20 octobre 2021

Règlement sur le financement des établissements spécialisés (RFinES)

État au 3 novembre 2025

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel,

vu la loi sur le financement des établissements médico-sociaux (LFinEMS), du 28 septembre 2010[1)] ;

vu la loi de santé (LS), du 6 février 1995[2)], en particulier les articles 92 et 92a ;

vu le préavis du Conseil de santé, du 4 juin 2021 ;

sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département des finances et de la santé,

arrête :

CHAPITRE PREMIER
Généralités

But

Article premier Le présent règlement a pour but de régler et de préciser les modalités de financement des établissements médico-sociaux (EMS), des pensions et des foyers de jours et de nuit qui sont au bénéfice d'un contrat de prestations au sens de la loi sur le financement des établissements médico-sociaux (LFinEMS) (ci-après : les ES).

Département

Art. 2 [1]Le département en charge de la santé (ci-après : le département) est l'autorité compétente pour planifier, coordonner et mettre en œuvre la politique définie par le Conseil d'État.

[2]Le département est compétent pour :

a) conclure les contrats de prestations ;

b) approuver la planification quinquennale de l'infrastructure immobilière ;

c) fixer la valeur des infrastructures composées des valeurs de l'infrastructure mobilière et de l'infrastructure immobilière et la rémunération de la prestation journalière loyer ;

d) accorder les dérogations au sens de l'article 13, alinéa 1, lettre *d*, de la LFinEMS et de l'article 94, alinéa 2, de la loi de santé (LS), du 6 février 1995.

Commission partenariale pour l'évaluation des infrastructures a) généralités

Art. 3 La commission partenariale pour l'évaluation des infrastructures (ci- après : la commission) est une commission consultative nommée par le département qui a pour but de contribuer à la mise en place et au fonctionnement d'un système cantonal garantissant la qualité, le maintien et le

FO 2021 N° 42
1) RSN 832.30
2) RSN 800.1

développement des infrastructures des ES ainsi que l'égalité de traitement entre les établissements.

b) tâches

Art. 4 La commission a notamment pour tâche :

a) de proposer des normes en matière de construction et d'équipements en s'inspirant notamment des prescriptions établies sur le plan suisse par les organisations compétentes en matière de construction d'ES ;

b) d'examiner les projets relatifs à des infrastructures immobilières d'ES que lui transmet le service de la santé publique (ci-après : le service) ;

c) de se prononcer sur l'évaluation de la valeur des infrastructures au sens de la LFinEMS ;

d) d'évaluer qualitativement les infrastructures ;

e) de préaviser la valeur des infrastructures immobilières et de vérifier en particulier le prix au mètre cube appliqué aux bâtiments ;

f) d'adapter la valeur des infrastructures immobilières selon le système de bonus/malus prévu à l'article 53 ;

g) d'établir un préavis à l'intention du département.

c) composition

Art. 5 [1]La commission est composée de cinq membres au minimum.

[2]Les associations faîtières Association neuchâteloise des établissements et maisons pour personnes âgées (ANEMPA) et l'Association neuchâteloise des institutions privées pour personnes âgées (ANIPPA) désignent chacune un-e membre et un-e suppléant-e.

[3]Le département désigne un-e président-e, trois membres émanant de l'administration cantonale, dont une personne du service et une personne du service des bâtiments, chaque membre a un-e suppléant-e.

[4]La commission peut associer à ses travaux un-e spécialiste ou faire appel occasionnellement à des expert-e-s ou à d'autres personnes particulièrement concernées par les sujets traités.

d) suppléances

Art. 6 [1]Chaque membre peut se faire remplacer par son-sa suppléant-e.

[2]En cas d'absence de la présidence, la commission est présidée par le-la suppléant-e désigné-e par le département.

e) devoirs des membres

Art. 7 [1]Les membres de la commission et les suppléant-e-s sont soumis-e-s au secret de fonction.

[2]Ils-elles ne peuvent utiliser les données dont ils-elles prennent connaissance dans le cadre de leur fonction à des fins personnelles.

[3]Ils-elles s'engagent à exercer leur fonction de manière impartiale et professionnelle.

f) fonctionnement

Art. 8 [1]La commission se réunit aussi souvent que nécessaire, sur convocation du service.

[2]L'ordre du jour est annexé à la convocation. Seuls les objets portés à l'ordre du jour peuvent donner lieu à délibération.

[3]La personne désignée par une association faîtière ne peut siéger lors du traitement d'un dossier concernant son ES.

[4]Au surplus, la commission s'organise de manière autonome et peut prévoir un règlement de fonctionnement.

[5]La commission recherche le consensus et consigne les points de divergence éventuels ainsi que son préavis en mentionnant le résultat du vote.

g) décision

Art. 9 [1]La commission délibère valablement en présence d'au moins trois de ses membres ou suppléant-e-s.

[2]Chaque membre et le-la président-e ont une voix.

[3]Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents.

[4]En cas d'égalité des voix, la voix du président ou de la présidente ou de son-sa suppléant-e est prépondérante.

h) secrétariat et frais

Art. 10 [1]Le service assure le secrétariat de la commission, il tient un procès-verbal des séances de la commission et assure l'archivage de la documentation.

[2]Il prend en charge les frais de la commission, ainsi que les honoraires des expert-e-s que la commission pourrait désigner et mandater, conformément à l'arrêté cantonal concernant les indemnités de présence et de déplacement des membres des commissions administratives, consultatives, d'examens ou d'experts, du 26 décembre 1972[3)].

CHAPITRE 2
Contrat de prestations

Obligations générales

Art. 11 [1]La conclusion d'un contrat de prestations implique notamment pour l'ES l'acceptation des obligations générales énumérées à l'article 13, alinéa 1, de la LFinEMS et précisées dans le présent règlement.

[2]En sus, l'ES s'engage à :

a) identifier les bénéficiaires qui ne bénéficient pas d'allocations d'impotence, mais qui pourraient y prétendre, et engager les démarches auprès de l'office de l'assurance-invalidité, selon la procédure définie par le service ;

b) orienter les bénéficiaires, présentant des difficultés à gérer leurs affaires sur le plan administratif et ne disposant pas de l'aide de proches dans ce domaine, vers les services spécialisés ou, cas échéant, saisir l'Autorité de protection de l'enfant et de l'adulte ;

c) remettre une comptabilité analytique (art. 16, let. *d*) pour chaque mission qui lui est confiée, selon les directives du département ;

d) engager son personnel par contrat de travail écrit ;

e) respecter d'autres obligations fixées par contrat de prestations.

[3]Le plan quinquennal au sens de l'article 13, alinéa 1, lettre *h*, de la LFinEMS et de l'article 32d, du règlement sur l'autorisation et la surveillance des institutions, du 21 août 2002[4)] (ci-après : RASI) est annexé au contrat de prestations.

3) RSN 152.72
4) RSN 800.100.01

[4]Les foyers de jour et de nuit attenants à des EMS ou indépendants au sens du RASI sont exemptés de fournir un plan quinquennal.

Missions

Art. 12 Ne peuvent être confiés à l'ES que les missions et les types d'accueil qui ressortent de leur autorisation d'exploiter au sens du RASI.

Durée

Art. 13 [1]Un contrat de prestations est conclu pour une durée de cinq ans au maximum.

[2]Le contrat de prestations peut être modifié par écrit en tout temps d'un commun accord entre les parties.

Résiliation
a) ordinaire

Art. 14 [1]Les parties au contrat de prestations peuvent résilier celui-ci avant son terme par écrit, moyennant le respect d'un délai de six mois pour la fin d'un mois.

[2]L'indemnité due pour l'année en cours est calculée au prorata de la période pendant laquelle l'ES a effectivement rempli ses obligations contractuelles.

b) extraordinaire

Art. 15 [1]En cas de violation par l'ES des dispositions légales ou contractuelles, ainsi qu'en cas de non-respect des conditions générales de travail applicables, le département avertit l'ES et lui fixe un délai adapté aux circonstances pour remédier aux manquements constatés.

[2]En cas de violation grave par l'ES des dispositions légales ou contractuelles, ou s'il n'est pas remédié aux manquements constatés selon alinéa 1, le département résilie le contrat de prestations avec effet immédiat.

[3]Lorsqu'il résilie le contrat en application de l'alinéa 2, le département peut exiger la restitution totale ou partielle des indemnités versées.

Données
financières
et statistiques

Art. 16 [1]Pour permettre le contrôle de la bonne exécution du contrat, les ES sont tenus de remettre au service, jusqu'au 30 avril de l'année suivante, les documents suivants, notamment :

a) la présentation des comptes selon le plan comptable défini par le service et l'établissement de statistiques ;

b) un relevé annuel des bénéficiaires et des séjours ;

c) un relevé annuel individuel du personnel permettant de calculer l'effectif annuel moyen du personnel par groupe de compte défini dans le plan comptable ;

d) une comptabilité analytique selon les dispositions de l'ordonnance fédérale sur le calcul des coûts et le classement des prestations par les hôpitaux, les maisons de naissance et les établissements médico-sociaux dans l'assurance-maladie (OCP), du 3 juillet 2002[5)] ;

e) un rapport portant sur les prestations réalisées et financées dans le cadre du contrat de prestations.

[2]La forme des documents doit respecter les exigences du service.

CHAPITRE 3

[5)] RS 832.104

Prestations

Section 1 : Prestations individuelles

Prix journalier facturable
a) EMS et pensions

Art. 17 [1]Le prix de pension journalier (EMS et pensions) facturable aux bénéficiaires est composé :

a) de la prestation socio-hôtelière de base ;

b) des majorations de tarifs au sens de l'article 24, de la LFinEMS ;

c) du forfait supplémentaire pour chambre individuelle pour les EMS et les pensions ;

d) de la prestation journalière loyer ;

e) du supplément pour chambre très spacieuse.

[2]Ces composantes ne sont comprises dans le prix de pension journalier facturable aux bénéficiaires que si elles sont prévues dans le contrat de prestations.

b) foyer de jour et de nuit

Art. 18 Le prix à la journée (foyers de jour) et le prix à la nuit (foyers de nuit) facturable aux bénéficiaires est composé de la prestation de base d'accueil de jour et de nuit définie à l'article 27 à laquelle s'ajoutent les majorations de tarifs au sens de l'article 24 LFinEMS.

c) prestations facturables en sus

Art. 19 Sont facturables en sus des prix indiqués aux articles 17 et 18 :

a) les prestations de soins au sens de la loi fédérale sur l'assurance maladie (LAMal), du 18 mars 1994[6)] ;

b) les prestations spécifiques.

Prestation socio-hôtelière de base

Art. 20 [1]La prestation socio-hôtelière de base comprend toutes les prestations fournies aux bénéficiaires par les EMS ou par les pensions en particulier :

a) la mise à disposition d'une gamme de produits de toilette courants, à l'exclusion des produits cosmétiques ;

b) la mise à disposition de moyens auxiliaires de base (canne, déambulateur, fauteuil roulant manuel) ;

c) la mise à disposition d'une connexion téléphonique, télévisuelle et internet et l'abonnement dans la chambre ;

d) les prestations fournies par l'administration, le service technique, le service de restauration et d'hôtellerie, notamment les repas, les régimes alimentaires, les boissons, les prestations de blanchisserie et de ménage ;

e) les animations et les sorties extérieures proposées par l'établissement, y compris les collations et les transports organisés dans ce cadre ;

f) l'assurance responsabilité civile et l'assurance ménage couvertes par le contrat collectif de l'établissement.

[2]Elle est facturée aux bénéficiaires selon un montant forfaitaire.

[3]Le Conseil d'État fixe, par voie d'arrêté, le montant de la prestation socio-hôtelière journalière de base.

---

6) RS 832.10

Supplément pour chambre individuelle

Art. 21 [1]L'hébergement des bénéficiaires dans des chambres individuelles autorise la perception d'un supplément forfaitaire journalier.

[2]Le supplément forfaitaire journalier sert à couvrir, par moitié, les charges liées à l'infrastructure et par moitié les charges liées à la prestation socio-hôtelière de base.

[3]Les chambres individuelles disponibles sont attribuées en tenant compte du désir des bénéficiaires, de leur ancienneté dans l'établissement et d'un avis médical.

[4]Le Conseil d'État fixe, par voie d'arrêté, le montant journalier du supplément pour chambre individuelle.

Supplément pour chambres très spacieuses

Art. 22 [1]Le supplément pour chambre très spacieuse contribue à couvrir une partie des charges liées à l'infrastructure, lorsque la surface de la chambre dépasse les plafonnements de l'article 51, alinéa 2.

[2]Les chambres très spacieuses ne donnent droit à un supplément qu'aux conditions suivantes :

a) elles se situent dans un ES ayant été autorisé avant le 20 octobre 2021 ;

b) les plafonnements ne peuvent pas être respectés en raison de contraintes architecturales existantes qui ne peuvent être levées ;

c) le nombre des chambres très spacieuses de l'ES n'excède pas la limite fixée par le département en proportion du nombre de chambres autorisées ;

d) l'ES dispose au moins d'autant de chambres de réserve selon son autorisation d'exploiter que de chambres très spacieuses ;

e) le département les a reconnues comme telles ;

f) la procédure d'admission fixée par l'organisme en charge de l'orientation ainsi que les critères de priorisation sont respectés de manière uniforme ;

[3]Le supplément pour chambre très spacieuse est mis à la charge du bénéficiaire uniquement et n'est pas considéré dans le calcul des aides individuelles.

[4]L'article 67, alinéa 3, demeure réservé.

Prestation journalière loyer a) principe

Art. 23 [1]La prestation journalière loyer rémunère la mise à disposition par les EMS et les pensions des infrastructures immobilières et mobilières utiles à leur mission.

[2]Elle est calculée sur la base du rendement annuel des infrastructures mobilières et immobilières.

b) rendement annuel

Art. 24[7)] [1]Les taux applicables pour déterminer le rendement annuel des infrastructures mobilières et immobilières 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 en charge de l'économie sur l'établissement du taux hypothécaire moyen déterminant pour la fixation des loyers, du 22 janvier 2008[8)], tel que fixé au moment de la mise en

7) Teneur selon A du 3 novembre 2025 (FO 2025 N° 45) avec effet immédiat
8) RS 221.213.111

exploitation pour les nouvelles infrastructures mobilières et immobilières ou extensions et au moment de la date de décision pour les infrastructures existantes ;

– ce taux est majoré de 0,5 point ;

– le taux porte sur l'intégralité des valeurs de l'infrastructure mobilière et immobilière retenues, déduction faite de la valeur du terrain si celui-ci est en droit de superficie.

b) au titre de l'amortissement économique de la valeur de l'infrastructure immobilière :

– 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 la valeur de l'infrastructure mobilière :

– un taux moyen de 10% portant sur l'intégralité de la valeur de l'infrastructure mobilière retenue.

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.

f) au titre des assurances et taxes immobilières :

– un taux de 0,25% portant sur l'intégralité de la valeur de l'infrastructure immobilière.

[2]Aux montants ainsi déterminés s'ajoute le montant d'un éventuel droit de superficie, étant entendu que la rente foncière retenue ne peut excéder 4,5% de la valeur admise du terrain.

c) adaptation du rendement annuel

Art. 25[9)] [1]Sous réserve de modifications de la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière, le rendement annuel est revu au moins tous les cinq ans.

[2]*Abrogé.*

[3]*Abrogé.*

[4]*Abrogé.*

[5]*Abrogé*.

d) conversion

Art. 26 [1]Sous réserve de situations exceptionnelles, la 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.

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

[3]La moitié du supplément pour chambre individuelle (art. 21) est soustraite du rendement annuel.

9) Teneur selon A du 3 novembre 2025 (FO 2025 N° 45) avec effet immédiat

Prestation de base d'accueil de jour et de nuit

Art. 27 [1]La prestation de base d'accueil de jour et de nuit comprend toutes les prestations fournies aux bénéficiaires par les foyers de jour et de nuit et en particulier :

a) les prestations fournies par l'administration, le service technique, le service de restauration et d'hôtellerie (repas, régimes alimentaires, boissons) ;

b) les prestations d'accompagnement ciblées sur le maintien et l'amélioration de l'autonomie des bénéficiaires, notamment les animations, les ateliers thérapeutiques, les sorties extérieures proposées par le foyer, y compris les collations et les transports organisés dans ce cadre ;

c) les prestations d'information et de coordination pour aider les bénéficiaires des foyers et leurs proches à s'orienter dans le réseau socio-sanitaire, en collaboration avec l'organisme en charge de l'orientation ;

d) la mise à disposition d'infrastructures mobilières et immobilières.

[2]La prestation de base d'accueil de jour et de nuit est fixée en fonction du profil de dépendances de chaque bénéficiaire et du module d'accompagnement choisi.

[3]Le Conseil d'État fixe, par voie d'arrêté, le montant de la prestation de base d'accueil de jour et de nuit par profil de dépendances et par module d'accompagnement ainsi que la part à charge du bénéficiaire et la part cantonale.

Prestations LAMal

Art. 28 [1]Les prestations LAMal sont rémunérées dans les ES bénéficiant d'une reconnaissance LAMal au sens de l'article 73a, de la LS et selon les dispositions prévues dans le règlement sur le financement résiduel des soins en cas de maladie (RFRS), du 9 juillet 2018[10)].

[2]La reconnaissance LAMal est accordée en fonction des missions fixées à l'ES selon son autorisation d'exploiter (art. 79 LS).

Prestations spécifiques

Art. 29 [1]Des prestations spécifiques peuvent être proposées par les ES en plus de celles couvertes par la prestation socio-hôtelière.

[2]Font partie des prestations spécifiques des EMS et des pensions :

a) à l'admission des bénéficiaires dans l'établissement :

- la taxe d'entrée qui couvre tous les frais liés à l'admission et peut être adaptée en fonction de la mission autorisée ; elle ne peut être perçue qu'une seule fois par séjour ;
- le lavage, le repassage et l'entretien des vêtements ;
- le marquage des habits.

b) pendant le séjour dans l'EMS ou la pension :

- les spectacles à l'extérieur ;
- les repas de midi ou du soir proposés en cas de sorties ;
- les vacances organisées par l'établissement ;
- les frais d'affranchissement des courriers expédiés par les bénéficiaires ;

10) RSN 821.107

– les communications téléphoniques ;
– la location d'une télévision en chambre ;
– les transports avec ou sans but médical et avec ou sans personnel d'accompagnement ;
– les retouches importantes de vêtements.

[3]Font partie des prestations spécifiques des foyers de jour et de nuit :

a) les spectacles à l'extérieur ;
b) les repas de midi ou du soir proposés en cas de sorties ;
c) les transports avec ou sans personnel d'accompagnement.

[4]Le Conseil d'État fixe, par voie d'arrêté, le montant maximum de la taxe d'entrée selon les missions ainsi que les tarifs des prestations spécifiques.

Protection tarifaire

Art. 30 Les ES ne peuvent prévoir contractuellement des tarifs supérieurs à ceux fixés par le Conseil d'État pour les mêmes prestations.

Autres prestations spécifiques

Art. 31 D'autres prestations non réglées par la présente section peuvent être proposées et facturées à l'acte par les ES, notamment des prestations de soins esthétiques, thérapeutiques, des produits de toilette particuliers ou le lavage chimique des habits, dans la mesure où elles ont fait l'objet d'un accord écrit des bénéficiaires.

Section 2 : Prestations d'intérêt public

Liste

Art. 32 [1]Sont considérées comme des prestations d'intérêt public :

a) le financement des missions et des types d'accueil ;

b) le financement des prestations de transition en cas de changement de missions et de types d'accueil ;

c) le financement de chambres de réserve, si les conditions fixées par le département sont réunies.

[2]Le Conseil d'État peut autoriser et financer d'autres prestations d'intérêt public en fonction de leurs spécificités.

Conditions de rémunération

Art. 33 [1]Les prestations d'intérêt public donnent droit à une indemnité dans la mesure où elles sont prévues dans le contrat de prestations.

[2]Les prestations d'intérêt public selon l'article 32, alinéa 1, lettres *a* et *b* sont rémunérées sur la base d'un montant forfaitaire fixé de manière uniforme pour tous les ES.

[3]Le Conseil d'État fixe, par voie d'arrêté, le montant des forfaits.

CHAPITRE 4
Valeur des infrastructures mobilière et immobilière

Section 1 : Généralités

Infrastructures évaluées

Art. 34 [1]L'infrastructure immobilière dont la valeur est évaluée doit au préalable répondre aux exigences et aux conditions liées à l'autorisation d'exploiter (art. 79 LS).

[2]Les nouvelles constructions, les extensions, les transformations et les rénovations de l'infrastructure immobilière doivent avoir été préavisées au préalable par le département dans le cadre de la procédure d'autorisation d'exploiter selon les articles 37a, et suivants, du RASI.

Procédure
a) requête au département

Art. 35 [1]Après avoir respecté la procédure en lien avec l'autorisation d'exploiter (art. 79, LS) et obtenu ladite autorisation, l'EMS ou la pension répondant à un besoin établi par la planification, requiert du département la fixation de la valeur de son infrastructure mobilière et immobilière et de la prestation journalière loyer.

[2]Il dépose sa demande, en ayant au préalable rempli l'outil d'évaluation des infrastructures (OEI), auprès du service qui instruit le dossier.

b) outil d'évaluation des infrastructures

Art. 36 [1]La valeur de l'infrastructure immobilière de l'EMS ou de la pension est établie grâce à l'outil d'évaluation des infrastructures (OEI) défini par le département.

[2]L'OEI permet notamment de définir :

a) la valeur des infrastructures sur la base des critères de valorisation de l'infrastructure mobilière et immobilière ;

b) l'usage qui est fait de ces infrastructures, notamment la présence d'un foyer de jour, de tâches externalisées ou sous-traitées ;

c) les coûts de remise à neuf et de mise en conformité de l'infrastructure immobilière.

c) préavis de la commission

Art. 37 [1]Le service sollicite la commission en cas de nouvelle construction ou de transformations impliquant une modification de la valeur du bâtiment de plus de 15%.

[2]La commission, en se rendant sur place :

a) vérifie le prix au mètre cube du ou des bâtiments, selon les critères fixés à l'article 45 ;

b) évalue qualitativement les aménagements, l'environnement et la fonctionnalité générale.

[3]La commission définit la nouvelle valeur de l'infrastructure immobilière en appliquant si nécessaire le système de bonus/malus (art. 53).

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

d) préavis du service

Art. 38 [1]Le service préavise les travaux de moindre importance (susceptibles d'entraîner une augmentation de moins de 15% de la valeur du bâtiment).

[2]Si nécessaire, il adapte la valeur en fonction du système de bonus/malus (art. 53).

e) annonce à l'ES

Art. 39 Le service transmet à l'ES le dossier avec sa position (art. 38) ou celle de la commission (art. 37) avec la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière retenue et la rémunération de la prestation journalière loyer et lui fixe un délai pour faire part de ses observations.

f) fixation de la valeur des infrastructures

Art. 40 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 à la pension.

g) révision de la valeur des infrastructures

Art. 41 [1]Le département peut revoir la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière fixée par décision en fonction des améliorations prévues dans le plan quinquennal proposé par l'EMS ou la pension et approuvé par le département, si celles-ci induisent une augmentation d'au moins 15% de la valeur de l'infrastructure immobilière.

[2]Si aucuns travaux n'ont été prévus par le plan quinquennal, le département revoit automatiquement la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière au moins tous les cinq ans pour l'adapter à la valeur de remise en état (art. 48) pour les cinq années suivantes.

Section 2 : Critères de valorisation de l'infrastructure immobilière

Principe

Art. 42 [1]La valeur de l'infrastructure immobilière correspond à la valeur à neuf de l'infrastructure nécessaire à l'exploitation de l'EMS ou de la pension en regard de ses missions, déduction faite de la valeur de remise en état.

[2]La valeur de l'infrastructure immobilière peut être diminuée ou augmentée selon le système de bonus/malus prévu à l'article 53.

[3]La valeur de l'infrastructure 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 49 à 52 sont réservés.

Valeur à neuf
a) composantes

Art. 43 La valeur à neuf tient compte de la valeur :

a) du terrain, toutes taxes comprises ;
b) du ou des bâtiments, toutes taxes comprises ;
c) des équipements d'exploitation ;
d) des aménagements extérieurs.

b) terrain

Art. 44 [1]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.

[2]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[11)], puis à nouveau multiplié par deux.

11) RSN 631.022

[3]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%.

c) bâtiment

Art. 45 [1]La valeur du ou des bâtiments est calculée sur la base du volume bâti selon la norme SIA 416 auquel s'ajoutent les surfaces nettes externes et les surfaces externalisées.

[2]Les surfaces des locaux non reconnus (art. 49) sont déduites du volume bâti, en fonction du pourcentage qu'elles représentent par rapport à la SN_{totale} au sens du RASI.

[3]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 l'entrée en vigueur du présent règlement, la valeur se calcule selon le code des frais de construction dédié aux bâtiments (CFC 2).

[4]Les surfaces nettes externes aux bâtiments et les surfaces externalisées sont valorisées selon un tarif fixé par la directive du département.

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

[6]Les garages d'un volume inférieur à 100 m^3 sont valorisés au même tarif que le bâtiment dans lequel ils se situent. Les garages d'un volume supérieur à 100 m^3 sont considérés comme un bâtiment distinct.

d) équipements d'exploitation

Art. 46 [1]Les équipements suivants sont valorisés à neuf, une fois leurs coûts validés par le département :

a) les installations nécessaires à la préparation des repas (agencement et appareils de cuisine, lavage de la vaisselle, chambres froides, à l'exclusion des ustensiles de cuisine et de la vaisselle) ;

b) les installations de buanderie nécessaires au lavage et au traitement du linge, y compris la ventilation ;

c) l'installation fixe du système d'appel du personnel.

[2]Le département peut valoriser des équipements d'exploitation supplémentaires s'ils correspondent à des évolutions technologiques et des usages.

[3]Les surcoûts des équipements d'exploitation servant à fournir des prestations externes aux établissements et qui sont liés à une augmentation de la performance, de la puissance du raccordement électrique et aux coûts d'entretien y relatifs sont exclus de la valeur de l'infrastructure immobilière.

e) aménagements extérieurs

Art. 47 [1]La valeur des aménagements extérieurs se calcule sur la base d'une liste d'objets avec valeurs tarifées établie par le département.

[2]Si un objet ne ressort pas de la liste, le prix et le descriptif sont fournis par l'EMS ou la pension et validé par le service.

Valeur de remise en état

Art. 48 La valeur de remise en état est constituée des montants nécessaires à :

a) l'assainissement de la construction calculé pour une période de cinq ans et 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) ;

b) la mise en conformité selon les normes édictées par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) ;

c) la mise en conformité selon l'ordonnance relative à la loi sur le travail (OLT 3) ;

d) la mise en conformité selon les normes SIA 500 :2009 (construction sans obstacles) et des garde-corps SIA 358.

Plafonnements
a) principe

Art. 49 Seuls les locaux reconnus par directive du département comme faisant partie de l'EMS ou de la pension et nécessaires à leur exploitation entrent dans le calcul de la valeur de l'infrastructure immobilière et, cas échéant, aux tarifs fixés par la directive.

b) coût par lit neuf

Art. 50[12)] [1]La valeur de l'infrastructure immobilière prise en compte dans le calcul de la prestation journalière loyer, reconvertie en nombre de lits autorisés, ne peut excéder le coût plafond par lit neuf fixé par le département.

[2]Le coût par lit neuf :

a) comprend les CFC 0 à 4, à l'exception du CFC 1 (travaux préparatoires) et les frais de concours ;

b) tient compte du respect de l'ensemble des lois et normes en vigueur ;

c) est indexé à l'indice Mittelland en vigueur des coûts de construction comportant plusieurs logements (IPC), édité par l'Office fédéral de la statistique (OFS).

[3]Le coût par lit est pondéré en fonction de la grandeur du volume bâti (petit, moyen et grand volume).

c) surfaces

Art. 51 [1]La SN_{totale} maximale prise en considération dans la valeur de l'infrastructure immobilière correspond à 74 m² par lit autorisé.

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

- 18 m^2 pour une chambre individuelle, salle de bain non comprise ;
- 28 m^2 pour une chambre à deux lits, salle de bain non comprise.

d) stationnement

Art. 52 [1]Le nombre de places de stationnement est calculé selon les exigences règlementaires communales et le règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996[13)]. Les places peuvent être situées en tout ou partie dans un garage couvert.

[2]Le nombre de places de stationnement surnuméraire est exclu de la valeur de l'infrastructure immobilière.

[3]Le pourcentage de nombre de places en garage couvert pris en considération dans la valeur de l'infrastructure immobilière est fixé par le département.

12) Teneur selon A du 4 juillet 2022 (FO 2022 N° 27) avec effet immédiat
13) RSN 720.1

Critères qualitatifs (système de bonus/malus)

Art. 53[14)] [1]Les critères qualitatifs ont pour objectif d'adapter la valeur du bâtiment en fonction de la qualité de son emplacement, de son environnement direct ou de la convivialité de ses espaces collectifs.

[2]L'évaluation qualitative se fait sur la base des critères pondérés suivants (système de bonus/malus) :

a) l'accessibilité de l'établissement et son intégration dans des lieux actifs et mixtes au niveau social, économique ou culturel ;

b) l'aménagement des abords directs ou indirects ;

c) la convivialité de l'entrée, de l'accueil et de l'espace collectif principal ;

d) la fonctionnalité générale et l'organisation spatiale ;

e) l'ensoleillement, la vue et les dégagements.

[3]La pondération et la notation des critères qualitatifs sont fixés par directive du département.

[4]La 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%.

Section 3 : Critères de valorisation de l'infrastructure mobilière

Critères d'évaluation et valorisation

Art. 54 [1]L'infrastructure mobilière comprend les équipements mobiles médicaux, administratifs, informatiques, de transmission et de téléphonie, hôteliers, de cuisine et techniques.

[2]Ne sont pas compris dans l'infrastructure mobilière, les équipements d'exploitation de la cuisine, de la buanderie et le système d'appel du personnel (art. 46), ainsi que les équipements fixes comme les ascenseurs et les installations de chauffage.

[3]La valeur de l'infrastructure mobilière est fixée forfaitairement à 16'000 francs par lit autorisé.

CHAPITRE 5
Utilisation des bénéfices, des réserves et contrôle des revenus

Principe

Art. 55 Les revenus de l'ES doivent permettre de couvrir les coûts liés à son exploitation et de dégager une marge bénéficiaire raisonnable.

Champ d'application

Art. 56 La limitation des revenus liés au travail et du capital des propriétaires et des exploitant-e-s d'ES s'applique à tous les ES reconnus d'utilité publique, quelle que soit leur forme juridique.

Utilisation des bénéfices

Art. 57 [1]Le bénéfice libre d'attribution d'un ES, après impôts et constitution des réserves légales, ne peut pas dépasser l'équivalent d'un demi-salaire annuel de direction opérationnelle.

[2]Le bénéfice dépassant le montant admis à l'alinéa 1 doit être attribué à des provisions pour les exercices futurs ou à des réserves affectées.

14) Teneur selon A du 4 juillet 2022 (FO 2022 N° 27) avec effet immédiat

Contrôle des revenus
a) principe

Art. 58 [1]Les revenus des personnes suivantes doivent respecter les dispositions édictées par le département et être soumis au contrôle du service :

a) le titulaire de l'autorisation d'exploiter au sens du RASI ;

b) les membres de la direction opérationnelle ;

c) les personnes ayant investi dans l'ES ;

d) les membres de la direction stratégique de l'ES, tels que les membres du conseil d'administration ou du conseil de fondation.

[2]Ils doivent être intégralement détaillés dans le rapport de contrôle des comptes établi par l'organe de révision.

b) salaires et revenus reconnus

Art. 59 [1]Le salaire ou le revenu reconnu des membres du personnel et de la direction opérationnelle correspond au maximum au salaire fixé par la CCT Santé 21.

[2]Le salaire ou le revenu des membres de la direction opérationnelle de l'ES n'est reconnu que si la personne figure en tant que responsable dans l'autorisation d'exploiter au sens du RASI, et en fonction du taux d'activité défini dans celle-ci.

c) autres revenus

Art. 60 [1]Les indemnités versées aux membres des conseils d'administration ou autres organes exécutifs de la direction stratégique d'un ES doivent être approuvées par le département.

[2]Les intérêts sur fonds propres et prêts de tiers sont autorisés lorsqu'ils sont calculés sur des montants figurant clairement au bilan, à l'exclusion du compte privé, des provisions, des réserves et des fonds d'amortissement.

[3]Le rendement des fonds propres ne pourra pas dépasser le taux de référence de la Banque cantonale neuchâteloise (BCN) pour une hypothèque en 1er rang majoré de trois points.

[4]Le montant investi dans le cadre de l'acquisition d'une société anonyme est autorisé aux mêmes conditions que l'alinéa 3, la preuve de l'investissement devant être fournie.

Affectation des revenus des infrastructures

Art. 61 [1]La 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 prévoir une construction nouvelle, une transformation ou une extension.

[2]La rémunération des infrastructures mobilières sert à financer les dépenses liées à l'acquisition, à l'entretien et au renouvellement des biens et équipements mobiles nécessaires à l'exploitation (art. 54), qui ne sont pas déjà financées à un autre titre.

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

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

CHAPITRE 6
Aides individuelles (EMS et pensions)

Autorités compétentes

Art. 62 [1]La caisse cantonale de compensation du Canton de Neuchâtel (ci- après : la caisse) est l'organe compétent pour le calcul des aides individuelles.

[2]Le service est l'organe compétent pour le versement des aides individuelles.

Calcul des aides

Art. 63 [1]La caisse calcule les aides individuelles sur la base des dispositions en matière de prestations complémentaires à l'AVS/AI et en fonction du prix de pension facturable dans chaque cas par l'EMS ou la pension selon le contrat de prestations.

[2]Les aides individuelles sont calculées consécutivement à chaque décision en matière de prestations complémentaires pour les bénéficiaires hébergés dans un EMS ou une pension.

[3]Elles sont journalières et ne sont dues qu'à partir du jour d'entrée et jusqu'au jour du décès ; elles ne sont pas dues le jour de la sortie, sauf si le ou la bénéficiaire quitte l'EMS ou la pension pour un autre établissement au bénéfice d'un contrat de prestations ou retourne à domicile.

[4]En cas de réservation de la chambre, elles sont dues conformément aux dispositions en vigueur dans le régime des prestations complémentaires à l'AVS/AI.

[5]Les EMS ou les pensions au bénéfice d'un contrat de prestations annoncent à la caisse les prix de pension facturables de chaque bénéficiaire, déterminés dans le contrat de prestations.

Obligation des bénéficiaires

Art. 64 Les bénéficiaires qui ne peuvent pas assumer le prix de pension en EMS ou en pension sont tenus de déposer une demande de prestations complémentaires.

Communication

Art. 65 [1]La caisse communique à la ou au bénéficiaire une décision détaillée en matière d'aide individuelle et à l'EMS ou à la pension concerné le montant journalier à facturer à la ou au bénéficiaire.

[2]Elle établit à l'intention du service une liste mensuelle des aides individuelles à verser à chaque EMS ou à chaque pension.

CHAPITRE 6A[15)]
Aides financières aux institutions

Aide au développement des infrastructures

Art. 65a[16)] [1]Le département peut financer les frais initiaux (études, intérêts intercalaires et frais de notaire) par le biais d'un forfait pour les nouvelles constructions et les extensions (avec des nouveaux lits dans de nouvelles structures) dont le coût des travaux dépasse deux millions de francs.

[2]Le forfait est de 3.5% du coût plafond par lit neuf tel que défini à l'article 50.

15) Introduit par A du 3 novembre 2025 (FO 2025 N° 45) avec effet immédiat
16) Introduit par A du 3 novembre 2025 (FO 2025 N° 45) avec effet immédiat

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

[4]Il est versé lorsque le permis de construire définitif est accordé. Le forfait doit être entièrement remboursé si après 5 ans, aucune autorisation d'exploiter n'a pu être accordée.

CHAPITRE 7
Dispositions transitoires et finales

Valeur des infrastructures immobilières

Art. 66 [1]Chaque EMS ou pension autorisés avant le 20 octobre 2021 met à jour l'OEI et soumet la valeur de son infrastructure mobilière et immobilière au département jusqu'au 30 juin 2022.

[2]Les travaux réalisés sans l'autorisation du département ne sont pas reconnus. Le département règle les motifs d'exception dans une directive.

Valeur de la prestation journalière loyer

Art. 67[17)] [1]Sous réserve de modification de la valeur de l'infrastructure mobilière et immobilière, la valeur de la prestation journalière loyer autorisée à être facturée par l'EMS ou la pension autorisés avant le 20 octobre 2021 et qui correspond à moins de 90% de la valeur calculée est augmentée à 90% avec effet au 1er janvier 2022 pour autant que le plan quinquennal de l'EMS ou la pension ait été déposé auprès du département avant le 31 mai 2022.

[2]Sur la base des valeurs transmises au département (art. 66, al. 1), la valeur de la prestation journalière loyer est calculée pour chaque EMS ou pension et appliquée dès le 1er janvier 2023.

[3]En cas de baisse de la prestation journalière loyer dès le 1er janvier 2023 par rapport à celle appliquée en 2022 et pour autant que cette baisse provienne des plafonnements prévus aux articles 49 à 52, le département peut l'échelonner sur deux à cinq ans en fonction du montant concerné.

Taux hypothécaire

Art. 67a[18)] Le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires selon article 24, alinéa 1, lettre *a*, premier tiret, pris en compte pour calculer la valeur de la prestation journalière loyer au sens de l'article 67, alinéa 2, est celui en vigueur au 1er janvier 2023.

Prestations socio-hôtelière de base

Art. 68 La connexion internet (art. 20, al. 1, let. *c*) est comprise dans la prestation socio-hôtelière de base de l'EMS ou la pension au plus tard lorsque l'installation nécessaire est réalisée selon son plan quinquennal.

Fonds de rénovation

Art. 69 Les EMS et pensions disposent d'un délai jusqu'au 31 octobre 2022 pour transmettre au service la preuve de l'existence d'un fonds de rénovation, de renouvellement ou d'amortissement lié à l'immeuble (art. 61, al. 4).

Modification du droit en vigueur

Art. 70 Les actes législatifs suivants sont modifiés comme suit :

a) le règlement sur le financement résiduel des soins (RFRS), du 9 juillet 2018 :

Préambule

17) Teneur selon A du 4 juillet 2022 (FO 2022 N° 27) avec effet immédiat
18) Introduit par A du 8 mars 2023 (FO 2023 N° 10) avec effet immédiat

(À adapter formellement selon les directives légistiques du SJEN qui sont en cours de modification)

« vu le règlement provisoire d'exécution de la loi sur le financement des EMS, du 19 décembre 2012 » devient :

« vu le règlement sur le financement des établissements spécialisés (RFinES), du 20 octobre 2021 ».

Art. 3, al. 1 (nouvelle teneur), al. 2 nouveau

[1]Les fournisseurs de prestations (art. 2, al. 2) doivent fournir aux services compétents toutes les données comptables et statistiques nécessaires à l'application du présent règlement selon les tableaux et formulaires établis par le service cantonal de la santé publique (SCSP) et en fonction des missions accordées dans le cadre de l'autorisation d'exploiter au sens du RASI.

[2]Le règlement sur la reconnaissance des conditions générales de travail des établissements médico-sociaux (article 24 LFinEMS) (RRCGT), du 9 juillet 2018.

b) l'arrêté fixant la liste et les tarifs des prestations pour les établissements médico-sociaux EMS et pensions au bénéfice d'un contrat de prestations au sens de la LFinEMS, du 19 juin 2019 :

Préambule

(À adapter formellement selon les directives légistiques du SJEN qui sont en cours de modification)

« vu le règlement provisoire d'exécution de la loi sur le financement des EMS, du 19 décembre 2012 » devient :

« vu le règlement sur le financement des établissements spécialisés (RFinES), du 20 octobre 2021 ».

Abrogation

Art. 71 [1]Le règlement provisoire d'exécution de la loi sur le financement des établissements médico-sociaux (RELFinEMS) du 19 décembre 2012[19)], est abrogé.

Entrée en vigueur

Art. 72 [1]Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2022.

[2]Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil systématique de la législation neuchâteloise.

Disposition transitoire à la modification du 3 novembre 2025[20)]

Les modifications du 3 novembre 2025 s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions en cours de travaux ou terminés durant la période 2024-2025.

19) FO 2012 N° 51
20) FO 2025 N° 45

ANNEXE 1

(art. 45, al. 3)

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.–/m³	427.–/m³
Valeur intermédiaire I			
Simple	eau et électricité, isolation insuffisante, chauffage par fourneaux, boiler ou chauffe-eau, WC à l'intérieur	495.–/m³	562.–/m³
Valeur intermédiaire II			
Moyen	eau et électricité, isolation suffisante, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains simples, cuisine non-agencée ou agencement simple	630.–/m³	697.–/m³
Valeur intermédiaire III			
Bon	eau et électricité, bonne isolation thermique et phonique, chauffage central général, eau chaude générale, WC et bains, agencement de cuisine bon	765.–/m³	832.–/m³
Valeur intermédiaire IV			
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.–/m³	1'012.–/m³
Valeur intermédiaire V			
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.–/m³	

Annexe 1 – tarifs au mètre cube pour les bâtiments

TABLE DES MATIÈRES

Pages

CHAPITRE PREMIER .....
Généralités 1

But 1
Département 1
Commission partenariale pour l'évaluation des infrastructures 2
a) généralités 2
b) tâches 2
c) composition 2
d) suppléances 2
e) devoirs des membres 2
f) fonctionnement 3
g) décision 3
h) secrétariat et frais 3

CHAPITRE 2 .....
Contrat de prestations 3

Obligations générales 3
Missions 4
Durée 4
Résiliation 4
a) ordinaire 4
b) extraordinaire 4
Données financières et statistiques 5

CHAPITRE 3 .....
Prestations 5

Section 1 : Prestations individuelles 5

Prix journalier facturable 5
a) EMS et pensions 5
b) foyer de jour et de nuit 5
c) prestations facturables en sus 5
Prestation socio-hôtelière de base 5
Supplément pour chambre individuelle 6
Supplément pour chambres très spacieuses 6
Prestation journalière loyer 6
a) principe 6
b) rendement annuel 6
c) adaptation du rendement annuel 7
d) conversion 8
Prestation de base d'accueil de jour et de nuit 8
Prestations LAMal 8
Prestations spécifiques 8
Protection tarifaire 9
Autres prestations spécifiques 9
Section 2 : Prestations d'intérêts public 9
Liste 9
Conditions de rémunération 9

CHAPITRE 4 10
Valeur des infrastructures mobilière et immobilière 10

Section 1 : Généralités....10

Infrastructures évaluées....10
Procédure....10
a) requête au département....10
b) outil d'évaluation des infrastructures....10
c) préavis de la commission....10
d) préavis du service....11
e) annonce à l'ES....11
f) fixation de la valeur des infrastructures....11
g) révision de la valeur des infrastructures....11

Section 2 : Critères de valorisation de l'infrastructure immobilière....11

Principe....11
Valeur à neuf....11
a) composantes....11
b) terrain....12
c) bâtiment....12
d) équipements d'exploitation....12
e) aménagements extérieurs....13
Valeur de remise en état....13
Plafonnements....13
a) principe....13
b) coût par lit neuf....13
c) surfaces....13
d) stationnement....13
Critères qualitatifs (système de bonus/malus)....14

Section 3 : Critères de valorisation de l'infrastructure mobilière....14

Critères d'évaluation et valorisation....14

CHAPITRE 5....14
Utilisation des bénéfices, des réserves et contrôle des revenus14

Principe....14
Champ d'application....14
Utilisation des bénéfices....15
Contrôle des revenus....15
a) principe....15
b) salaires et revenus reconnus....15
c) autres revenus....15
Affectation des revenus des infrastructures....15

CHAPITRE 6....
Aides individuelles (EMS et pensions)....16

Autorités compétentes....16
Calcul des aides....16
Obligation des bénéficiaires....16
Communication....16

CHAPITRE 6A....
Aides financières aux institutions....16

Aide au développement des infrastructures....16

CHAPITRE 7....
Dispositions transitoires et finales....17

Valeur des infrastructures immobilières 17
Valeur de la prestation journalière loyer 17
Taux hypothécaire 17
Prestations socio-hôtelière de base 17
Modification du droit en vigueur 17
Abrogation 18
Entrée en vigueur 18

ANNEXE 1, (art. 45, al. 3) 19