



Gestion patrimoniale

des établissements de santé et médico-sociaux

LE PATRIMOINE IMMOBILIER : UN FACTEUR DE PERFORMANCE DES ÉTABLISSEMENTS

L'évolution des modes de prise en charge des patients, le vieillissement de la population et l'accompagnement des personnes âgées et handicapées conduisent les établissements de santé et médico-sociaux à repenser profondément leur mode de fonctionnement.

Ces mutations ont un impact direct sur l'organisation des établissements, et par conséquent leurs choix immobiliers.

Disposer d'un patrimoine immobilier adapté à son activité est un enjeu majeur pour chaque établissement. Son évolution, sa valorisation, l'optimisation de sa gestion ainsi que son rapport à son environnement proche, le territoire, doivent faire l'objet d'un pilotage stratégique et performant.

« Valoriser » un patrimoine nécessite de mettre en place une stratégie de gestion patrimoniale



Cette stratégie doit se concevoir autour de :

- ▶ La connaissance approfondie de son patrimoine, ses potentialités, ses contraintes et ses différents coûts ;
- ▶ La recherche de solutions d'adaptation, de transformation ou de création de patrimoine pour répondre aux enjeux d'organisation des prises en charge des patients et résidents et d'amélioration des conditions de travail des professionnels ;
- ▶ La prise en compte de la dimension territoriale dans l'organisation de la politique patrimoniale ;
- ▶ La préservation de la valeur de ce patrimoine immobilier tout au long de son cycle de vie.



Le patrimoine immobilier doit continuellement s'adapter aux évolutions et aux ruptures en innovation des prises en charge. C'est un enjeu considérable qui dépasse la notion classique de patrimoine.

(juin 2015, Yannick Le Guen, sous-directeur de la DGOS)

L'ANAP APPUIE LES ÉTABLISSEMENTS SANITAIRES ET MÉDICO-SOCIAUX, PUBLICS ET PRIVÉS

dans leur stratégie patrimoniale et les ARS dans leur stratégie territoriale :

- ▶ En diffusant des méthodes, outils et référentiels réalisés avec et pour les professionnels en établissements et en ARS;
- ▶ En capitalisant les retours d'expérience et en diffusant les bonnes pratiques;
- ▶ En accompagnant des opérations de cession immobilières.

La stratégie patrimoniale se décline sur le cycle de vie du bâtiment



Il est bénéfique d'organiser la maintenance immobilière en anticipant le Gros Entretien Renouvellement, mais également de mieux concevoir les bâtiments de demain, en capitalisant sur les retours d'expérience.

(février 2016, Jean-Noël Niort, président association H360)

L'ANAP PROPOSE DES PUBLICATIONS ET OUTILS

Les publications et outils conçus par l'ANAP sont des référentiels de dimensionnement, une base de données de coûts de construction OSCIMES, et différents guides méthodologiques, de retours d'expériences, etc.

→ RÉALISER UN PROJET IMMOBILIER

- Comment adapter son patrimoine aux évolutions de l'offre en santé?
- Quels sont les moyens pour sécuriser les projets d'investissements (procédures, pilotage projet, etc.)?
- Comment anticiper les futurs coûts d'exploitation, raisonner en coût global?
- Comment s'inscrire dans une démarche développement durable?

→ EXPLOITER UN PATRIMOINE EXISTANT

- Comment optimiser la fonction maintenance immobilière?
- Mon patrimoine est-il en bon état / conforme aux réglementations?
- Comment anticiper la maintenance préventive et les renouvellements à moyen et long termes?

→ VALORISER OU CÉDER UN PATRIMOINE

- Comment engager une démarche de cession (prérequis, dialogue avec les collectivités locales, etc.)
- Sur quelles bases négocier avec les futurs preneurs?



Les directeurs d'établissement savent que la valorisation du patrimoine immobilier n'est pas leur métier et qu'ils doivent s'entourer de compétences.

(juin 2015, Francis Saint-Hubert, directeur du CH de Saint Nazaire)



L'ANAP diffuse ses publications et outils sur son site internet www.anap.fr ainsi que sur son centre de ressources dédié <http://immobilier.anap.fr>



UN PATRIMOINE MAJEUR

► ÉNERGIE

La consommation d'énergie annuelle du secteur de la santé est de :

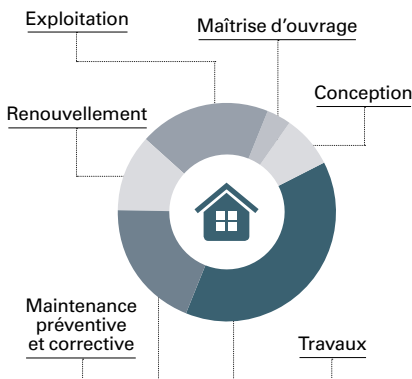
21,5 TWh

soit **12%** des consommations d'énergie du secteur tertiaire

(Source : ADEME)



► COÛTS IMMOBILIERS



Les coûts d'exploitation, de maintenance et de gros entretien renouvellement ont un fort impact pendant tout le cycle de vie. Le graphique ci-dessus présente un exemple de décomposition des coûts immobiliers sur 30 ans, pour un établissement MCO neuf complet.

(Source : ANAP)

Chiffres-clés et investissements : données 2015.

Sources (DRESS, CNSA, ANAP, DGOS)

Secteur santé

► CHIFFRES-CLÉS



3 111

établissements
sanitaires offrant :



411 000
lits
d'hospitalisation
à temps complet



73 000
places
d'hospitalisation
partielle

représentent une surface d'environ **75 millions** de m²

► INVESTISSEMENT

Dans le secteur sanitaire, l'effort d'investissement représente environ :

4,8 Mds€ par an
pour les établissements publics.

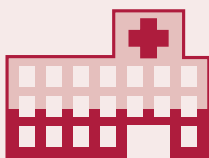
1,6 Mds€ par an
pour les établissements privés
d'intérêt collectifs.

600 M€ par an
pour les établissements privés
à buts lucratifs.

Les produits de cessions des établissements publics de santé contribuent à alimenter les plans de financement des investissements. Ils ont doublés entre 2013 et 2015 en passant de 135 à 290 M€.

Secteur médico-social

► CHIFFRES-CLÉS



33 000

établissements et services sociaux
et médico-sociaux dont :



7 394
EHPAD
pour **593 005** places
installées.



13 029
structures d'accueil
pour personnes handicapées
adultes, enfants et adolescents
pour **490 000** places.

représentent une surface de **30 à 40 millions** de m²

► INVESTISSEMENT

Dans le secteur médico-social 015,

1,5 Mds€

d'investissements annuels aidés ont été attribués dans le cadre du plan d'aide à l'investissement.

En savoir plus ?

Retrouvez l'ensemble des ressources de la gestion patrimoniale de l'ANAP sur le centre de ressources :

<http://immobilier.anap.fr>

ou sur le site de l'ANAP en suivant ce flash code :



Contacts ANAP

Anabelle Billy

01 57 27 12 09, anabelle.billy@anap.fr

Philippe Crépin

01 57 27 11 63, philippe.crepin@anap.fr

Systèmes d'informations, immobilier, santé mentale,

RH, parcours, organisation, finance...

Découvrez les autres projets de l'ANAP,

et accédez à toutes les productions :

www.anap.fr

