librement.

Terrasses et
balcons

Art. 100 Les terrasses et/ou balcons sont équipé-e-s d'un système d'appel du personnel.

Recommandations/explications du service

Les terrasses et/ou balcons sont notamment équipés de larges protections contre le soleil ou contre le vent selon leur exposition.

Les niches, les plates-bandes surélevées et les différentes dispositions des sièges permettent une variété d'utilisations.

À noter qu'une terrasse et/ou un balcon ne peuvent cependant jamais atteindre la même qualité extérieure qu'un jardin.

Aménagements
paysagers
extérieurs

Art. 101 ¹Les aménagements paysagers extérieurs et les plantations sont variés, offrant aux bénéficiaires le contact avec la nature, la possibilité de rencontres, de promenades, de repos et de repas en plein air.

²Les chemins sont sans marches, majoritairement plats, équipés d'éclairage artificiel adéquat et de mains-courantes au minimum sur un côté.

Recommandations/explications du service

La largeur recommandée des cheminements pour les liaisons principales est de 1.60 mètres, pour les autres voies de 1.20 mètres.

La déclivité ne devrait pas excéder 6% et un dévers de 2%.

Les jardins peuvent être agrémentés de plate-bandes à hauteur de fauteuil roulant.

Pour les établissements avec une terrasse ou un jardin, un espace pour le mobilier de jardin et l'outillage est à prévoir.

Sécurité

Art. 102 ¹Pour la mission « psychogériatrie », les jardins sont sécurisés soit par des clôtures, soit par d'autres systèmes physiques efficaces, soit par des systèmes de contrôle électronique.

²En l'absence d'autre dispositif de sécurité, la hauteur minimale de la clôture est de 1,40 mètre.

Places de
stationnement
a) Principe

Art. 103 ¹L'accès en véhicule est facile et direct et n'entrave pas le passage des piétons.

²Le nombre minimum de places de stationnement est fixé en fonction des règlements communaux et des normes du règlement d'exécution de la loi sur les constructions.

³Une place au minimum est mise à disposition des personnes handicapées.

Recommandations/explications du service

Il est souhaitable de prévoir une route d'accès à l'entrée principale couverte avec un parking de courte durée pour amener les bénéficiaires et les visiteurs.

La mise sur pied d'un plan de mobilité pour le personnel est recommandée.

b) Garage **Art. 104** ¹Les places de stationnement peuvent être situées en tout ou partie dans un garage sous-terrain.

²Le nombre de places en garage est calculé selon l'article 103, al. 2 et pris en considération dans la valeur des infrastructures immobilières (LFinEMS) selon l'altitude de l'établissement et jusqu'à concurrence de :

- a) 50% du besoin de places de stationnement jusqu'à 699 mètres ;
- b) 65% du besoin de places de stationnement entre 700 et 999 mètres ;
- c) 80% du besoin de places de stationnement dès 1000 mètres.

CHAPITRE 5

Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de jour

Conditions
préalables à
l'exploitation

Art. 105 ¹Les conditions définies au titre II, chapitre 1 sont applicables par analogie.

²Les foyers de jour attenants à des EMS ou indépendants sont dispensés de transmettre un plan quinquennal et d'utiliser l'OEI.

Calcul de la
capacité d'accueil

Art. 106 ¹La capacité d'accueil se calcule à partir des données recensées dans l'OEI ou à partir de plans exigés des foyers de jour attenants à des EMS ou indépendants, sur lesquels figurent la SN_{totale} et l'affectation des locaux par secteur.

²La capacité d'accueil se calcule à partir de la surface à réserver par place :

a) par rapport à la SN_{totale} : 15 m^2 par place (soit $SN_{totale} / 15$)

b) par rapport à la surface SUP-1 : 10 m^2 par place (soit $SUP-1 / 10$)

³Les foyers de jour existants peuvent bénéficier d'une dérogation leur permettant une capacité d'accueil calculée sur la base de $12,5 \text{ m}^2$ au minimum par place sur la SN_{totale} .

Recommandations/explications du service

Les 5 m^2 par place imposés globalement pour les secteurs Exploitants et Circulations peuvent être répartis librement entre ces deux secteurs.

Les surfaces recommandées sont :

- secteur Exploitants est de 4 m^2 par place.

- secteur Circulations est de 1 m^2 par place.

Exigences
applicables à
toutes les
composantes

Art. 107 ¹Les exigences définies aux articles 47 à 49 sont applicables par analogie aux composantes des foyers de jour.

²Les foyers de jour ne sont pas tenus de mettre à disposition des bénéficiaires un système d'appel du personnel (art. 49, lettre g).

Aménagement et
équipement du
secteur
a) Bénéficiaires

Art. 108 ¹Le secteur Bénéficiaires est composé de :

- a) un espace d'accueil équipé d'un vestiaire pour les effets des bénéficiaires ;
- b) un espace de vie communautaire destinée notamment aux activités d'animation ;
- c) un espace cuisine destiné à entraîner les activités de la vie quotidienne des bénéficiaires ;
- d) une salle à manger ;
- e) un salon de repos, aménagé avec des fauteuils relaxants ou des lits dont le nombre correspond à la moitié des places autorisées ;
- f) un WC pour 5 bénéficiaires, dont un au minimum correspondant aux normes pour personnes handicapées selon la norme SIA 500 et disposé dans la pièce de manière à permettre un transfert des bénéficiaires avec l'aide du personnel. La porte à battant s'ouvre sur l'extérieur et est munie d'un système d'ouverture à compas ou coulissant ;
- g) une salle d'eau comprenant un WC suspendu équipé de deux barres d'appui escamotables, un lavabo et une douche sans seuil. Le sol est antidérapant ;
- h) un système de sécurité adapté dans les foyers de jour assurant une mission « psychogériatrie » ;
- i) diverses installations permettant d'entraîner les capacités sensorielles, cognitives et motrices des bénéficiaires.

²Le foyer de jour met à disposition au moins un fauteuil roulant pour 5 bénéficiaires et des déambulateurs.

b) Exploitants

Art. 109 Le secteur exploitants est composé de :

- a) un local modulable pouvant faire office de bureau professionnel et d'espace d'entretien avec les bénéficiaires et leurs familles ;
- b) une cuisine si la confection des repas n'est pas sous-traitée ;
- c) des locaux pour l'entreposage du matériel ;
- d) d'un vestiaire pour le personnel équipé au minimum d'un WC et d'un lavabo.

c) Circulations

Art. 110 ¹La largeur minimale des couloirs est de 1,35 mètre.

Recommandations/explications du service

La largeur recommandée des couloirs est de 1.60 à 1.80 mètres.

²Les dispositions prévues pour l'aménagement (art. 96) et les escaliers (art. 97) s'appliquent par analogie.

³Dès lors que le foyer de jour est situé à l'étage ou organisé sur plusieurs niveaux, l'installation d'un ascenseur ou d'une plateforme élévatrice protégée des intempéries est exigée.

d) Espaces extérieurs **Art. 111** Les principes définis aux articles 98 à 102 s'appliquent par analogie.

Places de stationnement **Art. 112** Les dispositions prévues aux articles 103 et 104 s'appliquent par analogie, à l'exclusion des dispositions prévues pour les visiteurs.

CHAPITRE 6

Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de nuit

Exigences minimales **Art. 113** ¹Les conditions définies au titre II, chapitre 1 sont applicables par analogie.

²Le foyer de nuit met à disposition des bénéficiaires des chambres individuelles et des salles d'eau répondant aux critères des articles 50 et 56.

³L'aménagement et l'équipement de la chambre (art. 55) et de la salle d'eau (art. 56 et 57) peuvent être allégés du fait que l'accueil n'est pas résidentiel et limité à une ou quelques nuits. Les dérogations sont discutées au cas par cas.

⁴Les foyers de nuit attenants à des EMS ou indépendants sont dispensés de transmettre un plan quinquennal et d'utiliser l'OEI.

Capacité d'accueil **Art. 114** ¹La capacité d'accueil se calcule à partir des données recensées dans l'OEI ou à partir de plans exigés des foyers de nuit attenants à des EMS ou indépendants, sur lesquels figurent la SN_{totale} et l'affectation des locaux par secteur.

²La capacité d'accueil se calcule à partir de la surface à réserver par place :

a) par rapport à la SN_{totale} : 24 m² par place (soit $SN_{totale} / 24$), correspondant à la mise à disposition d'une chambre individuelle et d'une salle de bain.

b) par rapport à la surface SUP-1 : 20 m² par place (soit $SUP-1 / 20$)

Recommandations/explications du service

Les 4 m² par place imposés globalement pour les secteurs Exploitants et Circulations peuvent être répartis librement entre ces deux secteurs.

TITRE IV

Évaluation de la valeur des infrastructures et calcul de la prestation loyer

CHAPITRE 1

Généralités

Champ d'application **Art. 115** ¹Le présent titre s'applique aux infrastructures existantes ou à construire des EMS ou pensions reconnu-e-s d'utilité publique au sens de la LFinEMS qu'ils en soient propriétaires ou locataires.

²Il s'applique par analogie aux EMS non reconnus d'utilité publique pour les bénéficiaires admis-e-s avant le 31 mars 2013.

But **Art. 116** ¹Le présent titre a pour but de préciser les critères et les modalités de calcul de la valeur immobilière des infrastructures sur laquelle se fonde le tarif de la prestation loyer, lequel peut être facturé par les EMS et les pensions à leurs bénéficiaires.

²Il fixe les conditions auxquelles cette valeur peut être adaptée suite à une amélioration des infrastructures approuvée au préalable par le département.

CHAPITRE 2

Calcul de la valeur globale de l'infrastructure de l'ES

Valeur globale **Art. 117** La prestation journalière loyer est déterminée sur la base de la valeur globale de l'infrastructure de l'ES. La valeur globale est composée de la valeur de l'infrastructure mobilière (ci-après : valeur mobilière) et de la valeur l'infrastructure immobilière (ci-après : valeur immobilière) convertie en francs.

Section 1 : Valeur immobilière

Principe **Art. 118** ¹La valeur immobilière correspond à la valeur à neuf des infrastructures nécessaires à l'exploitation de l'ES, déduction faite de la valeur de remise en état. Elle est calculée grâce à l'OEI.

²La valeur des composantes de l'infrastructure immobilière peut être soumise à des plafonnements limitant leur prise en compte dans le calcul de la prestation journalière loyer.

³La valeur immobilière peut être diminuée ou augmentée en fonction des critères qualitatifs au sens de l'article 126 (système bonus-malus).

⁴La valeur immobilière du bâtiment peut être augmentée en fonction du caractère innovant présenté par ses aménagements à condition que l'innovation soit documentée dans le projet institutionnel. Les articles 123 à 125 sont réservés.

Valeur à neuf **Art. 119** La valeur à neuf tient compte du prix :

a) composantes

a) du terrain, toutes taxes comprises ;

b) du coût de construction à neuf, toutes taxes comprises sans taxe à la valeur ajoutée (TVA) ;

c) des équipements d'exploitation ;

d) des aménagements extérieurs.

b) Critères d'évaluation et de valorisation de la valeur à neuf

Art. 120 Les composantes de la valeur à neuf sont valorisées comme suit :

Terrain (B¹) :

La valeur du terrain prise en compte est calculée sur la base de la surface nécessaire selon le taux d'occupation au sol (TOS) du règlement d'aménagement local ou de la surface effective si celle-ci est plus petite. En cas d'absence du TOS, le TOS de la zone de moyenne densité (ZMD) s'applique.

La surface est multipliée par la valeur au mètre carré du terrain défini à l'article 8 du règlement concernant

la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles bâtiments et terrains non agricoles (REI), du 1er novembre 2000, puis à nouveau multipliée par deux.

En cas de droit de superficie, on retient la valeur la moins élevée comparaison faite entre la valeur en propriété propre et celle du loyer effectif annuel du droit de superficie, capitalisé à 4.5%.

Bâtiment (B²):

La valeur du ou des bâtiments est calculée sur la base du volume bâti selon la norme SIA 416 à laquelle s'ajoutent les surfaces nettes externes et les surfaces externalisées.

Les surfaces de locaux non reconnus (art. 122) sont déduites du volume bâti, en fonction du pourcentage qu'elles représentent par rapport à la SN_{totale}.

Le volume bâti est multiplié par les tarifs figurant en annexe 1, puis multipliés par le facteur 1.1 ; pour les nouveaux bâtiments et les extensions construites après le 1^{er} janvier 2022, la valeur se calcule selon le code des frais de construction dédié aux bâtiments (CFC 2).

Lorsqu'il y a plusieurs typologies de construction, les tarifs correspondants sont appliqués à chaque corps de bâtiment.

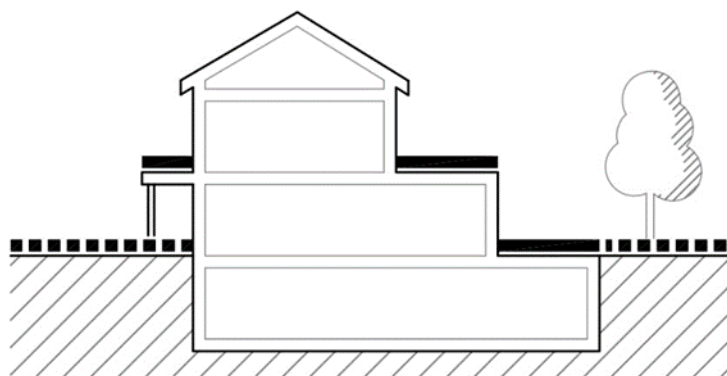
Les garages sont valorisés selon les conditions fixées à l'annexe 4, puis les tarifs multipliés par le facteur 1.1.

Les surfaces externalisées sont valorisées selon l'affectation des locaux concernés (art. 45) aux conditions fixées dans l'annexe 4, puis les tarifs multipliés par le facteur 1.1.

Les surfaces nettes externes aux bâtiments sont valorisées au prix de 1'100 francs par mètre carré.

Recommandations/explications du service

Les surfaces nettes externes aux bâtiments et les aménagements extérieurs sont pris en considération dans la valeur immobilière selon le schéma suivant :



■ Surfaces externes (sur élément bâti)
 ■■ Aménagements extérieurs (sur terrain)

Équipements d'exploitation (B³):

Les équipements suivants, dont le coût est soumis à l'accord du département, sont valorisés à neuf :

- les installations nécessaires à la préparation des repas (agencement et appareils de cuisine, ventilation spécifique, lavage de la vaisselle, chambres froides, à l'exclusion des ustensiles de cuisine et de la vaisselle) ;
- les installations de buanderie nécessaires au lavage et au traitement du linge, y compris la ventilation ;
- l'installation fixe du système d'appel du personnel jusqu'à concurrence maximale de 2'000 francs par lit.

Sont exclus de la valeur immobilière, les surcoûts relatifs aux équipements d'exploitation servant à fournir des prestations externes à l'établissement (augmentation des performances, puissance du raccordement électrique, coûts d'entretien y relatifs, etc.).

Recommandations/explications du services

Le coût pris en considération par le département se base sur des factures (pour les ES existants) ou sur des devis (en cas de nouvelle acquisition). Il est annoncé dans l'OEI.

Tout autre équipement et installation spécifique à l'EMS (gestion des entrées et sorties, appareillage spécialisé pour la mobilité des personnes handicapées, baignoires thérapeutiques, vidoirs, etc.) est recensé dans l'OEI. Cet équipement n'est pas pris en compte dans la valeur des équipements d'exploitation.

Aménagements extérieurs (B⁴):

La valeur des aménagements extérieurs se calcule sur la base des objets et des tarifs fixés à l'annexe 2. Si un objet n'est pas défini dans la directive, le prix et le descriptif sont annoncés par l'ES et soumis à l'accord du service.

Recommandations/explications du services

Les aménagements extérieurs sont pris en considération selon le schéma explicatif dédié à la valorisation du Bâtiment (B²).

Valeur de remise en état

Art. 121 ¹La valeur de remise en état est constituée des montants nécessaires à :

- a) la mise en conformité selon les normes de protection incendie AEAI et le programme ECAP ; les coûts sont estimés en fonction de prix unitaires définis en annexe 3. Pour les cas non prévus, le prix et le descriptif sont indiqués par l'ES et soumis à l'accord du service ;
- b) la mise en conformité selon les normes SIA 500 (construction sans obstacles) et SIA 358 (garde-corps) ; les coûts sont estimés par l'expert et documentés ;
- c) l'assainissement de la construction calculé à l'aide de la méthode et l'outil EPIQR+, à l'exception des installations techniques CVSE (installations de chauffage, ventilation, conduites sanitaires et électriques) ;
- d) la mise en conformité selon l'ordonnance sur la loi du travail (OLT 3).

²Les montants nécessaires à la réalisation des travaux énoncés à l'alinéa 1 ne peuvent être comptés qu'une seule fois dans la valeur de remise en état.

Recommandations/explications du service

Méthode EPIQR +

La méthode s'applique aux constructions existantes dans les premières années d'exploitation. Elle a été développée par la société EPIQR Rénovation à Lausanne, pour identifier et quantifier les travaux d'entretien et d'assainissement dans un espace-temps de 5, 10 et 15 ans du ou des bâtiments à l'exception du module concernant les installations techniques CVSE.

Ces installations techniques sont incluses dans les tarifs figurant à l'annexe 1 : Leur maintenance et leur amortissement sont couverts par les taux prévus pour les bâtiments à l'article 130.

Plafonnements
a) principe

Art. 122 Seuls les locaux reconnus dans la nomenclature comme faisant partie de l'EMS ou la pension entrent dans le calcul de la valeur immobilière des infrastructures et, cas échéant, aux tarifs fixés par directive.

b) coût par lit neuf

Art. 123 ¹La valeur de l'infrastructure immobilière prise en compte dans le calcul de la prestation-loyer, reconvertie en nombre de lits autorisés, ne peut excéder le coût plafond par lit neuf fixé par le département.

²Le coût par lit neuf :

- a) comprend les CFC 0 à 5, à l'exclusion du CFC 1 (travaux préparatoires) et des frais de concours ;
- b) tient compte du respect de l'ensemble des lois et normes en vigueur ;
- c) est indexé à l'indice Mittelland des coûts de construction comportant plusieurs logements (IPC), édité par l'Office fédéral de la statistique (OFS) en vigueur.

³Le coût par lit est pondéré en fonction de la grandeur du volume bâti et comme suit :

- a) < 2'000 m³, pour un petit volume ;
- b) > 2'000 et < 12'000 m³, pour un volume moyen interpolé linéairement entre les coûts du petit et grand volume ;
- c) > 12'000 m³, pour un grand volume.

⁴Le coût plafond par lit neuf est publié sur le site internet du service.

c) surfaces **Art. 124** ¹La SN_{totale} maximale prise en considération dans la valeur immobilière correspond à 74 m² par lit autorisé.

²La surface nette des chambres est prise en considération jusqu'à concurrence de :

- 18 m² pour une chambre individuelle, salle de bain non comprise ;
- 28 m² pour une chambre à deux lits, salle de bain non comprise.

d) stationnement **Art. 125** Le nombre de places de stationnement en garage sous-terrain calculé selon l'article 103, al. 2, est pris en considération dans la valeur des infrastructures immobilières (LFinEMS) selon l'altitude de l'établissement et jusqu'à concurrence de :

- a) 50% du besoin de places de stationnement jusqu'à 699 mètres ;
- b) 65% du besoin de places de stationnement entre 700 et 999 mètres ;
- c) 80% du besoin de places de stationnement dès 1000 mètres.

Critères qualitatifs (système de bonus/malus) **Art. 126** ¹Les critères qualitatifs permettent d'adapter la valeur des bâtiments (sans les garages à partir de 100 m³) en fonction de leur emplacement, de leur environnement direct et leur fonctionnalité, en particulier :

a) définitions et pondération

- l'accessibilité de l'établissement et son intégration dans des lieux actifs et mixtes au niveau social, économique ou culturel (Note E, pondération 3) ;
- l'aménagement des abords directs ou indirects (Note F, pondération 2) ;
- la convivialité de l'entrée, de l'accueil et de l'espace collectif principal (Note G, pondération 4) ;
- la fonctionnalité générale et l'organisation spatiale (Note H, pondération 6) ;
- l'ensoleillement, de la vue et des dégagements (Note I, pondération 2).

⁴La prise en compte des critères qualitatifs (application du système de bonus/malus) ne peut induire une correction de la valeur du bâtiment de plus de 15%.

b) échelle de notation

Art. 127 Les critères qualitatifs sont notés comme suit :

- la note « + » relève une qualité supérieure ;
- la note « ++ » équivaut à une haute qualité ;
- la note « 0 » correspond au standard ;

- la note « - » correspond à une qualité inférieure au standard ;
- la note « - - » à une qualité insuffisante.

Recommandations/explications du services

La valeur du terrain est calculée selon le REI qui tient compte de la zone géographique dans laquelle se situe l'établissement.

La valeur du bâtiment est elle calculée selon les tarifs figurant à l'annexe 1. La qualité de l'emplacement, de l'accessibilité ou de l'organisation de l'établissement n'est pas prise en considération dans ces tarifs, ce qui est rectifié par le système de bonus/malus. Ceci permet par exemple de distinguer le même établissement situé une fois au fonds de la vallée et sur la crête, respectivement en zone urbaine ou en campagne isolé de tout.

Section 2 : Évaluation des infrastructures mobilières

Critères
d'évaluation et
valorisation

Art. 128 ¹Les infrastructures mobilières comprennent les équipements mobiles médicaux, administratifs, informatiques, de transmission et de téléphonie, hôteliers, de cuisine et techniques.

²Ne sont pas compris dans les infrastructures mobilières, les équipements d'exploitation mentionnés à l'article 120, ainsi que les équipements fixes comme les ascenseurs et les installations de chauffage.

³La valeur des infrastructures mobilières est fixée forfaitairement à 16'000 francs par lit autorisé.

CHAPITRE 3

Calcul de la prestation journalière loyer

a) Principe

Art. 129 ¹La prestation journalière loyer rémunère la mise à disposition par les EMS et les pensions des infrastructures immobilières et mobilières utiles à leur mission.

²Elle est calculée sur la base du rendement annuel des infrastructures mobilières et immobilières, conformément aux valeurs retenues selon le chapitre précédent.

b) Rendement
annuel

Art. 130 ¹Les taux applicables pour déterminer le rendement annuel des infrastructures immobilières et mobilières sont les suivants :

a) au titre des frais d'intérêts et de la rémunération des fonds propres :

- le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse selon l'ordonnance du Département fédéral de l'économie sur l'établissement du taux hypothécaire moyen déterminant pour la fixation des loyers, du 22 janvier 2008, tel que fixé au moment de la décision relative à la valeur des infrastructures mobilière et immobilière ;
- ce taux est majoré de 0.5 point ;
- il porte sur l'intégralité des valeurs immobilières et mobilières retenues, déduction faite de la valeur du terrain si celui-ci est en droit de superficie.

- b) au titre de l'amortissement économique de valeurs immobilières :
- un taux moyen de 2% portant exclusivement sur la valeur du ou des bâtiments et, cas échéant, des aménagements extérieurs, à l'exclusion de la valeur du terrain ;
 - un taux moyen de 5% pour les équipements d'exploitation.
- c) au titre de l'amortissement économique de valeurs mobilières :
- un taux moyen de 10% portant sur l'intégralité des valeurs mobilières retenues.
- d) au titre de l'entretien résultant de l'usage normal de l'immeuble et des équipements :
- un taux de 1% portant exclusivement sur la valeur du ou des bâtiments, des équipements et, cas échéant, des aménagements extérieurs à l'exclusion de la valeur du terrain.
- e) au titre des assurances et taxes immobilières :
- un taux de 0.25% portant sur l'intégralité des valeurs immobilières.

²Aux montants ainsi déterminés, s'ajoute le montant d'un éventuel droit de superficie, étant entendu que la rente foncière ne peut excéder 4.5% de la valeur admise du terrain.

c) Adaptation du rendement annuel

Art. 131 ¹Sous réserve de modifications des valeurs des infrastructures, le rendement annuel est revu tous les cinq ans.

²Le département peut augmenter le rendement annuel par le biais d'un forfait pour tenir compte des frais initiaux (études, intérêts intercalaires, frais de notaire, etc.) de nouvelles constructions et d'extensions dont les coûts des travaux dépassent deux millions de francs.

³Le forfait est calculé sur la base du 70% des coûts totaux des travaux sur une période de deux ans et soumis au taux d'intérêt moyen (art. 130, al. 1, let. a).

⁴Il est réduit de moitié lorsque les coûts sont compris entre deux et cinq millions de francs.

⁵Il est ajouté au rendement annuel à raison d'un cinquième par année durant cinq ans.

d) Conversion

Art. 132 ¹La conversion du rendement annuel en tarif journalier s'effectue en fonction d'un taux d'occupation de 98.5% calculé sur le nombre de lits autorisés.

²Elle est adaptée en fonction du nombre de lits autorisés par chambre.

³La moitié du supplément pour chambre individuelle est réputée consacrée à la rémunération de l'activité et soustraite du rendement annuel.

CHAPITRE 4

Dispositions financières

Utilisation et affectation des revenus

Art. 133 ¹La rémunération des infrastructures immobilières des EMS ou des pensions est destinée à financer les coûts liés à l'infrastructure, notamment pour compenser une usure normale due à l'usage de l'immeuble et à l'écoulement du temps, voire à prévoir une construction nouvelle, des transformations ou une extension.

²La rémunération des infrastructures mobilières sert à financer les dépenses liées à l'acquisition, l'entretien et au renouvellement des biens et équipements mobiles nécessaires à l'exploitation, au sens de l'article 128, et qui ne sont pas déjà financées à un autre titre.

³Les revenus obtenus dans le cadre de la rémunération des infrastructures immobilières et mobilières doivent être versés dans un fonds de rénovation, dans un fonds pour le renouvellement ou dans un fonds d'amortissement s'ils n'ont pas été utilisés durant l'année concernée.

⁴L'ES doit pouvoir justifier en tout temps l'existence d'un fonds de rénovation, de renouvellement ou d'amortissement lié à l'immeuble.

TITRE V

Dispositions finales et transitoires

Abrogation

Art. 134 La directive relative aux infrastructures des établissements spécialisés, du 8 décembre 2021 est abrogée.

Entrée en vigueur

Art. 135 ¹La présente directive entre en vigueur immédiatement.

²Elle sera publiée sur le site internet du service.

Neuchâtel, le 9 décembre 2022

Laurent Kurth
conseiller d'État

Annexe 1

Tarifs au mètre cube pour les bâtiments selon le RFinES

Aménagement général	État d'entretien Neuf / , Très bon	Valeurs selon le REI	Valeurs intermédiaires
Primitif	pas d'eau ni d'électricité, pas de chauffage, WC communs ou à l'extérieur.	360.– Fr./m ³	
Valeur intermédiaire I			427.– Fr./m ³
Simple	eau et électricité, isolation insuffisante, chauffage par fourneaux, boiler ou chauffe-eau, WC à l'intérieur	495.– Fr./m ³	
Valeur intermédiaire II			562.– Fr./m ³
Moyen	eau et électricité, isolation suffisante, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains simples, cuisine non-agencée ou agencement simple	630.– Fr./m ³	
Valeur intermédiaire III			697.– Fr./m ³
Bon	eau et électricité, bonne isolation thermique et phonique, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains, agencement de cuisine bon	765.– Fr./m ³	
Valeur intermédiaire IV			832.– Fr./m ³
Soigné	eau et électricité, isolation thermique et phonique parfaite, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains séparés, douche, agencement de cuisine de qualité, cheminée de salon, agencements et revêtements de qualité, bonne disposition des locaux	900.– Fr./m ³	
Valeur intermédiaire V			1'012.– Fr./m ³
Très soigné	eau et électricité, isolation thermique et phonique parfaite, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains séparés, douche, agencement de cuisine de qualité, cheminée de salon, agencements et revêtements de grande qualité, matériaux de grande qualité, très bonne disposition des locaux	1'125.– Fr./m ³	

Annexe 2

Objets et tarifs pour les aménagements extérieurs

Raccordement eaux usées (EU)	ml	160.– Fr.
Introduction 1 service	ml	165.– Fr.
Introduction 2 services	ml	220.– Fr.
Introduction 3 services	ml	260.– Fr.
Chambre de contrôle	pièce	2'000.– Fr.
Surface carrossable en enrobé	m ²	260.– Fr.
Surface carrossable en gravier et autres	m ²	150.– Fr.
Terrasse en dallettes ciment	m ²	120.– Fr.
Terrasse en bois reconstitué ou carrelage	m ²	230.– Fr.
Surface piétonne en gravier ou autre	m ²	80.– Fr.
Terrasse en pierre naturelle	m ²	320.– Fr.
Surface verte	m ²	30.– Fr.
Arborisation ≤ 5 m	pièce	800.– Fr.
Arborisation ≤ 10 m	pièce	2'500.– Fr.
Arborisation ≤ 15 m	pièce	7'500.– Fr.
Forêts	m ²	5.– Fr.
Muret d'enceinte ≤ 1 m	ml	600.– Fr.
Mur de soutènement ≤ 1.5 m	ml	1'500.– Fr.
Clôture en treillis	ml	60.– Fr.
Barrière métallique	ml	400.– Fr.
Fontaine, bassin	pièce	1'400.– Fr.
Banc	pièce	800.– Fr.
Tonnelle, pergola	pièce	700.– Fr.
Arrosage automatique	ml	60.– Fr.

Annexe 3

Prix unitaires pour la remise en état selon les mesures d'urgence AEAI

Paroi EI 30 (h: jusqu'à 3.0 m)	m ²	160.– Fr.
Paroi EI 60 (h: jusqu'à 3.0 m)	m ²	180.– Fr.
Obturation jusqu'à 20 x 20 cm	pièce	120.– Fr.
Obturation jusqu'à 50 x 50 cm	pièce	180.– Fr.
Porte EI 30 simple battant, pleine	pièce	2'000.– Fr.
Porte EI 30 simple battant, vitrée	pièce	3'000.– Fr.
Porte EI 30 double battant, pleine	pièce	2'700.– Fr.
Porte EI 30 double battant, vitrée	pièce	4'800.– Fr.
Asservissement porte simple battant	pièce	2'200.– Fr.
Asservissement porte double battant	pièce	2'300.– Fr.
Ferme-porte pour porte simple battant	pièce	350.– Fr.
Ferme-porte pour porte double battant	pièce	700.– Fr.
Clapet coupe-feu	pièce	500.– Fr.
Signalisation voie de fuite avec éclairage de sécurité	pièce	450.– Fr.
Détection incendie (par détecteur)	pièce	400.– Fr.
Éclairage de sécurité	ml	550.– Fr.

Annexe 4

Valorisation des surfaces externalisées

Locaux habitables ou de travail	<p>Valorisation du volume brut, soit la surface nette multipliée par le facteur 1.18 et la hauteur de 2,90 mètres</p> <p>Valorisation identique à celle du bâtiment principal, moins un palier fixé à l'annexe 1</p>
Locaux techniques avec équipement	<p>Valorisation du volume brut, soit la surface nette multipliée par le facteur 1.18 et la hauteur de 2,70 mètres</p> <p style="text-align: center;">Valorisation à 495 francs ./m³</p>
Dépôts, remises, locaux à usage saisonnier	<p>Valorisation du volume brut, soit la surface nette multipliée par le facteur 1.18 et la hauteur de 2,60 mètres</p> <p style="text-align: center;">Valorisation à 360 francs./m³</p>

Table des matières

Titre I.....	1
Généralités.....	1
Champ d'application.....	1
But.....	3
Références légales.....	3
Glossaire.....	5
Titre II.....	6
Procédures.....	6
Chapitre 1.....	6
Conditions préalables en cas de construction, transformations, extension et rénovation des infrastructures.....	6
Viabilité des ES.....	6
a) principe.....	6
b) propriétaire des infrastructures.....	6
Situation géographique.....	7
Accessibilité.....	7
Conception générale.....	7
Organisation spatiale.....	7
Adaptabilité des infrastructures.....	7
Chapitre 2.....	8
Procédure d'autorisation en cas de construction, d'extension et de transformations.....	8
OEI.....	8
Plan quinquennal.....	8
Ordre de priorité des projets.....	9
Projet institutionnel.....	9
Plan d'affaires.....	9
Phase préliminaire.....	10
a) requête au département.....	10
b) préavis du département.....	10
Phase d'élaboration du projet.....	10
Phase d'exécution du projet.....	10
Contrôle des travaux.....	11
Décision sur l'autorisation d'exploiter.....	11
Chapitre 3.....	11
Procédure pour la fixation de la valeur immobilière des infrastructures d'EMS et de pension.....	11
Requête au département.....	11
Préavis de la commission.....	11
Préavis du service.....	11
a) Annonce à l'ES.....	12
Fixation de la valeur des infrastructures.....	12
Titre III.....	12
Exigences relatives aux infrastructures.....	12
Chapitre 1.....	12
Exigences en fonction des missions et des types d'accueil.....	12
Section 1 : Missions.....	12
Principe.....	12
Gériatrie.....	12
Psychogériatrie.....	12
Psychiatrie orientation « âge avancé ».....	13
Psychiatrie orientation « généraliste ».....	13
Section 2 : Types d'accueil.....	13
Accueil de jour.....	13
Accueil de nuit.....	13
Court séjour.....	14

Long séjour	14
Chapitre 2.....	14
Composantes des infrastructures	14
Section 1 : Descriptions.....	14
Secteurs.....	14
Unité de vie et d'accompagnement	14
Section 2 : Critères quantitatifs et modalités de calcul	15
Principe	15
Surface nette totale	15
SUP-1	15
SUP-2	15
SD.....	15
Surfaces externalisées	15
Surfaces sous-traitées.....	15
Calcul de la capacité d'accueil.....	16
Chapitre 3.....	16
Exigences applicables à toutes les composantes	16
Éclairage	16
Orientation et Signalétique	16
Sécurité.....	16
Chapitre 4.....	17
Exigences spécifiques aux composantes	17
Secteur Bénéficiaires	17
Section 1	17
Chambre	17
a) Dimensions.....	17
b) Dimensions des fenêtres	17
c) Nombre de lits par chambre.....	17
d) Aménagement	18
e) Fin de vie	18
f) Équipement technique	18
Salle d'eau	18
a) Dimensions.....	18
Aménagements et équipements	19
Section 2 : Espaces semi-privés.....	19
Espaces communs d'unité.....	19
a) Salle à manger d'unité.....	19
b) Tisanerie	19
WC.....	20
Sections 3 : Espaces collectifs	20
Liste	20
Règles générales	20
a) Hauteur des plafonds.....	20
b) Acoustique.....	20
Hall d'entrée et réception.....	20
Salle de séjour collectif.....	20
Salon pour les fumeurs.....	21
Salle à manger collective.....	21
Salle polyvalente	21
Salle de bain thérapeutique	21
Espace bien-être	21
Espace de soins esthétiques	21
Espace de recueillement	21
Secteur Exploitants	22
Section 1 : Espaces professionnels dans l'unité de vie.....	22
Dépôt de linge propre.....	22
Dépôt de linge sale.....	22
Local vidoir	22
Bureau interprofessionnel.....	22

a) En général	22
b) Équipement	23
Local de nettoyage	23
Dépôt de matériel	23
Local de matériel médical	23
Section 3 : Autres espaces professionnels	23
Bureaux professionnels	23
Espaces pour le personnel	23
a) Vestiaires	24
b) Salle de pause	24
c) local de repos	24
d) WC pour le personnel	24
Cuisine	24
Buanderie	25
a) Configuration des locaux	25
b) Surface minimale	25
Chauffage	25
Pharmacie	25
Locaux techniques	26
Locaux de stockage	26
Secteur Circulations	26
Couloirs	26
a) Conformité	26
b) Aménagement	26
Escaliers	26
Ascenseurs	27
Espaces extérieurs	27
Principes	27
Terrasses et balcons	27
Aménagements paysagers extérieurs	27
Sécurité	27
Places de stationnement	27
a) Principe	27
b) Garage	28
Chapitre 5	28
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de jour	28
Conditions préalables à l'exploitation	28
Calcul de la capacité d'accueil	28
Exigences applicables à toutes les composantes	28
Aménagement et équipement du secteur	28
a) Bénéficiaires	28
b) Exploitants	29
c) Circulations	29
d) Espaces extérieurs	29
Places de stationnement	29
Chapitre 6	29
Dispositions relatives aux infrastructures des foyers de nuit	29
Exigences minimales	29
Capacité d'accueil	30
Titre IV	30
Évaluation de la valeur des infrastructures et calcul de la prestation loyer (selon le RFinES applicable dès le 1.1.2022)	30
Chapitre 1	30
Généralités	30
Champ d'application	30
But	30
Chapitre 2	30
Calcul de la valeur globale de l'infrastructure de l'ES	30
Valeur globale	30

Section 1 : Valeur immobilière	31
Principe	31
Valeur à neuf	31
a) Composantes.....	31
b) Critères d'évaluation et de valorisation de la valeur à neuf	31
Valeur de remise en état	33
Plafonnements	33
a) Principe.....	33
b) Coût par lit neuf.....	33
c) Surfaces.....	33
d) Stationnement.....	34
Critères qualitatifs (système de bonus/malus)	34
a) Définitions et pondération.....	34
b) Échelle de notation.....	34
Section 2 : Évaluation des infrastructures mobilières.....	34
Critères d'évaluation et valorisation	34
Chapitre 3.....	35
Calcul de la prestation journalière loyer.....	35
a) Principe.....	35
b) rendement annuel	35
c) adaptation du rendement annuel	35
d) conversion.....	36
Chapitre 4.....	36
Dispositions financières.....	36
Utilisation et affectation des revenus	36
Titre V	37
Dispositions finales et transitoires	37
Entrée en vigueur.....	37
Annexe 1 : Tarifs au mètre cube pour les bâtiments selon le RFinES.....	38
Annexe 2 : Objets et tarifs pour les aménagements extérieurs.....	39
Annexe 3 : Prix unitaires pour la remise en état selon les mesures d'urgence AEA1.....	40
Annexe 4 : Valorisation des surfaces externalisées.....	41
Table des matières.....	42