

N° 5220

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2002-2003

**PROJET DE LOI**

autorisant la participation de l'Etat  
à la construction d'un centre de services intégrés de soins  
pour seniors à Luxembourg

\* \* \*

*(Dépôt: le 9.10.2003)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (26.9.2003) .....	1
2) Texte du projet de loi .....	2
3) Exposé des motifs et commentaire des articles .....	2
4) Plans.....	5
5) Convention entre l'Etat luxembourgeois et la Congrégation des Soeurs de Ste-Elisabeth (1.7.2002) .....	17

\*

**ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

*Article unique.*— Notre Ministre de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse est autorisée à déposer, en Notre nom, à la Chambre des Députés, le projet de loi autorisant la participation de l'Etat à la construction d'un centre de services intégrés de soins pour seniors à Luxembourg.

Palais de Luxembourg, le 26 septembre 2003

*La Ministre de la Famille,  
de la Solidarité sociale et de la Jeunesse,*

Marie-Josée JACOBS

HENRI

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

**Art. 1er.**– Le Gouvernement est autorisé à participer, selon les modalités fixées par convention entre parties, au financement de la construction d'un centre de services intégrés de soins pour seniors par la congrégation des Sœurs de Sainte-Elisabeth à Luxembourg. Le taux de participation ne peut pas dépasser quatre-vingts pour cent du coût total.

**Art. 2.**– Les dépenses engagées au titre du projet visé à l'article 1er ne peuvent pas dépasser le montant de 20.146.354,10.- euros. Ce montant correspond à la valeur 575,85 de l'indice semestriel des prix de la construction au 1er avril 2003. Déduction faite des dépenses déjà engagées par le pouvoir adjudicateur, ce montant est adapté semestriellement en fonction de la variation de l'indice des prix de la construction précité.

Au cas où l'avancement des travaux oblige la congrégation des Sœurs de Sainte-Elisabeth à assurer en tout ou en partie le préfinancement de la participation de l'Etat accordée, mais non encore versée, ce dernier supporte les intérêts y relatifs.

**Art. 3.**– La dépense est imputable sur le Fonds spécial pour le financement des infrastructures sociofamiliales.

\*

## EXPOSE DES MOTIFS ET COMMENTAIRE DES ARTICLES

### I) EN GENERAL

Le programme national pour personnes âgées prévoit le développement intensif de toutes les mesures – telles que aides et soins à domicile, repas sur roues, téléalarme, foyers de jour pour personnes âgées – garantissant un maintien à domicile aussi longtemps que possible ou que désiré par la personne âgée concernée. Parallèlement à ces mesures un ensemble d'initiatives, tant en ce qui concerne les centres intégrés pour personnes âgées et les maisons de soins de l'Etablissement public Centres, Foyers et Services pour personnes âgées et des communes ainsi que ceux des organismes gestionnaires privés, ont été prises pour rénover et moderniser ces centres, mais aussi pour augmenter substantiellement le nombre de chambres ou de logements disponibles pour personnes âgées.

Le projet de construction du centre de services intégrés de soins pour seniors à Luxembourg rentre dans le cadre du programme précité tout en tenant compte des volets démence et revalidation. En effet, le centre de services intégrés de soins pour seniors à Luxembourg permet, de par sa panoplie de services offerts, l'accueil de personnes âgées, quelque soit leur état de dépendance. Le projet prévoit la construction d'un centre de services intégrés de soins pour seniors avec une capacité de 115 lits.

\*

### II) DESCRIPTION DU PROJET

La Congrégation des Soeurs Sainte-Elisabeth, de commun accord avec le Ministère de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse, a développé un projet de construction d'un centre de services intégrés de soins pour seniors d'une capacité de 115 lits avec foyer de jour et groupe sociothérapeutique. A ce programme s'ajoutent 7 appartements encadrés qui seront entièrement financés par le maître de l'ouvrage.

D'une superficie de 53 ares, le terrain sis 19, avenue Emile-Reuter à L-2420 Luxembourg est classé par le plan général d'aménagement en zone „terrains réservés aux constructions hospitalières“. Bénéficiant d'une situation privilégiée au centre-ville, il est bordé à l'est par le parc de la ville.

La construction du centre est précédée de la démolition de la clinique Ste-Elisabeth occupant actuellement le terrain et qui a déménagé à la fin du mois de juillet 2003 vers le nouvel Hôpital du Kirchberg.

## II.1. Principe fonctionnel

Le projet précité comporte un programme de 115 lits qui se répartissent en 97 chambres à 1 lit et 9 chambres à 2 lits auquel s'ajoutent 7 appartements encadrés à 1 chambre.

Le principe fonctionnel s'articule autour des concepts suivants:

- l'accueil journalier des pensionnaires et personnes de passage qui profitent des infrastructures proposées telles que le foyer de jour, la salle de conférence, les boutiques, la cafétéria, le restaurant principal ainsi que les deux restaurants à thèmes;
- l'accueil pour courts et moyens séjours pour la durée des vacances et la période de convalescence à la sortie de l'hôpital. Une quarantaine de lits lui seront réservés;
- l'accueil pour longs séjours où sont assurées les prestations d'une maison de retraite classique;
- les appartements encadrés mis à disposition avec proposition de prestations d'assistance et de soins.

## II.2. Construction

### II.2.1. Répartition des fonctions

Le volume construit compte deux niveaux sous-sol et six niveaux hors-sol. Les fonctions principales s'y répartissent comme suit:

#### – Sous-sols

Le premier sous-sol abrite la cuisine de production en liaison avec l'office cuisine du rez-de-chaussée, la buanderie, le service technique, le service ménage, les vestiaires et le séjour du personnel ainsi que des emplacements de stationnement en nombre adéquat en vue de répondre aux besoins liés à l'utilisation d'un tel centre. Le deuxième sous-sol regroupe les locaux techniques et différents locaux de stockage. Contrairement au premier sous-sol, ce niveau n'occupe pas toute la surface du bâtiment.

#### – Rez-de-chaussée

L'espace central du rez-de-chaussée constitue le cœur du projet. Lieu de rencontre et de détente, il s'organise autour des fonctions d'accueil du projet comme la cafétéria, les restaurants à thèmes et les boutiques. De plus, il bénéficie, sur une partie de sa surface, d'une surhauteur apportant un éclairage naturel côté sud par l'intermédiaire d'une verrière. Cet espace étant structuré par des piliers et des cloisons mobiles, il se caractérise par sa grande flexibilité d'emploi. L'aile est du bâtiment regroupe le restaurant principal et le foyer de jour qui s'ouvrent largement sur le parc de la ville par l'intermédiaire d'une terrasse courant tout le long de la façade. L'aile ouest héberge quant à elle l'administration et la salle de conférence. Elle dispose d'une entrée secondaire permettant l'accueil des personnes alitées et à mobilité réduite amenées en ambulance.

#### – Etages 1, 2, 3 et 4

Chaque niveau se compose d'un bloc central de services orienté nord et de deux ailes orientées est-ouest disposant chacune d'un séjour et abritant les chambres. Les niveaux 1, 3 et 4 regroupent chacun 24 chambres simples et 2 chambres doubles. Le 3ème niveau abrite quant à lui 25 chambres simples et 3 chambres doubles. Dans les ailes, les chambres sont disposées en deux rangées séparées par un couloir central les distribuant. Dans leur majorité, ces chambres sont orientées est ou ouest et disposent d'une terrasse privative.

Le service ergothérapie/réhabilitation, le service soins, le groupe sociothérapeutique et la salle polyvalente se retrouvent dans le bloc central sur les étages 1 à 4.

Les chambres simples ont une surface minimale de 24 m<sup>2</sup> et les chambres doubles une surface minimale de 36 m<sup>2</sup>. Chacune d'elles comprend un vestibule, une salle de bain privative ainsi qu'une zone de vie. Le vestibule, créant une zone tampon entre le couloir et la zone de vie, est muni d'un vestiaire, d'un coffre-fort et d'un frigo. La salle de bain, d'une surface de 5m<sup>2</sup>, est équipée en vue d'accueillir les personnes handicapées. La zone de vie, d'une surface de 16 m<sup>2</sup> s'ouvre sur l'extérieur par l'intermédiaire d'une large baie vitrée. Sa configuration assure une grande flexibilité d'organisation selon la gravité du handicap de la personne concernée.

#### – Etage 5

Le 5<sup>ème</sup> étage se compose d'un espace technique et de 7 appartements encadrés dont les surfaces varient entre 70 m<sup>2</sup> et 84 m<sup>2</sup>. Ces logements ont été aménagés pour faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilités réduites. La salle de bain et les sanitaires ont donc été équipés en ce sens. En retrait par rapport aux plans des façades des étages intérieurs, les appartements bénéficient de vastes terrasses dont la situation élevée offre une vue panoramique sur la ville.

#### – Circulations

En raison du décrochement réalisé entre les chambres et les salles de bains, les circulations horizontales se dilatent pour devenir des espaces de communication, de convivialité et de rencontre. De plus, celles-ci bénéficient d'un éclairage artificiel adéquat associé à un éclairage naturel par l'intermédiaire des séjours, des cages d'escalier de secours et de la façade vitrée côté sud. Ceci dans le but de limiter „l'effet couloir“ et d'augmenter ainsi le bien-être des pensionnaires.

Les circulations verticales sont constituées de deux noyaux composés d'un ascenseur et d'un escalier situés à la jonction entre le bloc central et les ailes ainsi que de deux escaliers de secours situés à l'extrémité de celles-ci.

Les circulations sont basées sur le principe du chemin le plus court. Chaque secteur est atteint, tant par les pensionnaires et le personnel que par les visiteurs, le plus rapidement et le plus directement possible.

#### – Parkings

Un parking souterrain pour les pensionnaires d'une capacité de 14 emplacements dont un réservé aux personnes handicapées est aménagé au 1<sup>er</sup> sous-sol. L'accès au parking se fait via une rampe à sens unique perpendiculaire au boulevard Joseph II. 9 emplacements extérieurs sont également disponibles sur la propriété du couvent des Soeurs de Ste-Elisabeth jouxtant le centre de services intégrés de soins pour seniors. L'accès fournisseurs ainsi qu'un emplacement pour ambulances est situé sur la façade ouest, à proximité de l'entrée secondaire.

### **II.2.2. Architecture**

D'un caractère résolument contemporain, le bâtiment respecte sa fonction ainsi que le cadre urbain dans lequel il s'intègre.

Le volume bâti, plutôt compact, est composé de cinq niveaux pleins et d'un niveau en retrait muni d'une toiture plate pourvue d'un large débordement.

Par soucis d'intégration dans le front bâti et de dialogue avec les trois autres coins du carrefour constitué par le boulevard Joseph II et l'avenue Emile-Reuter, l'aspect massif de la façade nord a été accentué par le choix des matériaux (plaquage en dalles de terre cuite) et le peu d'ouvertures réalisé. Les façades des ailes est et ouest sont, par opposition à la façade nord, beaucoup plus légères grâce à l'alternance des bandes vitrées et des terrasses.

### **II.2.3. Matériaux de construction**

Les matériaux de construction choisis respectent les prescriptions du „Guide écologique pour la construction et la rénovation des bâtiments publics“ établi par le Ministère des Travaux Publics.

### **II.2.4. Chauffage et isolation thermique**

L'approvisionnement en chaleur du centre de services intégrés de soins pour seniors devrait être garanti par le réseau de chauffage urbain de la ville de Luxembourg à condition que le raccordement à la centrale de cogénération de la place de l'Etoile soit opérationnel lors de la mise en service du bâtiment.

Le chauffage du bâtiment (tous les étages) s'effectue par des radiateurs standards.

Pour chauffer la place centrale et le hall d'entrée un chauffage par le sol est prévu. Les installations de ventilation du bâtiment sont équipées de systèmes de récupération de la chaleur. Toutes les conduites et gaine de ventilation sont isolées conformément aux dispositions valables actuellement. Tous ces matériaux ont été choisis en considérant la directive écologique du Ministère de l'Environnement avec ses critères énergétiques, biologiques et environnementaux.

### **II.2.5. Réseaux enterrés**

Les eaux usées et l'eau de pluie sont collectées séparément sur le terrain du bâtiment et dirigées vers le réseau de canalisations publiques.

\*

### **III) FINANCEMENT**

Le financement du projet est assuré par l'Etat et la Congrégation des Soeurs de Sainte-Elisabeth qui participe, suivant convention approuvée par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 31 mai 2002 et signée en date du 1er juillet 2002 entre l'Etat et la Congrégation des Soeurs de Sainte-Elisabeth, à raison de 20% au financement des 115 lits du centre de services intégrés de soins pour seniors.

Conformément à l'article 13 de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes gestionnaires oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, le Conseil de Gouvernement, dans sa réunion du 31 mai 2002, s'était mis d'accord pour accorder aux travaux de construction du centre de services intégrés de soins pour seniors un taux de participation financière de 80%, alors que le projet répond à un besoin urgent tant au plan régional que national.

Ainsi, le coût maximum des travaux de construction, premier équipement compris, du centre de services intégrés de soins pour seniors à Luxembourg auquel l'Etat est prêt à participer est de 25.182.939,75.– euros.

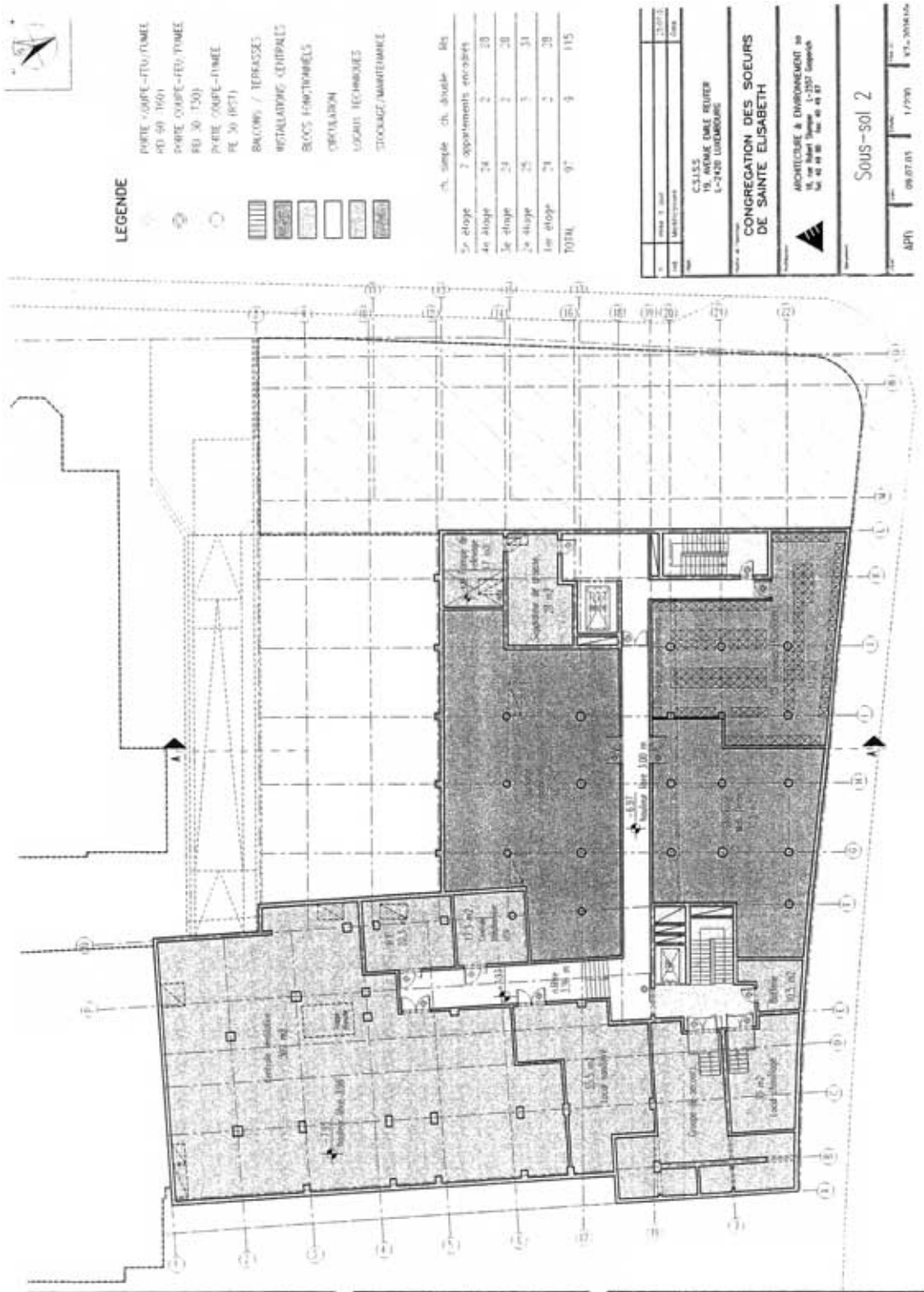
La participation financière de l'Etat au coût est fixée à 20.146.354,10.– euros, ce qui correspond, pour les 115 lits du centre de services intégrés de soins pour seniors, à 80% d'un montant maximum de 25.182.939,75.– euros.

Ces montants correspondent à la valeur 575,85 de l'indice semestriel des prix de la construction au 1er avril 2003 et s'entendent TVA et honoraires compris. Ils seront adaptés en fonction des hausses légales qui pourront intervenir jusqu'à l'achèvement des travaux.

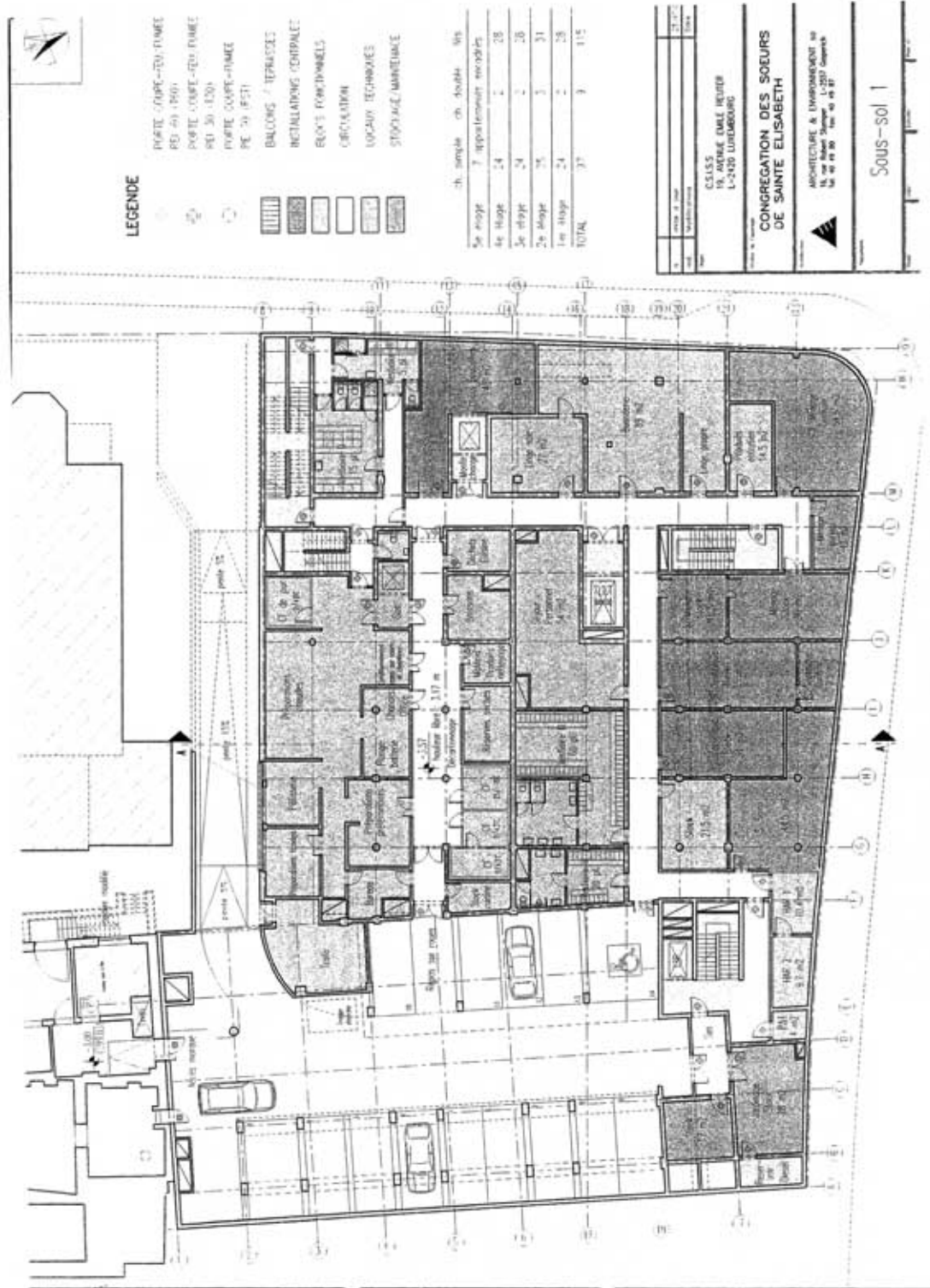
Comme l'engagement de l'Etat dans ce projet dépasse le montant de 7,5 millions d'euros, la présente loi, autorisant le Gouvernement à engager financièrement l'Etat, est devenue nécessaire en vertu de l'article 80 de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat portant exécution de l'article 99 de la Constitution.

\*

### **PLANS**





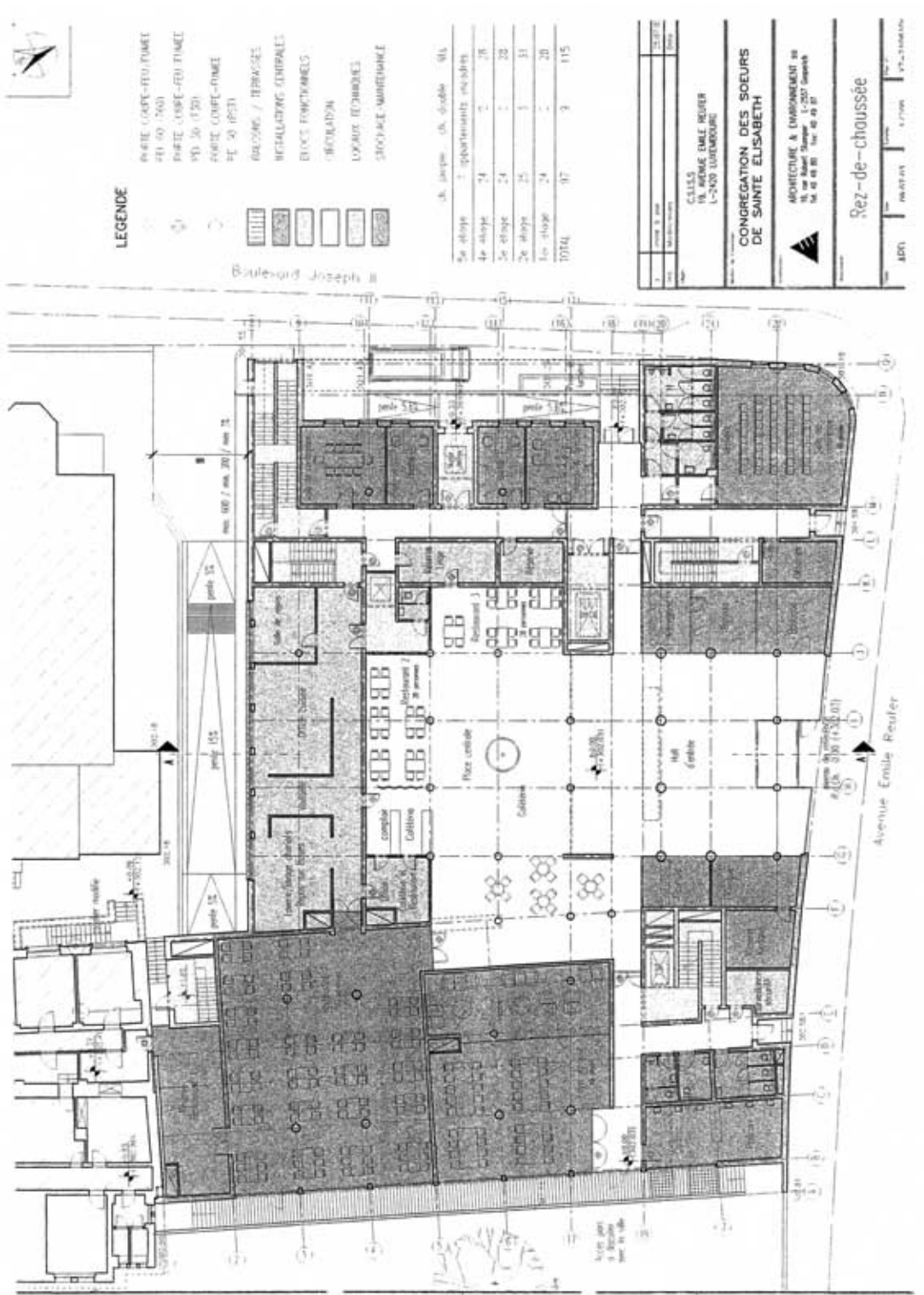


**LEGENDE**

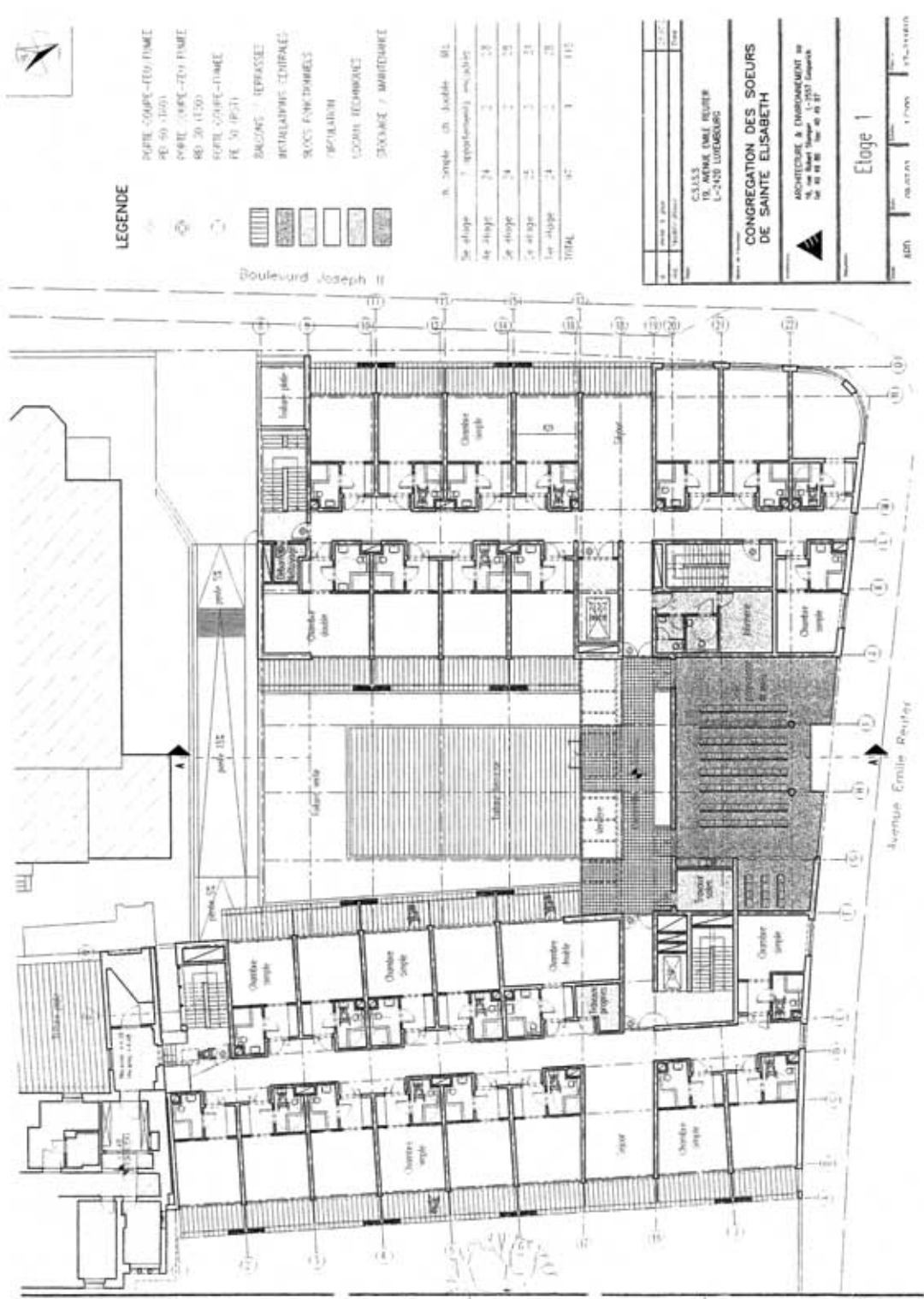
- PORTE COURTS-TOIT FUMÉE (R2) (R10)
- PORTE COURTS-TOIT FUMÉE (R1) (R10)
- PORTE COURTS-TOIT FUMÉE (R1) (R10)
- PORTE COURTS-TOIT FUMÉE (R1) (R10)
- PORTE COURTS-TOIT FUMÉE (R1) (R10)
- ▨ BALCONS / TERRASSES
- ▨ INSTALLATIONS CENTRALES
- ▨ REZ-DE-CHAUFFAGE
- ▨ CIRCULATION
- ▨ LOGICIELS TECHNIQUES
- ▨ STOCKAGE/AMMÉNAGEMENT

Se étage	7e étage	8e étage	9e étage	10e étage	1er étage	TOTAL
7 appartements	24	24	24	24	24	37
escaliers	2	2	2	2	2	9
	28	28	28	28	28	115

C.S.I.S.S. 19, AVENUE EMILE REUTER L-2320 LUXEMBOURG	
<b>CONGREGATION DES SOEURS DE SAINTE ELISABETH</b>	
ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT inc. 14, rue de la Paix, 1050 Luxembourg	
Sous-sol 1	



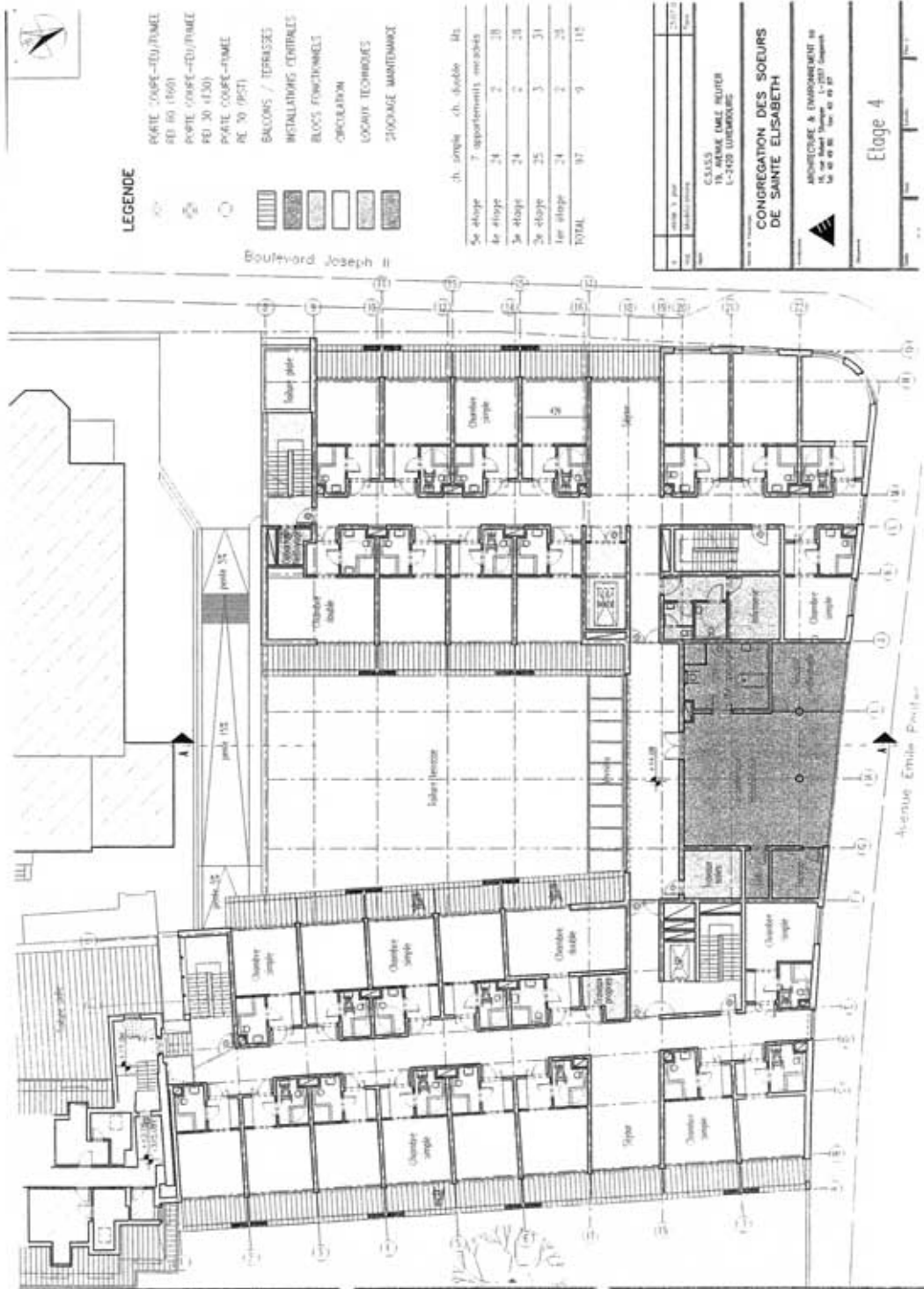


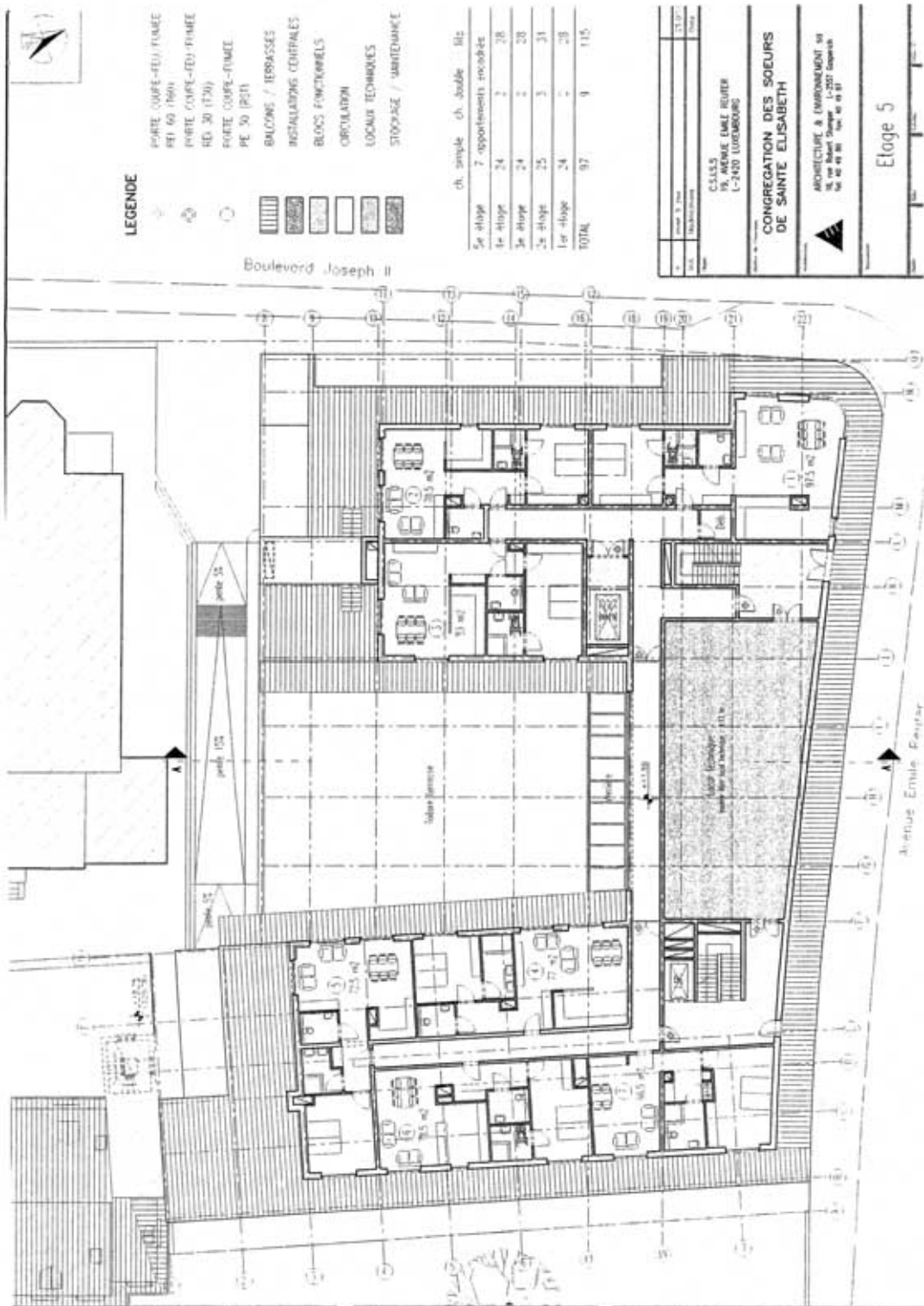




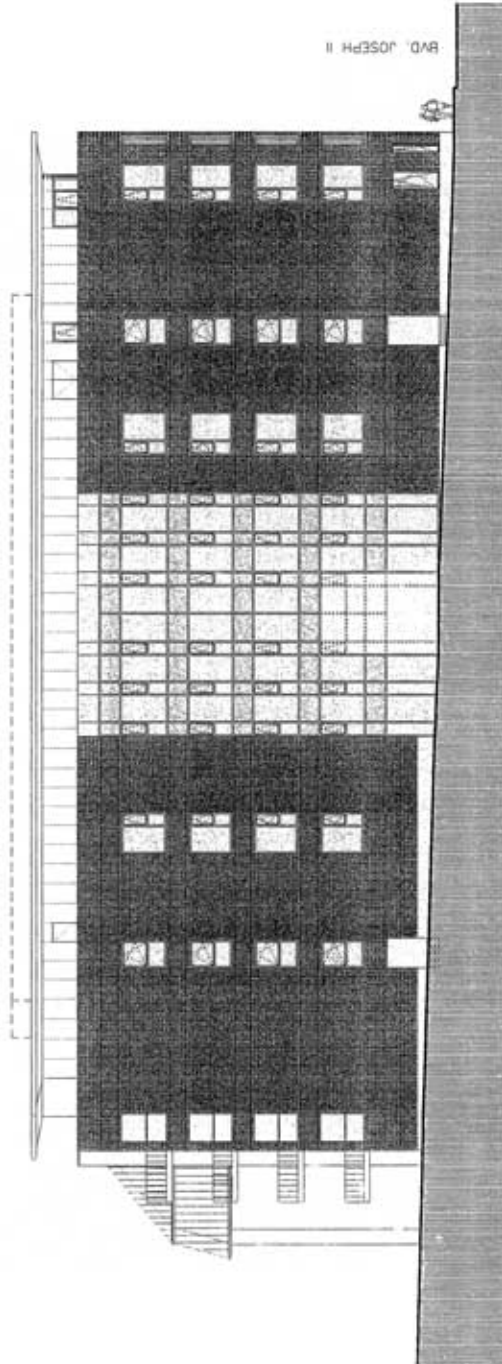
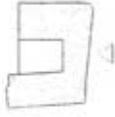






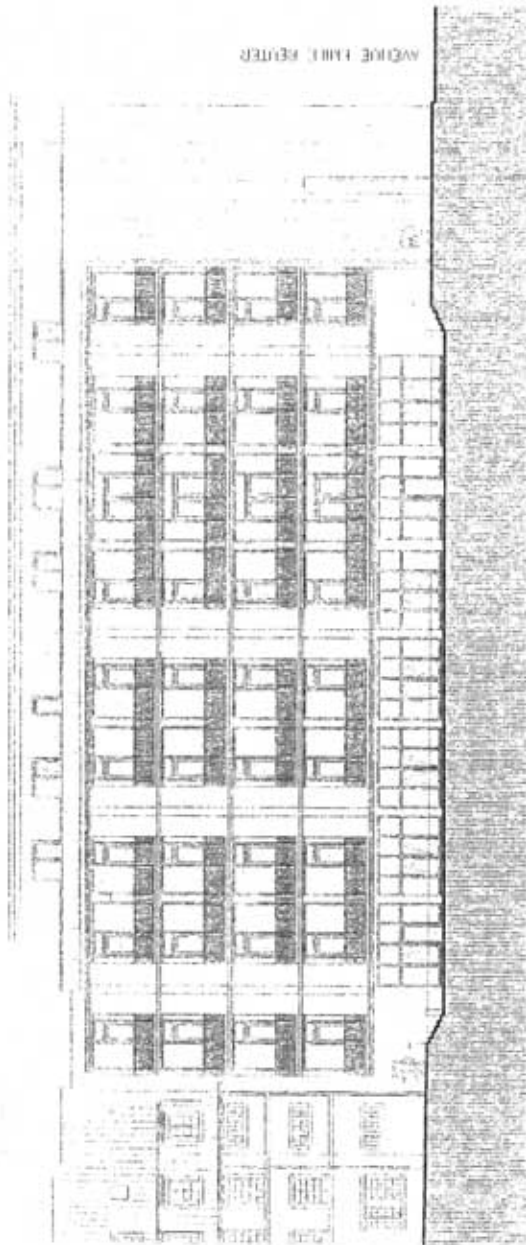




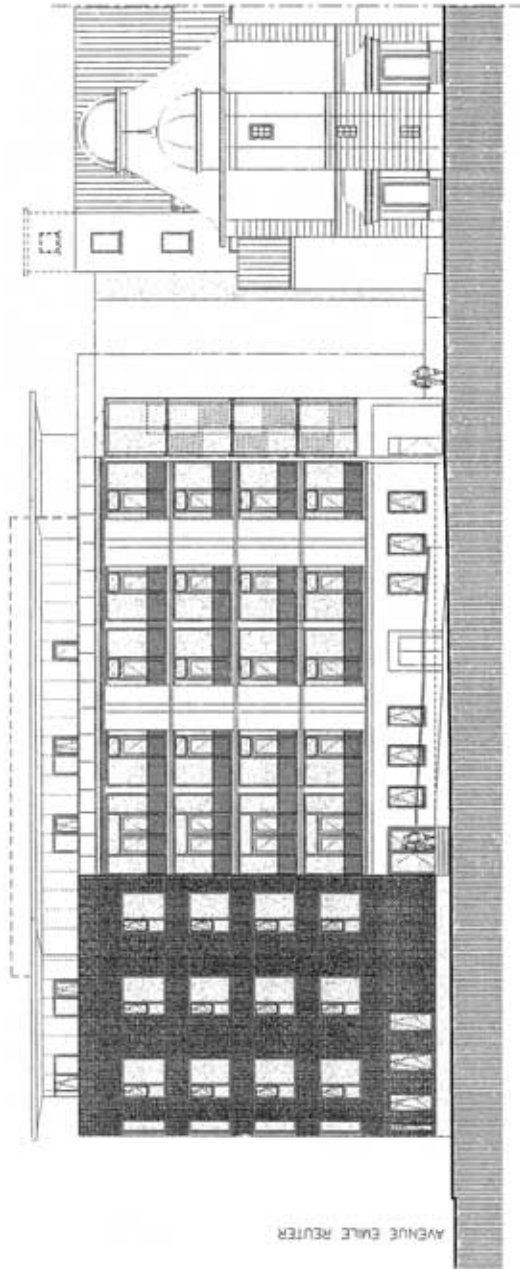


BVD JOSEPH II

Client	CONGREGATION DES SOEURS DE SAINTE ELISABETH
Adresse	15, rue Robert Schuman L-1207 Luxembourg
Architecte	ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT s.r.l. 15, rue Robert Schuman L-1207 Luxembourg Tel. 49 49 80 Fax. 49 49 82
Date	09.07.03
Scale	1/200
Project No.	K7-260.016



1-21152 15 AVENUE DAVID BEUTER L-1420 WILFRIDOURG	
CONGREGATION DES SOEURS DE SAINTE ELISABETH	
	ARCHITECTE & DIRECTIONNEL 21 C. de Saint-Denis L-1218 JEMEP 26 09 25 00 46 21
Elevation Est	
1:200	1:200



Scale	1/200	Date	20.07.12
Author	Architecte		
Client	CSISS 1-3000 EMILE REUTER L-3400 LUXEMBOURG		
Project Name	CONGREGATION DES SOEURS DE SAINTE ELISABETH		
Architect	 ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT SA 15, rue de la Gare L-1057 Esch-sur-Alzette Tel: 49 80 Fax: 49 87		
Project	Elevation Ouest B		
Scale	1/200	Date	09.07.03
Project	AP01		
Project	PT-260.61.44		

**CONVENTION**  
**entre l'Etat luxembourgeois**  
**et la Congrégation des Soeurs de Ste-Elisabeth**  
(1.7.2002)

**CONVENTION**

*entre*

d'une part, l'Etat luxembourgeois, ci-après dénommé „l'Etat“, représenté par Madame Marie-Josée JACOBS, Ministre de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse et par Monsieur Luc FRIEDEN, Ministre du Trésor et du Budget,

*et*

d'autre part, la Congrégation des Soeurs de Ste-Elisabeth, ci-après dénommée „la congrégation“, représentée par Soeur Margot STREFF, en religion Soeur Cordula, Supérieure Générale,

il a été convenu ce qui suit:

1. La congrégation procède à la réalisation d'un centre de services intégrés de soins pour seniors d'une capacité de 115 lits sur le site de l'actuelle Clinique Ste-Elisabeth à Luxembourg.
2. Le centre est situé à Luxembourg, No cadastral 364/1692 de la section C de Luxembourg.
3. La réalisation du centre, destiné à accueillir 115 personnes âgées, se fera d'après la conception moderne d'un centre de services intégrés de soins pour seniors.
4. La participation financière de l'Etat au coût des travaux, premier équipement compris, est fixée pour les 115 lits à 80% d'un montant maximum de 210.000.- euros par lit, soit à la somme de 19.320.000.- euros correspondant à 80% de (115 x 210.000.-) 24.150.000.- euros.

Ces montants correspondent à la valeur 552,23 de l'indice moyen annuel des prix de la construction et s'entendent honoraires et TVA compris. Ils seront adaptés en fonction des hausses légales qui pourront intervenir jusqu'à l'achèvement des travaux.

5. L'Etat participe au financement des travaux à raison de 80% (art. 13 de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique), sous réserve du montant maximum fixé à l'article 4 ci-avant, le tout sous réserve du vote par la Chambre des Députés des crédits budgétaires afférents et de la loi spéciale devenue nécessaire en vertu de l'article 80 de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat portant exécution de l'article 99 de la Constitution et disposant que doit être autorisé par la loi tout autre engagement financier dont le montant dépasse la somme de 7,5 millions d'euros.

L'indice retenu pour le calcul du montant maximum correspond à la moyenne arithmétique des indices semestriels échus pendant la phase des travaux. Le début de la phase des travaux est marqué par le premier jour de l'installation du chantier par l'entreprise de construction.

6. L'aide financière accordée par l'Etat est versée sur présentation de factures acquittées portant sur les travaux concernant le projet en question.

La congrégation étant ainsi obligée à préfinancer l'aide financière accordée par l'Etat, ce dernier s'engage à supporter la charge d'intérêts relative à un éventuel emprunt ou ligne de crédit pour le financement de cette partie des dépenses. L'engagement de l'Etat sur la prise en charge des intérêts est soumis à l'acceptation expresse par l'Etat des conditions d'ouverture du prêt ou de la ligne de crédit, notamment du taux d'intérêt fixé par l'institut bancaire et à l'utilisation exclusive par la congrégation de cet emprunt ou ligne de crédit pour le projet en question.

7. Le concours financier de l'Etat est subordonné aux conditions suivantes:
  - a) l'élaboration du projet se fait en concertation régulière avec le Ministère de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse;

- b) avant le début des travaux, les plans définitifs du projet doivent être approuvés par la Ministre de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse. Un devis estimatif doit être joint au dossier. Toute modification ultérieure de ces plans ainsi que toute exécution différente faite sans l'accord préalable de la ministre peut entraîner une modification ou une réduction de la participation financière de l'Etat;
  - c) la congrégation remet à l'Etat, à la fin de chaque année civile, un relevé des dépenses engagées et des dépenses liquidées concernant les travaux;
  - d) après achèvement des travaux, les agents du Ministère de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse ont accès au chantier pour vérifier l'exécution du programme à réaliser;
  - e) après achèvement des travaux, la congrégation soumet à l'Etat un décompte des frais de construction et d'équipement accompagné d'un procès-verbal de réception définitive des travaux dressé par l'architecte commis. Le décompte vérifié par le Ministère de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse sert de base à la liquidation du solde de la participation financière de l'Etat.
8. Si, pour une raison financière ou autre, la congrégation décidait, endéans les 15 ans à partir du jour de la réception définitive des travaux, d'affecter le bâtiment à d'autres fins que celles définies aux articles ci-avant, elle s'engage à rembourser à l'Etat les participations financières déjà touchées et destinées au financement des travaux et ce avec les intérêts au taux légal en vigueur à partir du jour de versement jusqu'au remboursement.

La congrégation s'engage à transférer cette obligation à tout acquéreur ou locataire auquel elle déciderait de céder – sous réserve de l'accord de l'Etat – les bâtiments et/ou l'exploitation, en inscrivant cette obligation dans le contrat afférent.

La présente convention a été approuvée par le Conseil de Gouvernement en date du 31 mai 2002.

*Pour l'Etat,*  
*La Ministre de la Famille,*  
*de la Solidarité sociale et de la Jeunesse,*  
 Marie-Josée JACOBS

*Pour la Congrégation,*  
*La Supérieure Générale,*  
 Soeur Cordula STREFF

*Le Ministre du Trésor et du Budget,*  
 Luc FRIEDEN

Fait en autant d'exemplaires que de parties à Luxembourg, le 1er juillet 2002.



