



Union des Villes et
Communes de Wallonie
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. :

Nos réf. : CE/jmr/cb/2015-049/w

Votre correspond. : **Jean-Marc Rombeaux**

081 24 06 54

jmr@uvcw.be

Annexe(s) : 1

Monsieur Maxime Prévot,
Vice-Président et Ministre des Travaux
publics, de la Santé, de l'Action sociale et
du Patrimoine
Rue des Célestines, 1
5000 Namur

Namur, le 25 juin 2015

Monsieur le Ministre,

**Concerne : *Accessibilité en maison de repos
Suppléments et premier prix***

L'accord du Gouvernement wallon dispose que :

«*Pour que ces institutions (ndlr : les maisons de repos) soient accessibles à tous, le
Gouvernement veillera à :*

- *renforcer le contrôle du prix des établissements d'hébergement et d'accueil des aînés et notamment celui demandé aux résidents d'une nouvelle maison de repos ou d'une maison de repos rénovée, en demandant des justificatifs pertinents en fonction des investissements réalisés et des éventuels subsides obtenus ;*
- *intégrer un certain nombre de suppléments (comme la télédistribution ou l'accès à Internet) dans le prix journalier d'hébergement ».*

En annexe, vous trouverez une note à caractère technique qui rassemble une série de premières réflexions validées par le Comité directeur de la Fédération des CPAS.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre considération très distinguée.

Claude Emonts
Président



VERS UNE REGULATION DU PREMIER PRIX EN MAISON DE REPOS ETAT DE LA REFLEXION - JUIN 2015

La présente note a caractère technique et rassemble une série de premières réflexions validées par le Comité directeur de la Fédération des CPAS.

1. RAPPEL - ACCORD DU GOUVERNEMENT

Pour que ces institutions (ndlr : les maisons de repos) soient accessibles à tous, le Gouvernement veillera à :

- renforcer le contrôle du prix des établissements d'hébergement et d'accueil des aînés et notamment celui demandé aux résidents d'une nouvelle maison de repos ou d'une maison de repos rénovée, en demandant des justificatifs pertinents en fonction des investissements réalisés et des éventuels subsides obtenus ;*
- intégrer un certain nombre de suppléments (comme la télédistribution ou l'accès à Internet) dans le prix journalier d'hébergement.*

2. STATISTIQUE (1^{ER} SEMESTRE 2014 – SPF ECONOMIE)

	Wallonie	Namur	Luxembourg	Liège	Hainaut	Brabant wallon
CPAS	38,14	36,37	41,67	36,8	38,64	39,28
Commercial	40,05	36,55	39,92	38,07	41,53	45,97
Asbl	40,93	38,88	60,14	39,77	41,07	46,1
Total	39,8	37,02	41,6	38	40,87	44,88

3. BALISE

3.1. Protection du résidant et risque de conséquences indésirables

La protection tarifaire du résidant au travers d'une régulation du premier prix est un objectif pertinent dans son principe. Elle peut aussi avoir un effet modérateur en terme d'octroi d'aide sociale.

Dans le même temps, elle doit être calibrée avec suffisamment de nuance et de réalisme. Sans prétendre à l'exhaustivité :

- le prix du foncier n'est pas le même partout,
- il y a plus de contraintes urbanistiques en ville et l'espace y est plus rare,
- le projet de vie et partant la conception et l'équipement du bâtiment peut différer,
- le niveau d'attente ou d'exigence du résidant n'est pas homogène. Il peut notamment varier en fonction de ses goûts, revenus,...
- ...

C'est pourquoi des balises sont nécessaires. A défaut, des conséquences indésirables risquent de se produire en termes d'investissement ou de qualité.

3.1.1. Investissements

Si la régulation du premier prix ne permet pas à un projet d'être viable, il ne se concrétisera pas. A la limite, on s'expose à un sous-investissement et le nombre de lits nouvellement disponibles ne permettra pas de rencontrer la croissance de la demande.

3.1.2. Qualité

Si le prix obtenu est nettement inférieur à ce qui est nécessaire à la viabilité financière, le gestionnaire ira chercher en recette et en dépenses des éléments de compensation. Un risque est une diminution de la qualité.

Une transformation peut améliorer la qualité du bâtiment et du service. Si le gestionnaire pense ne pas obtenir un prix lui permettant d'être viable après cette transformation, il peut y renoncer.

3.2. Kiss

(Keep it Small & Simple : « Garde-le simple et bref »)

Dans tous les cas, il faut des règles simples, facilement contrôlables et qui n'engendrent pas une procédure complexe, laquelle nécessiterait le recours à des experts.

3.3. Réfléchir d'abord sur les suppléments

La réflexion sur l'intégration des suppléments doit précéder celle sur le « premier prix ». Il faut en effet que la régulation du premier prix porte sur une prestation qui soit la plus harmonisée possible. Si tel n'est pas le cas, il y aurait un problème d'équité entre les gestionnaires.

D'un premier coup de sonde auprès de CPAS, il ressort que :

- dans les nouveaux bâtiments, on étudie de prévoir d'office la **télévision** et le **frigo** dans l'offre de base. On notera que c'est déjà la norme en hôpital ;
- il y a des pratiques très disparates en termes de frais de **buanderie**, ce qui amène des difficultés dans l'octroi des aides sociales. En pratique, on demande à certains CPAS d'intervenir dans des factures très élevées pour les frais de lessives. Techniquement cette intégration ne serait pas évidente. En effet, certaines familles souhaitent assurer elles-mêmes l'entretien du linge de leur parent.
- la mise à disposition illimitée d'**eau potable** chaude et froide est déjà prévue. Elle donne lieu à des pratiques abusives. Ainsi, si une personne ne sait pas se déplacer, on lui facture des bouteilles d'eau. Une possibilité serait de compléter comme suit :
« la mise à disposition illimitée d'eau potable chaude et froide, y compris au chevet ».

3.4. Notion premier prix - Ouverture ex-nihilo

A priori, la discussion sur le premier prix peut porter sur des situations fort différentes :

- l'ouverture ex-nihilo. Rien n'existe sur le site avant l'ouverture ;
- extension d'un bâtiment ;
- rénovation lourde sans augmentation de la capacité ;
-

Vu la complexité du débat, il serait souhaitable de travailler de façon analytique et de se centrer sur l'ouverture ex-nihilo au moins dans un premier temps.

3.5. Accord avant travaux et accord avant ouverture

Avant d'entamer des travaux, un gestionnaire avisé fait un plan financier et une prévision de prix. Il implique notamment une prévision sur le profil des résidants et, pour le non marchand, une prévision sur le taux de l'éventuelle subvention. Si le maximum est de 60 %, la pratique récente est largement en-deçà. En outre, la Région cherche une solution par rapport à la problématique Sec 2000.

Toutefois, au cours des travaux, ce plan et partant la prévision de prix peut être mis à mal par différents facteurs « exogènes », non prévus et indépendants de la volonté du gestionnaire :

- problème avec l'urbanisme ;
- modification d'une norme pour un appareil, équipement ou matériau utilisé ;
- mauvaise surprise lors du creusement des fondations ;
- faillite d'un des entrepreneurs impliqués dans le projet ;
- profil de résidents différent de celui anticipé ;
-

C'est pourquoi le prix avant travaux doit pouvoir être remplacé par un prix avant ouverture compte tenu des facteurs exogènes qui ont joué pendant les travaux.

3.6. Expertise

Le SPW est soumis à des restrictions. Il faut avoir la garantie que la Région dispose de l'expertise pour appliquer la régulation mise en place et assurer la continuité.

4. ESQUISSE DE PROPOSITION EN DEUX AXES

4.1. Notification :

Si le premier prix est en-deçà d'un plafond, l'institution pourrait simplement le notifier.

En première analyse, ce plafond serait basé sur un prix moyen par arrondissement. Ce prix devrait être calculé sur base d'un échantillon portant sur des dossiers d'ouverture récents. En effet, si l'on prend tous les dossiers, on va travailler avec des prix qui ont été calculés avec des coûts de construction qui ne sont plus d'actualité. Une option pourrait être de se limiter aux x dernières années.

Ce prix serait majoré d'un « coefficient de sécurité ».

Il pourrait être fixé de façon conventionnelle à un certain pourcentage (ex. : 15 %).
Il pourrait être fixé sur base d'un intervalle de confiance au sens statistique.

Comme la statistique du SPF Economie, ce plafond serait actualisé chaque trimestre.

L'usage le plus simple des intervalles de confiance concerne les populations à distribution [normale](#) (loi de Gauss).

Sur base d'un échantillon, on calcule deux données statistiques de base :

- la moyenne (\bar{x}) ;
- l'écart type $\sigma(X)$. Pour mémoire, l'écart type est une mesure de la dispersion d'une série de données. Par définition, c'est la racine carrée de la moyenne du carré des écarts à la moyenne :

$$\sigma_X := \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} = \sqrt{\frac{1}{n} \left(\sum_{i=1}^n x_i^2 \right) - \bar{x}^2}$$

Pour un grand échantillon, un intervalle de confiance à 95 % est :

$$\left[\bar{x} - 1.96 \frac{\sigma(X)}{\sqrt{n}}; \bar{x} + 1.96 \frac{\sigma(X)}{\sqrt{n}} \right]$$

(On trouve sur internet une petite présentation illustrative¹- il y a aussi une fonction en Excel²).

L'idée devrait être testée. Un tel intervalle de confiance peut être simulé si l'on reçoit les données de prix individuel du SPF Economie qui ont servi au calcul de la dernière statistique disponible.

Relevons que :

- si l'échantillon est petit, il faut consulter une table de distribution de la [loi de Student](#) ;
- pour avoir un intervalle de confiance à 99,7 %, un coefficient de 3 doit être utilisé à la place de 1,96 ;
- d'autres distributions que la normale sont possibles, mais c'est la plus couramment utilisée.

4.2. Dossier motivé

Il faudrait tenir compte :

- du coût de la construction ;
- des charges financières ;
- des frais d'exploitation (personnel, énergie, alimentation, etc.).

Pour sa structure, on peut partir du dossier utilisé pour la demande de hausse de prix et l'amender (cf. annexe).

Toutefois, il faudrait définir des niveaux acceptables et objectifs sur base desquels le régulateur fonderait sa décision.

On sait qu'en construction, un lit coûte de l'ordre de 100 à 120 000 euros. On peut aussi définir un taux d'intérêt de référence qui évolue en fonction de l'état des marchés financiers.

Pour les frais d'exploitation, cela va être beaucoup plus compliqué. Prenons l'exemple du bol alimentaire. En 2011, un consultant estimait qu'une fourchette de 4 € à 5 € est courante. Dans le secteur public, en Wallonie, dans les comptes 2008, on constatait par jour et résidant une dépense de 4,7 euros.

¹ <http://fr.wikihow.com/calculer-un-intervalle-de-confiance>

² INTERVALLE.CONFIANCE.NORMAL. Alpha y est le risque de d'erreur. Donc avec un intervalle à 95 % de confiance, c'est 0,05. On retrouve 1,96 avec un échantillon de 100.

I Produits d'exploitation (total)	
. Chiffre d'affaires: produit des biens et services (*)	
recettes prix d'hébergement	
recettes suppléments	
. Interventions coûts salariaux	
Inami : total	
forfait unique	
(A1, A2, B, C, D, E, F)	
troisième volet	
prime fin d'année	
fin de carrière	
Maribel social	
Autres interventions	
. Autres produits d'exploitation	
II Charges d'exploitation (total)	
. Coûts salariaux : total	
. Coûts des produits de consommation et denrées alimentaires	
. Charges d'énergie, eau, chauffage	
. Charges de location du bâtiment	
. Autres (à détailler en annexe)	
III Bénéfice /perte d'exploitation	
(total I - total II)	
IV Produits financiers (total)	
dont amortissements des subsides en capital	
V Charges financières (total)	
VI Bénéfice / perte courant	
avant impôts	
((total III + (IV-V))	
VII Produits exceptionnels (tot)	
VIII Charges exceptionnelles (tot)	
IX Résultat de l'exercice avant	
impôts ((total VI + (VII -VIII))	