



Procédure à mettre en œuvre en vue de la prise en charge des frais de « bâtiments » dans le forfait des Centres de revalidation fonctionnelle (sauf 790, 7901, 7902 968 et 969)

Cette procédure s'adresse à l'ensemble des centres de revalidation fonctionnelle transférés à la Région wallonne, à l'exception des centres des catégories 790, 7901, 7902, 968 et 969.

Elle balise les démarches à mettre en œuvre afin de solliciter la prise en charge de frais de bâtiments par l'AVIQ et a été réalisée par la Direction transversale des Finances et la Direction des Infrastructures médico-sociales. Cette note concerne tant les centres propriétaires que locataires.

Les modifications apportées sont relatives au calcul de l'amortissement du capital, de la provision et de l'amortissement des intérêts. Pour plus de facilité, les passages concernés ont été soulignés en jaune.

Cette procédure annule et remplace la procédure adoptée par l'AVIQ en date du 01/05/2021.

Processus d'analyse par l'AVIQ des demandes introduites

1. Demande introduite auprès de la DTF avec une note d'intention
2. Examen du dossier par la DIMS
3. Rédaction d'une "note d'opportunité" par la DIMS avec évaluation budgétaire
4. Proposition à la Commission revalidation d'un avenant d'accord de principe
5. Avis du Conseil de monitoring financier et budgétaire
6. Approbation par les Comités de Branche
7. Notification au GW qui peut s'opposer à la décision dans les 15 jours de la notification
8. Si accord : Suivi du dossier par la DIMS- respect de la procédure
9. Quand l'investissement est réalisé : incorporation des frais de bâtiment dans le forfait (via un avenant soumis aux instances paritaires).

Procédure

Par frais de bâtiment, il faut entendre « *l'ensemble de toutes les dépenses relatives à l'achat d'un terrain ou d'un bâtiment, aux travaux de construction, de rénovation ou d'extension d'un bâtiment. Il s'agit des dépenses relatives à l'achat du bâtiment et/ou du terrain, aux travaux de construction, de génie civil et de démolition, aux frais de notaire et d'architecte, aux travaux d'aménagement et de parachèvement (plâtrerie, menuiserie, peinture, vitrerie, revêtement de sols et de murs, etc.), aux travaux d'étanchéité, d'entretien de façades, d'échafaudage, de charpente aux travaux d'installation de gaz, d'électricité, d'eau, de sanitaire, de chauffage central, de cuisine équipée, de protection et d'alarme incendie.* ».

Il ne s'agit donc pas des dépenses relatives à l'achat ou au renouvellement du mobilier et du matériel qui ne sont pas directement liés au bâtiment (mobilier et matériel qui peuvent facilement être déménagés et réutilisés dans le cas d'un déménagement).

L'attention des opérateurs est attirée sur le fait que toutes les étapes de la réalisation du projet sont soumises à la législation en matière de « marché public » : marché de service (désignation

de l'architecte, du notaire, des ingénieurs, du coordinateur sécurité-santé, ...) et marché de travaux.

Le bâtiment d'un centre de revalidation doit répondre premièrement aux besoins réels et justifiés des activités de revalidation fonctionnelle du centre (telles qu'elles ont été fixées dans le projet fonctionnel et thérapeutique de chaque centre). Celui-ci doit à cet effet motiver sa demande et mettre en exergue les bénéfices à tirer de la construction, l'acquisition ou de la transformation de son bâtiment/terrain.

Le centre doit également s'assurer de calibrer la taille et le type d'investissement en fonction du personnel prévu dans sa convention. Ex : acheter un bâtiment avec un jardin plus grand engendrera des coûts d'entretien plus importants, à personnel constant.

La DIMS et la DTF travaillent conjointement afin de conseiller les centres, et s'assurer du respect des présentes guidelines.

Les procédures à mettre en œuvre diffèrent selon qu'il s'agit de travaux de construction, rénovation ou d'achat de terrain/bâtiment.

1. Introduction du dossier (valable pour tous les dossiers) (point 1 du processus d'analyse par l'AVIQ)

Réaliser une note d'intention précisant :

- Les délais prévus d'exécution
- Le budget estimé en détail
- Les modes de financement du projet (fonds propres, emprunt...) et les éventuels actes à poser (emphytéose, don affecté...)
- Les normes en vigueur à respecter dans votre secteur
- Un mémoire décrivant la situation existante (s'il échet) et les objectifs poursuivis
- Un plan directeur et un planning prévisionnel
- Les esquisses (même en cas d'achat de bâtiment et/ou de terrain)
- Un mémoire relatif à la prise en compte du développement durable
- Un mémoire relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les mêmes démarches doivent être réalisées :

- si vous êtes locataire d'un bâtiment
- que votre propriétaire y prévoit des travaux susceptibles de modifier le loyer
- que vous souhaitez répercuter cette hausse dans le prix du forfait,

Cette note doit être adressée à la DTF en copie (dtf.crf@aviq.be). en mettant la Direction des Infrastructures médico-sociales (infrastructure.medsoc@aviq.be).

Une visite sur place, obligatoire, sera effectuée en complément du dossier. La DIMS rédigera alors un rapport sur l'opportunité de réaliser les travaux, d'acquérir un bien (terrain-bâtiment). Suite à cet avis, le dossier est soumis pour validation à la Commission technique revalidation, puis aux organes décisionnels de l'AVIQ. L'accord de principe (ou le refus) sera communiqué au Centre.

2. Suivi du dossier par la DIMS (point 8 du processus d'analyse par l'AVIQ)

Ces procédures concernent tant les travaux de construction ou de rénovation d'un bâtiment que les achats de bâtiment/terrain.

2.1. Travaux de construction/rénovation d'un bâtiment

La procédure prévoit une phase pour les marchés de service et une phase pour les marchés de travaux.

2.1.1. Pour les marchés de service (architecture, coordination sécurité-santé, ingénieurs stabilité et techniques spéciales, ...) :

La procédure de lancement du marché public de service doit être validée dans son intégralité.

Validation du choix de la procédure :

Les documents à faire parvenir à la Direction des Infrastructures Médico-Sociales (DIMS) sont :

- Le cahier spécial des charges de marché de service et ses annexes
- En fonction du type de procédure, le projet d'avis de marché ou le courrier de demande de prix
- La délibération des « instances dirigeantes » du Centre validant le lancement du marché de service

Après analyse, validation du choix de la procédure par l'AVIQ, matérialisée par un courrier à la signature de son administrateur(trice) général(e).

Validation de l'attribution de(s) marché(s) :

Les documents à faire parvenir à Direction des Infrastructures Médico-Sociales (DIMS) sont :

- Copie de l'avis de marché, le cas échéant
- Copie des courriers de demande de prix, le cas échéant
- Copie des offres reçues
- Copie du rapport d'attribution
- Copie de la validation du rapport d'attribution par les « instances » du CRF

Après analyse, validation de l'attribution du marché par l'AVIQ, matérialisée par un courrier à la signature de son administrateur(trice) général(e).

2.1.2. Pour les marchés de travaux :

Phase projet

Les documents à transmettre à la DIMS par voie électronique sont :

- L'avis de marché, en cas de procédure avec publicité
- Le cahier spécial des charges (clauses techniques et clauses administratives), le métré détaillé, le métré récapitulatif et le métré estimatif
- Les plans d'exécution
- L'avis du Service Régional d'Incendie
- La preuve de droit réel sur le terrain

Les documents à envoyer à la DIMS par voie postale sont :

- Un courrier certifiant de l'envoi du dossier
- La délibération des instances validant le projet ainsi que le mode de passation du (des) marché(s)

Après analyse, validation du dossier projet par l'AVIQ, matérialisée par un courrier à la signature de son administrateur(trice) général(e).

Note importante : il est strictement interdit de procéder à la passation du marché sans avoir reçu l'accord préalable de l'AVIQ sur les documents régissant celui-ci.

Phase attribution

Les documents à transmettre à la DIMS par voie électronique sont :

- Les preuves de publicité, le cas échéant
- Le rapport de sélection qualitative des entreprises ainsi que la délibération des instances sur les entreprises à consulter dans le cas d'une procédure sans publicité
- Le procès-verbal d'ouverture des offres ○ Le rapport d'analyse des offres ○ La copie des offres reçues ○ Le permis d'urbanisme ○ Le cahier spécial des charges tel que publié.

Les documents à transmettre à la DIMS par voie postale sont :

- Un courrier certifiant l'envoi du dossier
- La délibération des instances validant la désignation de l'adjudicataire

Après analyse, validation du dossier attribution par l'AVIQ, matérialisée par un courrier à la signature de son administrateur(trice) général(e).

Le cas échéant, le dossier sera soumis une nouvelle fois à la Commission technique de revalidation afin de valider l'adaptation éventuelle du forfait de rééducation en fonction du prix de la soumission.

Note importante : il est strictement interdit de notifier l'attribution du marché sans avoir reçu un accord préalable de l'AVIQ sur celle-ci.

Phase exécution

Durant l'exécution des travaux, le bénéficiaire tient à la disposition de l'administration tous les documents probants, soit par exemple :

- Etats d'avancement accompagnés des déclarations de créance
- Courrier de validation des états d'avancement ○ Factures
- PV de réunion de chantier ○ Journal des travaux ○ Preuve de paiement des factures
- Si demandé dans le cahier des charges : bons de livraison, bons de mise en décharge

Il est demandé au Centre de transmettre à la DIMS, par voie électronique et au plus tard 3 mois après leur validation par le Pouvoir organisateur, copie des états d'avancement accompagnés des déclarations de créance et/ou des factures avec la preuve de paiement de ces dernières, et ceci afin de vérifier l'évolution du chantier.

A la fin des travaux, et avant la réception provisoire, une visite sur place, obligatoire, sera faite par la DIMS. Le compte final devra être transmis, avec le PV de réception provisoire et, le cas échéant, l'acte authentique d'acquisition du terrain, par voie électronique, à la DIMS.

Le nouveau forfait de rééducation est calculé en fonction du coût réel des travaux et pour autant que les travaux aient été exécutés dans le respect des règles. La vérification portera sur :

- Le respect des dispositions légales des marchés publics quant aux modifications du marché
- L'opérateur doit démontrer que les modifications au marché étaient Indispensables, Imprévisibles (au moment de passer le marché), Indissociables (du marché).

Le nouveau forfait (et l'avenant qui en découle) est communiqué à la Commission technique revalidation puis aux organes décisionnels du secteur paritaire de l'AVIQ.

2.1.3. Le financement

Si un financement par emprunt est nécessaire, il doit être au minimum réalisé sur 25 ans. La DIMS pourra octroyer une dérogation à cette règle, sur base de justifications probantes fournies par le centre.

2.2. Pour ce qui concerne les achats de bâtiment/terrain :

Dans le cadre de l'achat d'un bien, le bénéficiaire est tenu de faire procéder à 2 estimations de celui-ci en valeur vénale du bâtiment/terrain, ces estimations devant être faites au minimum par un notaire et un agent immobilier.

Ces estimations constituent des marchés de service (voir procédure dans le volet « travaux »)

Pour preuve de sa procédure, il est tenu de faire parvenir à la DIMS par voie électronique :

- La copie des demandes d'évaluation faites auprès des prestataires (3 minimum)

Et par voie postale :

- Un courrier certifiant l'envoi des preuves
- La délibération des instances du CRF qui valide le choix des prestataires de service

Après analyse, validation du choix des prestataires et du prix d'achat par l'AVIQ, matérialisée par un courrier à la signature de son administrateur(trice) général(e).

- Après la signature de l'acte authentique, envoi de l'acte à la DIMS.

Le nouveau forfait de rééducation est alors calculé en fonction du prix d'achat du bien et des frais d'acquisition (notaire, ...) et est communiqué à la commission technique revalidation.

2.3. Incorporation des frais de bâtiment dans les forfaits de rééducation fonctionnelle

Comme stipulé plus haut, c'est la DIMS qui calcule et notifie à la DTF le nouveau prix du forfait et la date à laquelle ce prix doit s'appliquer.

Le principe général consiste à prendre en compte tous les frais de bâtiment réels exposés.

- Par frais réels exposés, il faut entendre les frais de bâtiment engendrés par les travaux de rénovation, de transformation, d'extension du bâtiment ou la construction d'un nouveau bâtiment. Pour rappel, il s'agit de « *l'ensemble de toutes les dépenses relatives à l'achat d'un terrain ou d'un bâtiment, aux travaux de construction, de rénovation ou d'extension d'un bâtiment. Il s'agit des dépenses relatives à l'achat du bâtiment et/ou du terrain, aux travaux de construction, de génie civil et de démolition, aux frais de notaire et d'architecte, aux travaux d'aménagement et de parachèvement (plâtrerie, menuiserie, peinture, vitrerie, revêtement de sols et de murs, etc.), aux travaux d'étanchéité, d'entretien de façades, d'échafaudage, de charpente aux travaux d'installation de gaz, d'électricité, d'eau, de sanitaire, de chauffage central, de cuisine équipée, de protection et d'alarme incendie.*- Les charges financières d'un emprunt d'investissement contracté par un centre afin de financer ses frais de bâtiments sont également prises en charge.

Le principe de calcul est le suivant :

2.3.1 Amortissement du capital

Sur la base des documents reçus (et des justificatifs annexés), les frais réels exposés sont amortis dans le calcul du forfait de revalidation, annuellement, par quotités égales, sur une période égale à 33 ans pour les constructions, 20 ans pour les remplacements. La période de 33 ans pourra être réduite à 25 ans dans l'hypothèse où un emprunt bancaire a dû être conclu pour financer les travaux.

On entend par « construction » les travaux importants liés à de nouvelles constructions et reconstructions, à l'extension d'un bâtiment existant ; aux reconditionnements (le reconditionnement est la modification globale d'affectation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, nécessitant un déshabillage de l'intérieur d'un bâtiment existant.

On entend par « remplacements » les charges de remplacement des éléments de construction qui ont une durée de vie moins importante que la durée de vie de l'infrastructure du centre prise globalement. Cette composante vise par exemple le remplacement d'une cabine électrique (haute tension), d'un alternateur électrique, d'appareils de chauffage, de traitement des eaux, ou encore des éléments de toitures, de châssis, de façades, etc. pendant la durée de vie du centre.

2.3.2 La Provision de 7,5%

- Pour une partie des dépenses liées à une construction nouvelle, une transformation ou une rénovation, il peut être postulé que la durée de vie réelle de l'investissement effectué est inférieure à 33 ans et que le centre doit procéder bien plus tôt à certaines nouvelles dépenses. Ainsi, il peut être nécessaire bien plus tôt, de reprendre les locaux d'un centre (ou

une partie d'entre eux), de poser un nouveau revêtement de sol dans certains locaux, de renouveler une partie de l'équipement de protection contre l'incendie, etc.

Pour cette raison, le montant de l'amortissement annuel du bâtiment est majoré d'une provision de 7,5 % (indexable) de l'amortissement annuel ainsi calculé

Exemple : Pour un centre qui investit 1.000.000 EUR dans son bâtiment, une provision annuelle de 3.000 EUR sera incluse dans le calcul du forfait de rééducation, en plus de l'amortissement normal de 40.000 EUR par an. Après 10 ans, ce centre disposera d'une provision de 30.000 EUR qui pourra être utilisée pour le renouvellement d'investissements d'une durée bien inférieure au délai d'amortissement normal de 25 ans.

L'octroi de cette provision de 7,5 % à un centre de rééducation fonctionnelle implique toutefois qu'à l'avenir, ce centre ne pourra plus introduire de demande pour divers petits investissements (normalement amortis en 10 ou 20 ans) à intégrer dans les amortissements qui font partie du forfait de rééducation fonctionnelle.

2.3.3 Amortissement des intérêts de l'éventuel prêt.

La quotité annuelle à incorporer dans le calcul de l'enveloppe conventionnelle se calcule en divisant la charge totale d'intérêts de l'emprunt (total des intérêts à payer par le centre pendant toute la période d'amortissement de l'emprunt) par le nombre d'années d'amortissement du capital (voir le point 2.3.1).

Exemple : un centre contracte un emprunt de 100.000 EUR, remboursable en 10 ans et la charge totale d'intérêts à rembourser (au bout de 10 ans) s'élève à 7.500 EUR. L'amortissement devrait être de 33 ans mais le centre ayant fait un emprunt, il est ramené à 25 ans. La quotité annuelle à incorporer dans le forfait de rééducation fonctionnelle se calcule donc comme suit : $7.500 \text{ EUR} / 25 \text{ ans} = 300 \text{ EUR}$ (ce montant n'est pas indexable).

- Si un centre contracte un emprunt d'investissement pour lequel l'amortissement du capital est reporté quelques temps (p.ex. le temps que les frais de bâtiments soient intégrés dans le forfait de rééducation) tout en devant payer entre-temps des intérêts sur le capital emprunté (intérêts intercalaires), les charges d'intérêts peuvent également être remboursées dans le cadre de la convention de rééducation. Afin d'éviter d'une part qu'un centre de rééducation doive attendre des années pour pouvoir récupérer les intérêts ainsi versés et d'autre part que le forfait de rééducation calculé doive être réajusté après quelques années (ce serait le cas si les intérêts intercalaires devaient être amortis plus rapidement via le forfait de rééducation, p.ex., en 3 ans), ces intérêts intercalaires seront remboursés via un forfait de rattrapage temporaire. Ce forfait de rattrapage permet au centre de récupérer en près d'un mois les intérêts qu'il a dû préfinancer.

- Le centre peut porter en compte le forfait de rattrapage temporaire aux organismes assureurs à partir de la date d'entrée en vigueur du forfait de rééducation définitivement majoré. Toutefois, le calcul du forfait de rattrapage peut tenir compte seulement des charges d'intérêts que le centre aura déjà effectivement payées à cette date. Toutes les autres charges d'intérêts (même si, aux termes du contrat d'emprunt, il s'agit formellement d'intérêts intercalaires) sont remboursées en les intégrant dans le forfait de rééducation ordinaire suivant la formule classique précitée : le total des charges d'intérêts à payer réellement dans le délai d'amortissement complet de l'emprunt, divisé par le nombre d'années pendant lesquelles l'emprunt d'investissement est amorti.

Le calcul précité des charges d'intérêts sur un emprunt d'investissement (charges d'intérêts qui peuvent être intégrées dans le forfait de rééducation) se fonde sur le taux d'intérêt

mentionné dans le contrat d'emprunt conclu entre un centre de rééducation fonctionnelle et une institution financière. Les taux d'intérêt que les organismes financiers portent en compte pour de nouveaux emprunts d'investissement peuvent cependant baisser au fil des ans à la suite d'une modification des conditions du marché rendant financièrement avantageux le remplacement du ou des investissements d'emprunt contractés par un ou des investissements d'emprunt meilleur marché dont les charges d'intérêts sont moindres. Aussi est-il attendu de chaque centre qu'il suive régulièrement l'évolution des taux d'intérêt et entreprenne éventuellement les démarches nécessaires en vue d'examiner le remplacement d'un emprunt d'investissement existant par un autre meilleur marché.

- les intérêts de retard portés en compte au centre puisqu'il n'a pas honoré ses factures dans le délai contractuel (ex. paiement de la facture endéans 30 jours calendrier à partir de la date d'envoi) ne sont pas pris en compte dans le calcul des frais réels de bâtiment à incorporer dans le forfait.

- Dans le cas où le centre achète un nouveau bâtiment et qu'il déménage vers ce nouveau bâtiment, et si aucune activité de rééducation fonctionnelle du centre n'est exercée dans l'ancien bâtiment dont il est le propriétaire, il arrive le plus souvent que l'ancien bâtiment soit vendu. Le cas échéant, l'AVIQ tient compte, dans le calcul du forfait de rééducation, du prix de vente (la valeur actuelle) de l'ancien bâtiment qu'il a pu financer. Dans le cas où le centre n'a pas encore amorti entièrement l'emprunt d'investissement relatif à l'achat du bâtiment, la partie non amortie de l'emprunt sera toutefois déduite du prix de vente.

- Il est exclu du nouveau forfait tout cumul des anciens et nouveaux frais relatifs aux bâtiments. Ex : Lorsqu'un centre déménage vers un autre bâtiment, ou lorsqu'il devient propriétaire à la suite de la construction ou l'achat d'un bâtiment, les frais de loyer qui figuraient dans l'ancien forfait doivent être retirés du nouveau forfait.

- Le montant annuel des frais de bâtiment déterminé sur la base des principes évoqués précédemment est diminué, afin d'éviter un double paiement des mêmes dépenses, des subsides éventuels accordés au centre par d'autres instances publiques afin de financer l'acquisition ou les travaux de bâtiment. Pour ce faire, les centres de rééducation fonctionnelle qui bénéficient des subsides d'autres instances publiques sont tenus d'en informer l'AVIQ.

Cas des centres locataires qui louent un bâtiment appartenant à une association sœur.

Il arrive qu'un centre loue un bâtiment appartenant à une association sœur. Il peut s'agir d'une asbl ou un centre avec lequel un lien de collaboration, de dépendance ou d'appartenance peut être établi (exemple : même pouvoir organisateur, certains administrateurs font partie des conseils d'administration des deux centres ou asbl, etc.).

- Sur la base des coûts réels du bâtiment repris dans le forfait de rééducation, le centre de rééducation fonctionnelle peut payer un loyer à l'association sœur qui est la propriétaire du bâtiment.

- Dans ce cas, les frais réels engagés par l'asbl propriétaire (hors fonds propres éventuellement injectés) sont intégrés dans le forfait selon les principes suivants :

Les frais réels engagés pour les travaux et les charges financières y afférentes peuvent être intégrés dans le forfait selon les mêmes règles générales de calcul d'amortissements et des frais d'emprunt qui sont appliquées aux centres propriétaires (voir ci-dessus).

Dès lors, toute association sœur qui désire réaliser des investissements immobiliers dans un centre, est également tenue d'en informer la DIMS aux prémices du dossier. Celle-ci marquera son accord préalable pour la prise en charge des frais de bâtiments et le suivi de toutes les étapes de construction/rénovation du bâtiment. Il ne sera pas possible d'octroyer un accord de prise en charge à posteriori.

Cas des autres centres locataires

En principe le montant du loyer demandé est pris en compte dans le forfait de rééducation pour autant que le bâtiment réponde aux normes générales. Le centre produira à cet effet une copie du bail, sur demande, à l'AVIQ. Le centre doit pourtant pouvoir démontrer dans sa note d'intention que le loyer à payer est un loyer réaliste pour un tel bâtiment sur le marché de l'immobilier.

Lorsque le centre, bien que locataire, réalise certains travaux nécessaires afin que le bâtiment soit conforme aux normes générales et adapté aux activités thérapeutiques, les frais réels engagés pour les travaux et les charges financières y afférentes peuvent être intégrés dans le forfait selon les mêmes règles générales de calcul d'amortissements et des frais d'emprunt qui sont appliquées aux centres propriétaires (voir ci-dessus).

Le Centre produira à l'AVIQ la preuve d'un droit réel ou d'un bail de longue durée.

Toutefois, il y a lieu de noter qu'il existe, dans ce cas, un risque qu'à la fin du bail, le centre ne puisse pas récupérer les frais engagés. Aussi, après un déménagement, l'AVIQ peut être sollicitée pour prendre à nouveau en charge des frais similaires (même si l'investissement précédent n'a pas été amorti complètement). Les investissements restants (non encore amortis) qui sont éventuellement perdus après un nouveau déménagement, peuvent être amortis après un déménagement en 10 ans, à condition que le centre puisse démontrer ne pas avoir fait de dépenses inutiles dont il pouvait supposer d'avance que ce serait un investissement perdu.

Tout autre élément non précisé dans cette procédure sera soumis à l'avis de la Commission technique revalidation, et à la validation des comités de branche Handicap et Santé/Bien-être de l'AVIQ, sur proposition de la DIMS.