

FICHE N°1 : DU PROJET D'ETABLISSEMENT AU PROJET IMMOBILIER

Champ d'application

- Etablissements publics
- Etablissements privés
- Etablissements privés non lucratifs

Contexte

Un projet immobilier transcrit les solutions architecturales qui découlent du projet d'établissement. La démarche d'établissement du projet immobilier s'inscrit dans le cadre du code de l'action sociale et des familles, de la [loi n° 2002-2 du 2 Janvier 2002](#) le modifiant et les recommandations de l'ANESM :

- L'accompagnement des personnes atteintes d'une maladie d'Alzheimer ou apparentée en établissement médico-social (Février 2009).
- Elaboration, rédaction, et animation du projet d'établissement ou de service (Décembre 2009)
- La qualité de vie en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) - Volet 2 Le cadre de vie et la vie quotidienne (Mars 2010)

Enjeux

L'élaboration du projet immobilier à partir du projet d'établissement permet :

- de favoriser l'obtention d'un projet en harmonie avec les missions et les valeurs éthiques de l'établissement ;
- d'apporter une réponse de qualité aux besoins et attentes des résidents accueillis ;
- de définir les besoins du futur projet en concordance avec les orientations de l'établissement.

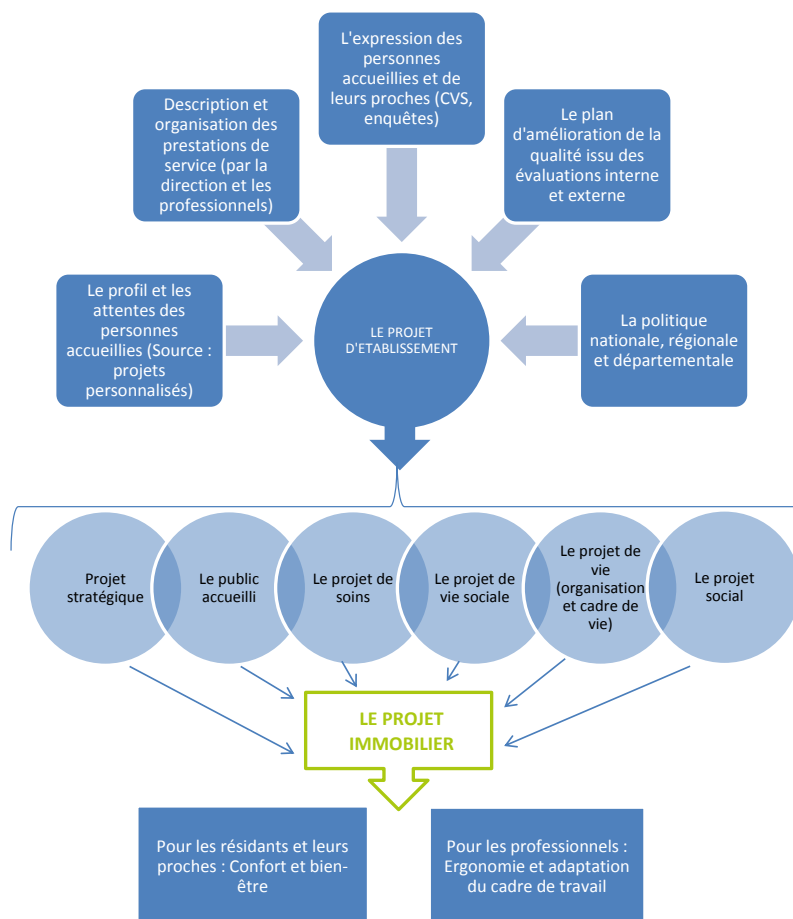
Description

Le projet d'établissement

Cohérent avec les directives nationales, régionales et locales, le projet de l'établissement décrit la manière dont celui-ci va répondre aux besoins des usagers au regard des missions qui lui incombent, des valeurs qu'il entend mettre en avant, des axes stratégiques d'évolution de l'établissement, des principes d'accompagnement des résidents, des organisations, des compétences nécessaires.

« Le projet d'établissement est considéré comme la colonne vertébrale de l'établissement puisqu'il doit donner une cohérence à l'ensemble des projets que souhaite porter la structure dans les cinq années suivant sa formalisation »¹.

Le projet d'établissement s'inscrit dans une véritable démarche d'amélioration de la qualité dans ses différentes facettes sur lesquelles le projet immobilier devra s'appuyer (cf. schéma ci-après).



Puisque le projet immobilier peut s'inscrire dans une autre échelle de temps que le projet d'établissement, il se peut que le projet d'établissement n'ait pas envisagé le futur projet immobilier. Dans tous les cas, le projet immobilier doit s'appuyer sur les différentes composantes du projet d'établissement pour que l'organisation spatiale puisse s'adapter aux différentes modalités d'accompagnement et aux organisations identifiées dans le projet d'établissement.

¹ Laure SPINARD – Mémoire de l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique – 2008- Du projet de vie au projet architectural – La reconstruction d'un Ehpad au Centre hospitalier de La Mure

Les composantes du projet d'établissement

Les différents volets du projet d'établissement, pouvant impacter le projet immobilier, se déclinent de la façon suivante :

Le Projet Stratégique

C'est un volet qui précise les orientations stratégiques de l'établissement et de leur mise en œuvre en termes d'activités et de modalités d'accueil : capacités, modalités d'accueil en hébergement permanent ou temporaire, accueil de jour, unités spécialisées (UHR, UVA, PASA...)

Il traite également des partenariats et coopérations existantes et à développer avec les établissements sanitaires et médico-sociaux à proximité, les services prestataires, les associations locales, etc.

Le Public Accueilli

Ce volet traite des éléments suivants :

- **le profil du public accueilli** : quel est le profil des personnes accueillies en termes de besoins en soins et de niveau de dépendance ? Existe-t-il un accompagnement spécifique pour des profils dédiés (Alzheimer et maladie apparentées, personnes handicapées vieillissantes...) ? Quel est le contexte de vie et l'histoire personnelle des résidents ?
- **la personnalisation des espaces privés de la personne âgée accueillie** : quels sont les éléments de l'espace personnel et privé ? Comment adapter l'espace personnel en fonction des besoins en termes d'autonomie pour les actes de la vie quotidienne ? Comment favoriser l'appropriation et l'investissement de ces espaces ? Comment permettre à la personne d'être et de se sentir « chez-elle » en institution ?

Ce sont par exemple l'organisation de l'espace privé favorisant la personnalisation et l'accueil des visiteurs ou bien la signalisation des portes d'entrée des « logements », la possibilité d'intégrer du mobilier personnel (poste de télévision, commode), etc.

- **l'accompagnement de personnes atteintes de troubles du comportement** (maladie d'Alzheimer ou maladies dégénératives apparentées) : développement des lieux de vie « prothétique »², conçus en fonction des besoins des personnes et qui permettent de compenser les problèmes de désorientation, de perte de mémoire, de relation sociale³.

A titre d'exemple on traite de la sécurisation des espaces dans un souci de bientraitance, du développement de la liberté d'aller et venir, de la prévention et gestion des troubles du comportement avec des espaces de déambulation intérieur et extérieur, des espaces de relaxation de type Snoezelen, etc. On facilite l'orientation dans l'espace en travaillant sur les ambiances, les lumières, les couleurs...

Le projet de soins

Cette partie traite de **l'organisation des espaces de soins et de consultations** de façon à en assurer l'accessibilité tout en garantissant la confidentialité des informations et la sécurisation de ces espaces : salle de soins, espace de préparation, espace de rangement des chariots et matériels, espace pharmacie, organisation du bureau du médecin coordinateur et des différentes consultations.

² Concept développé à partir de 1974 à l'institut Weiss du Centre Gériatrique de Philadelphie par l'équipe de M.P. Lawton

³ ASSTSAS, concevoir et aménager un milieu de vie prothétique fermé – Collection PARC n°7- Montréal - 2002

Le projet de vie sociale

Ce volet traite de **la vie culturelle et des animations**, le volet projet social traitant de son côté les aspects relatifs aux conditions de travail du personnel de l'établissement.

Il s'agit de mettre en place la manière de maintenir et de développer les relations avec l'extérieur en fonction de l'implantation de l'établissement (accessibilité, transports, sécurité routière, jardin, espaces extérieurs, parcours de santé, jardin des sens).

Il s'agit aussi de favoriser le maintien des capacités physiques et intellectuelles par des animations appropriées et le développement des activités non médicamenteuses (activités artistiques, activités de mémoire).

Il faut également traiter la manière d'assurer des moments de calme, des temps d'échanges, comment favoriser l'accès aux différents lieux collectifs (activités de détente, de gymnastique, de bien-être mais également de rencontres).

Le projet de vie

Il rassemble deux composantes du projet d'établissement :

- d'une part **l'organisation des fonctions supports** : restauration, linge, services techniques et entretien courant, déchets et circuits des professionnels par rapport à l'utilisation des espaces collectifs des résidents.
- d'autre part **le cadre de vie** : organisation des unités de vie et des espaces communs.

Cette partie est essentielle pour aborder le projet immobilier dans la mesure où l'organisation du cadre de vie va déterminer les modalités de la journée type d'un résident au sein de l'établissement et la manière dont ces aspects sont déclinés pendant la nuit.

Trois thématiques principales sont abordées dans le projet de vie :

- le confort des personnes accueillies en traitant notamment des aspects liés aux bruits, odeurs, couleurs, température.
- l'organisation des fonctions supports : cuisine, salles à manger, offices d'étage, locaux de stockage, buanderie pour le linge des résidents, linge propre, linge sale, déchets, chariots, etc.)
- la sécurisation des résidents : prévention des risques de chute, adaptation des niveaux d'éclairage par rapport à la baisse d'acuité visuelle des personnes accueillies, organisation des systèmes d'appel et de présence.

Le projet de vie traite des garanties liées au respect de la vie privée et au droit à l'intimité mais aussi de la place accordée aux familles et aux visiteurs.

Le projet social

Il s'agit du projet social sous l'angle **des conditions de travail des personnels de l'établissement et de la prévention des risques professionnels et infectieux**.

Cette partie s'attache à voir comment limiter les déplacements du personnel, comment assurer les transferts des résidents aux moments des repas en salles à manger ou des animations et comment installer des aides techniques pour la mobilisation des résidents lourdement dépendants (rail lève-personne dans la chambre et la salle de bains par exemple).

C'est aussi l'occasion dans les projets en restructuration de limiter les dénivellations, les seuils saillants, les obstacles au sol, les poteaux rendant difficile les manipulations des chariots et la réalisation du ménage.

Le projet immobilier tiendra compte de toutes les dispositions de chacun de ces volets dans le programme des besoins et rappellera les principales orientations du projet d'établissement.

Définition des besoins

La définition des besoins est une étape importante du projet immobilier. Pour un établissement public, soumis aux règles de mise en concurrence, elle s'articule autour de deux étapes que sont :

- le préprogramme
- le programme

Pour les établissements privés, il est fortement recommandé de suivre ces mêmes étapes pour s'assurer que le projet immobilier final concorde avec le projet d'établissement et pour que les choix constructifs restent ceux de la maîtrise d'ouvrage.

Prédimensionnement

Le prédimensionnement en surfaces dans œuvre du projet immobilier permet d'avoir rapidement une idée des surfaces nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et du coût de construction. Il n'est pas nécessairement détaillé local par local.

Préprogramme

Cette étape va déterminer :

- un tableau des surfaces local par local ;
- une organisation générale de l'opération traduite sous forme d'un schéma axonométrique d'ensemble ;
- une organisation de chaque secteur avec la description du fonctionnement et un schéma organisationnel ;
- les principes techniques généraux.

Ce préprogramme est ensuite décliné en différents scénarios d'implantation avec pour chacun des scénarios : les avantages et inconvénients, le phasage envisagé de l'opération et le coût prévisionnel d'investissement.

Une fois le choix du scénario retenu par le maître d'ouvrage, on passe à l'étape suivante, le programme.

Programme

Il comporte généralement 3 tomes :

- **un programme fonctionnel et spatial des besoins et des organisations** : caractéristiques générales de l'opération envisagée, contraintes urbaines, description du site, recueil des données du site, sa ou ses dessertes, ses accès, ses stationnements, les points essentiels du projet d'établissement qui participent à l'élaboration de l'organisation des unités de vie et des espaces collectifs, la déclinaison du fonctionnement général du projet immobilier et son schéma organisationnel, la description du fonctionnement et des caractéristiques de chaque secteur du projet immobilier chacun accompagné de leur schéma organisationnel, le tableau général des surfaces, un phasage et un coût du projet en valeur hors taxes et en valeur toutes dépenses confondues (taxes, honoraires et frais divers compris).
- **un programme technique général** décrivant toutes les caractéristiques techniques générales de l'opération, les alimentations et les raccordements. Il va décrire pour chaque corps d'état les performances à atteindre des matériaux et des modes constructifs.

- **un ensemble de fiches techniques par local ou fiches espaces**, qui reprennent les caractéristiques fonctionnelles et techniques, ces dernières étant déclinées en nombre (prises électriques par exemple) et en performance (acoustique ou thermique par exemple, la disponibilité attendue).

Le programme constitue le cahier des charges pour un concours ou une consultation de maîtrise d'œuvre en loi MOP ou en conception-réalisation.

Un document similaire peut être élaboré par les maîtres d'ouvrage privés pour contractualiser avec le maître d'œuvre et les entreprises ou pour concertation avec un promoteur immobilier.

Les étapes suivantes du projet immobilier

Cette fiche n'a pas pour objet de décrire en détail toutes ces étapes qui font l'objet de nombreuses publications et diffèrent entre une maîtrise d'œuvre en loi MOP, un projet en conception-réalisation, ou une contractualisation entre un maître d'ouvrage privé et un maître d'œuvre (voir fiche sur les modes de dévolution des travaux).

Rappelons simplement qu'il y a deux phases qui se situent après la sélection d'un maître d'œuvre :

- **une phase d'études** : esquisse du projet puis avant-projet sommaire (APS) suivi d'un avant-projet définitif à partir duquel va être déposé le permis de construire. Cette phase se poursuit avec la réalisation des études projet (PRO). Elle peut comprendre aussi selon la procédure, l'élaboration du dossier de consultation des entreprises (DCE), (document non-nécessaire en conception-réalisation puisque le groupement est choisi au moment de l'appel d'offre sur la base minimale d'un APS et enfin l'élaboration des études d'exécution).
- **une phase travaux** qui va de l'installation de chantier aux opérations de construction ou de restructuration jusqu'à la réception des travaux et la garantie de parfait achèvement.

Points d'attention

Au-delà de la définition des besoins, le point d'attention essentiel doit être porté sur l'adéquation entre le programme des besoins et la mise au point du projet retenu en maîtrise d'œuvre classique (MOP) ou en conception-réalisation. Il est en effet très important de minimiser les modifications du projet architectural et de ne procéder qu'à des ajustements et à des mises au point durant les différentes phases (de l'esquisse à la livraison)

La remise en cause d'une partie d'un programme des besoins est la source de retard dans les délais d'exécution et la plupart du temps de surcoûts économiques

Un autre point consiste à correctement dimensionner la maîtrise d'ouvrage, soit en interne, soit en faisant appel à une assistance extérieure, afin d'assurer un suivi rigoureux du déroulement des études et de la réalisation du projet immobilier.

Lien éventuel avec d'autres fiches

- Fiche n°02 : Le conventionnement et la contractualisation dans le cadre d'une opération immobilière
- Fiche n° 03 : Efficience du projet immobilier
- Fiche n° 07 : Guides et outils à destination des établissements médico-sociaux
- Fiche n° 08 : Le mode de dévolution des travaux

Pour aller plus loin

- ANESM – RBPP - L'accompagnement des personnes atteintes d'une maladie d'Alzheimer ou apparentée en établissement médico-social (Février 2009).
Elaboration, rédaction, et animation du projet d'établissement ou de service (Décembre 2009).
La qualité de vie en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)- Volet 2 Le cadre de vie et la vie quotidienne (Mars 2010).
- Laure SPINARD – Mémoire de l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique – 2008- Du projet de vie au projet architectural – La reconstruction d'un Ehpad au Centre hospitalier de La Mure.
- Docteur TREUSSARD MARCAND Danièle – Diplôme interuniversitaire de médecin coordonnateur d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) - Année 2007 / 2008- Conception architecturale des établissements accueillant des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer : revue de littérature.
- ASSTSAS, concevoir et aménager un milieu de vie prothétique fermé – Collection PARC n°7- Montréal – 2002.
- « Conception et rénovation des Ehpads – Bonnes Pratiques de prévention » - Institut National de recherche et de sécurité – 2012.
- « Structure d'accueil spécialisées Alzheimer, manuel de conception architecturale », 2003, Brigitte Chaline