Entrée en vigueur dès le 02.03.2018 (Actuelle)

Document généré le : 22.02.2020

RÈGLEMENT 810.31.5
sur la participation de l'Etat aux charges d'investissement immobilières ainsi que sur l'intégration des charges d'entretien et mobilières aux tarifs des établissements médico-sociaux reconnus d'intérêt public (RCIEMMS)

du 26 avril 2017

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 5 décembre 1978 sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public et des réseaux de soins (ci-après : la loi ou la LPFES), en particulier son chapitre IV[A]

vu la loi du 29 mai 1985 sur la santé publique (LSP)[B]

vu la loi du 22 février 2005 sur les subventions (LSubv)[C]

vu le préavis du Département de la santé et de l'action sociale (ci-après : le département)

arrête

[A] Voir loi du 05.12.1978 sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public et des réseaux de soins (BLV 810.01)
[B] Loi du 29.05.1985 sur la santé publique (BLV 800.01)
[C] Loi du 22.02.2005 sur les subventions (BLV 610.15)

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 But

[1] Le présent règlement a pour but de fixer les règles et modalités :

a. de calcul de la participation financière de l'Etat aux charges d'investissement immobilières d'établissements médico-sociaux (ci-après : EMS) reconnus d'intérêt public ;

b. d'intégration dans les tarifs des prestations socio-hôtelières des charges d'entretien et mobilières des EMS reconnus d'intérêt public ;

c. d'utilisation et d'affectation, par les EMS reconnus d'intérêt public, des revenus destinés à couvrir leurs charges d'entretien et mobilières.

Art. 2 Définitions

[1] Au sens du présent règlement, il faut entendre :

a. par "charges d'investissement" : les dépenses liées à l'acquisition, à la transformation ou à l'extension ainsi qu'à la location de biens immobiliers ou d'équipements fixes nécessaires à l'exploitation et qui ne sont pas financées à un autre titre ;

b. par "bien immobilier" : le bâtiment ou le volume construit ainsi que le bien-fonds, les aménagements extérieurs et les équipements extérieurs fixes ;

c. par "charges d'exploitation", à la fois :

- les "charges d'entretien" : les dépenses visant au maintien du bâtiment dans un état approprié à son utilisation. Ces charges sont destinées à compenser une usure normale due à l'usage de l'immeuble et à l'écoulement du temps. Elles se caractérisent par leur périodicité ;
- les "charges mobilières" : les dépenses liées à l'acquisition et au renouvellement de biens et équipements mobiles nécessaires à l'exploitation et qui ne sont pas déjà financées à un autre titre. Le département dresse la liste des biens et des équipements concernés, après consultation des partenaires de l'Etat ;

d. par "service de la dette" : la subvention de l'Etat couvrant tout ou partie des intérêts et des amortissements liés à un emprunt contracté auprès d'une institution financière pour la mise à disposition d'un bien immobilier ;

e. par "surfaces externalisées" : les surfaces annexes nécessaires à l'exploitation de l'établissement qui sont louées à des tiers ;

f. par "transformation ou rénovation" : les adjonctions ou modifications significatives apportant une plus-value à des bâtiments existants, à l'exclusion des travaux d'entretien ainsi que ceux qui ont fait l'objet d'une subvention spéciale de la part de l'Etat ;

g. par "construction nouvelle ou extension" : le nouveau volume ou le bâtiment nouvellement construit.

Chapitre II Participation financière de l'Etat pour la mise à disposition des biens immobiliers

Section I Principes

Art. 3 Principes de prise en charge

[1] La participation financière de l'Etat vise à rémunérer tout ou partie des capitaux engagés par l'exploitant d'un EMS reconnu d'intérêt public, ou à prendre en charge tout ou partie du loyer dont il doit s'acquitter.

[2] La nature de cette participation diffère selon le mode d'exploitation de l'EMS :

a. une subvention dite service de la dette est versée aux exploitants organisés sous forme de personnes morales à but idéal, propriétaires des murs de l'EMS ;

b. une subvention dite redevance immobilière est versée aux autres exploitants d'EMS, notamment les sociétés à but économique et les exploitants locataires des murs de l'EMS.

Section II Service de la dette

Art. 4 Principes

[1] Le service de la dette est calculé sur la base des emprunts bancaires contractés par les exploitants concernés, à concurrence du montant garanti par l'Etat.

[2] Lorsque l'EMS propriétaire des murs est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur le terrain, la subvention de l'Etat comprend un montant correspondant à la redevance de superficie ; en cas de disproportion de la redevance par rapport aux conditions ordinaires du marché, ce montant peut être réduit.

Art. 5 Garantie

[1] Le montant de la garantie correspond :

a. pour les constructions nouvelles :

- aux coûts de construction du bâtiment reconnus par l'Etat, cas échéant plafonnés (coût maximum par lit) selon les directives édictées par le département ; et
- au prix du terrain reconnu par l'Etat, sauf pour les EMS au bénéfice d'un DDP ; et
- à d'éventuels surcoûts reconnus par l'Etat, liés notamment aux particularités du projet ;

b. pour les bâtiments existants :

- aux coûts d'acquisition du bâtiment reconnus par l'Etat, auxquels s'ajoutent cas échéant les coûts des travaux de transformation reconnus par l'Etat ; et
- au prix du terrain reconnu par l'Etat, sauf pour les EMS au bénéfice d'un DDP, auquel s'ajoutent le cas échéant les coûts des aménagements et équipements extérieurs fixes reconnus par l'Etat.

[2] Le montant de la garantie tient compte des fonds propres dont dispose le propriétaire.

Art. 6 Procédure

[1] Le Conseil d'Etat détermine le montant de la garantie sur proposition du département.

[2] Le département peut mandater des experts.

Art. 7 Montant et versement de la participation financière de l'Etat

[1] Le département prend en charge le service de la dette sur la base du montant garanti par le Conseil d'Etat. La subvention tient compte du montant de l'emprunt garanti, du taux hypothécaire offert par le marché et des amortissements bancaires.

[2] Le département prend en charge la redevance de DDP aux conditions définies par l'article 4, alinéa 2.

[3] La participation financière de l'Etat est versée par semestre.

[4] Si un EMS est touché par une mesure de démobilisation (cessation partielle ou totale d'activité), la participation financière de l'Etat est due jusqu'à la démobilisation effective dudit EMS, à condition que ce dernier ne change pas, en tout ou partie, l'affectation des bâtiments.

Section III Redevance immobilière

Art. 8 Principes

[1] Une redevance immobilière est versée :

a. aux exploitants d'EMS à but économique propriétaires des murs de l'EMS. Elle est calculée sur la base de la valeur intrinsèque des biens immobiliers (bâtiments et terrains) concernés ;

b. aux exploitants d'EMS locataires des murs. Elle est calculée selon l'article 14.

Art. 9 La valeur intrinsèque

[1] La valeur intrinsèque d'un bien immobilier correspond à la valeur vénale du terrain y compris les aménagements extérieurs et les équipements fixes augmentée de la valeur à neuf des bâtiments, corrigée par la vétusté. Elle peut être plafonnée conformément aux règles fixées par l'Etat (coût maximum par lit).

[2] Les surfaces externalisées ne sont en principe pas prises en considération. Lorsque la surface des bâtiments de l'EMS est insuffisante, le Département peut accorder des dérogations sur la base d'une demande préalable et motivée.

Art. 10 Procédure de détermination de la valeur intrinsèque

[1] La valeur intrinsèque est fixée par le Conseil d'Etat sur proposition du département, après préavis de la Commission paritaire instituée selon l'article 13.

Art. 11 Réévaluation de la valeur intrinsèque

[1] Les établissements peuvent demander une nouvelle évaluation de la valeur intrinsèque de leurs biens immobiliers :

a. après des transformations ou extensions, agréées au préalable par le département, dont le coût s'élève au moins à CHF 200'000.- ; ou

b. au plus tôt cinq ans après la dernière estimation.

[2] Le département est habilité à demander une nouvelle évaluation de la valeur intrinsèque en tout temps. Il n'est pas lié par les limites fixées à l'alinéa précédent.

[3] L'adaptation de la valeur intrinsèque à la suite d'une réévaluation s'effectue selon la procédure définie à l'article 10. Le département est toutefois compétent pour adapter le montant de la valeur intrinsèque tant que la nouvelle valeur intrinsèque ne s'écarte pas de plus de 10%, à la hausse ou à la baisse, de celle que le Conseil d'Etat a fixée.

Art. 12 Commission paritaire

[1] La Commission paritaire est composée de :

a. un membre et son suppléant, désignés par l'Association Vaudoise des EMS (AVDEMS) ;

b. un membre et son suppléant, désignés par la Fédération patronale des EMS vaudois (FEDEREMS) ;

c. un membre et son suppléant, désignés par l'Association vaudoise des organisations privées pour personnes en difficulté (AVOP) ;

d. deux membres et un suppléant désignés par le département ;

e. un président neutre désigné par les membres.

[2] Le secrétariat de la Commission paritaire est assuré par le département.

[3] La Commission paritaire peut mandater des experts. Le cas échéant, les frais et honoraires de ceux-ci sont pris en charge par le département.

[4] Pour le surplus, la Commission paritaire s'organise elle-même.

Art. 13 Procédure de détermination de la redevance immobilière

[1] Le département fixe le montant annuel de la redevance immobilière sur la base de la valeur intrinsèque du bien immobilier selon la formule suivante :

valeur intrinsèque x (taux d'intérêt hypothécaire moyen + facteur de majoration immobilier) = redevance annuelle.

[2] Le taux d'intérêt hypothécaire moyen est celui publié par l'Office fédéral du logement en application de l'Ordonnance du 22 janvier 2008 du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche sur l'établissement du taux hypothécaire moyen déterminant pour la fixation des loyers (taux de référence OFL).

[3] Le facteur de majoration immobilier est fixé à 0.85%.

Art. 14 Redevance immobilière basée sur les loyers

[1] La redevance immobilière versée aux exploitants d'EMS locataires des murs correspond au montant du loyer contractuel, sans les frais accessoires, à condition qu'il ne dépasse pas le montant que l'Etat verserait à un EMS propriétaire des murs en application des articles 9 et suivants. Est réservée la déduction des charges d'entretien et mobilières dans le tarif socio-hôtelier, au sens de l'article 19, alinéa 3.

[2] Le département détermine le montant de la redevance immobilière sur la base du contrat de bail.

[3] Le département peut, sur demande motivée de l'exploitant, reconnaître un montant de loyer supérieur de 10% au montant maximum admis selon l'alinéa 1.

[4] Sont réservés les cas exceptionnels reconnus par le département avant l'entrée en vigueur du présent règlement, aussi longtemps qu'ils n'auront pas fait l'objet d'un réexamen.

Art. 15 Versement de la participation financière de l'Etat

[1] La participation financière de l'Etat est versée par trimestre.

[2] En cas d'adaptation de la valeur intrinsèque ou du taux de référence OFL, la redevance immobilière est adaptée à partir du trimestre qui suit celui au cours duquel la décision est rendue.

[3] Si un EMS est touché par une mesure de démobilisation (cessation partielle ou totale d'activité), l'article 7, alinéa 4 est applicable.

Chapitre III Modalités d'intégration des charges d'entretien et mobilières dans les tarifs des prestations socio-hôtelières

Art. 16 Charges d'entretien

[1] Les charges d'entretien intégrées dans le tarif des prestations socio-hôtelières fournies par les EMS correspondent à 1,375% de la valeur intrinsèque du bâtiment de l'EMS concerné.

[2] Pour les EMS au bénéfice d'une participation financière de l'Etat sous la forme de prise en charge du service de la dette, la valeur intrinsèque est calculée selon les mêmes principes et la même procédure que ceux applicables aux EMS au bénéfice d'une redevance immobilière.

[3] Le montant journalier que l'EMS peut facturer se calcule comme suit :

- (Vi x Te) / (365 x To x N)

où :

- Vi = valeur intrinsèque du bâtiment
- Te = taux d'entretien en %
- To = taux d'occupation en % retenu conformément à l'article 18.
- N = nombre de lits.

Art. 17 Charges mobilières

[1] Les charges mobilières sont intégrées dans le tarif des prestations socio-hôtelières sous la forme d'un forfait par lit autorisé selon l'autorisation d'exploiter.

[2] Le forfait est calculé sur la base :

a. d'une valeur de référence par lit, d'une part, pour les EMS gériatriques et psychiatriques à l'âge avancé et, d'autre part, pour les EMS psychiatriques, fixée d'un commun accord entre le département et les EMS ;

b. du taux de référence OFL des prêts hypothécaires en premier rang pour l'habitation, majoré d'un facteur mobilier de 4,75%.

[3] Le forfait journalier se calcule comme suit :

- (M x Tm) / (365 x To)

où :

- M = valeur forfaitaire du mobilier par lit
- Tm = taux mobilier en % (taux de référence OFL + 4,75%)
- To = taux d'occupation en % retenu conformément à l'article 18.

Art. 18 Dispositions communes

[1] Le montant des charges d'entretien et mobilières intégrées dans le tarif des prestations socio-hôtelières est identique pour toute l'année civile. Sauf exception dûment motivée, il n'est pas modifié en cours d'année ; la procédure applicable en la matière est celle prévue par la législation d'aide aux personnes recourant à l'action médico-sociale.

[2] Le taux d'occupation pris en compte pour déterminer le montant journalier des charges d'entretien et mobilières intégré dans le tarif correspond au taux d'occupation admis par le département. Il peut être différent selon que l'établissement héberge des résidents principalement pour des courts ou des longs séjours.

Chapitre IV Modalités d'utilisation et d'affectation des revenus provenant de la facturation des charges d'entretien et mobilières

Art. 19 EMS locataire

[1] Lorsque l'exploitant d'EMS n'est pas propriétaire des bâtiments abritant l'EMS, il conclut avec le propriétaire un contrat de bail ou une convention spécifique portant sur la mise à disposition de ces bâtiments et transmet ce document au département pour information.

[2] Le contrat de bail ou la convention spécifique définit les obligations respectives de l'exploitant et du propriétaire pour l'entretien des bâtiments, ainsi que pour la mise à disposition et le renouvellement des biens et équipements mobiles.

[3] Si, en vertu du contrat de bail ou de la convention spécifique, l'entretien est à la charge du propriétaire des bâtiments, l'exploitant d'EMS affecte au versement du loyer les revenus issus de l'intégration des charges d'entretien et mobilières dans le tarif socio-hôtelier. Il veille également à ce que le propriétaire respecte ses obligations en matière d'entretien.

[4] Si en revanche, en vertu du contrat de bail ou de la convention spécifique, l'entretien est à la charge de l'exploitant, celui-ci est considéré comme un EMS propriétaire au sens de l'article 20 ci-après.

[5] Les alinéas 3 et 4 sont applicables à la mise à disposition et au renouvellement des biens et équipements mobiles.

[6] La redevance immobilière versée à l'exploitant au titre de la prise en charge du loyer tient compte des montants issus de l'intégration des charges d'entretien et mobilières dans le tarif socio-hôtelier.

[7] L'exploitant veille à ce que l'entretien du bâtiment et de l'équipement fixe soit assuré afin de permettre une exploitation conforme à la mission convenue.

Art. 20 EMS propriétaire

[1] Les exploitants d'EMS propriétaires des murs affectent les revenus issus de l'intégration des charges d'entretien et mobilières dans le tarif socio-hôtelier à la couverture de dépenses d'entretien, respectivement de dépenses mobilières.

[2] Si l'exploitant est organisé sous forme de personne morale à but idéal, les revenus ainsi obtenus et non utilisés durant l'année concernée sont versés dans un fonds de rénovation ou dans un fonds pour le renouvellement des biens et équipements mobiles. Ces fonds sont inscrits au bilan.

[3] Dans les autres cas, les revenus ainsi obtenus et non utilisés sont considérés comme des réserves affectées. Leur suivi est assuré par un document extra-comptable établi sur la base des directives du département et qui est intégré dans la formule de "reporting" à fournir par les EMS conformément au règlement y relatif.

[4] Les exploitants d'EMS veillent à ce que les montants attribués au fonds de rénovation, au fonds pour le renouvellement des biens et équipements mobiles ou aux réserves affectées soient mobilisables pour couvrir des dépenses d'entretien ou mobilières.

[5] Les exploitants propriétaires assurent l'entretien des bâtiments et de l'équipement fixe. Ils établissent un plan d'entretien et de rénovation du bâtiment ainsi qu'un plan d'acquisition et de renouvellement des équipements mobiles et les transmettent annuellement au département.

Chapitre V Surveillance et sanction

Art. 21 Contrôle du département et sanctions

[1] Le département contrôle régulièrement l'entretien des bâtiments et l'équipement fixe ainsi que la qualité des biens et équipements mobiles. Il se réfère aux plans d'entretien et de renouvellement des équipements mobiles mentionnés à l'article 20. Il peut ordonner, aux frais de l'exploitant, les réfections jugées nécessaires, ainsi que le renouvellement des biens et équipements mobiles défectueux.

[2] Le département contrôle l'affectation comptable et financière des revenus issus de l'intégration des charges d'entretien et mobilières dans le tarif socio-hôtelier conformément aux dispositions générales applicables en matière de contrôle de la comptabilité et des comptes des EMS.

[3] Pour le surplus, les articles 32c et suivants LPFES sont applicables.

Chapitre VI Dispositions transitoires et finales

Art. 22 Dernière estimation valeur intrinsèque

[1] La dernière estimation de la valeur intrinsèque à partir de laquelle le délai de cinq ans pour demander une réévaluation commence à courir correspond à la dernière expertise sur laquelle le département s'est fondé avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 23 Valeur de référence au lit

[1] En l'absence d'accord sur la valeur de référence au lit entre le département et les partenaires, selon l'article 17, alinéa 2 lettre a), la valeur retenue est de CHF 16'000.- pour les EMS psychiatriques et CHF 20'000.- pour les autres EMS.

Art. 24 Divisions C

[1] Le chapitre 4 du présent règlement n'est pas applicable aux divisions de lits de type C exploitées par les hôpitaux (divisions C) tant que le mode de financement de leurs charges d'entretien et mobilières est dépendant de celui en vigueur pour l'entité privée ou publique qui en est propriétaire.

Art. 25 Abrogation

[1] Le règlement du 6 décembre 2006 sur les charges d'entretien et mobilières des établissements médico-sociaux reconnus d'intérêt public est abrogé.

Art. 26 Exécution et entrée en vigueur

[1] Le Département de la santé et de l'action sociale est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre en vigueur avec effet au 1er janvier 2017.