



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER DANS LE SECTEUR MEDICO-SOCIAL

Depuis 2013, l'ANAP a élaboré des outils dédiés au patrimoine immobilier du secteur médico-social.

Quatre types d'outils, qui suivent le cycle de la gestion du patrimoine, ont été développés.

### 1. La connaissance du patrimoine : le tableau de bord de la performance du secteur médico-social

Le tableau de bord de la performance du secteur médico-social a pour objectifs de contribuer au dialogue de gestion, d'aider au pilotage interne des structures, d'améliorer la connaissance de l'offre et de permettre aux structures de se comparer.

Il permet de caractériser le patrimoine de l'établissement. Il permet notamment d'étudier :

- Les données de caractérisation dédiées aux « ressources matérielles » : par exemple des informations relatives à la superficie, à la date de construction / de dernière grosse rénovation, au respect de la réglementation accessibilité, sécurité incendie...
- Certains indicateurs financiers comme le taux de vétusté ou le taux d'endettement.

[Comment utiliser le tableau de bord ? Cliquez ici !](#)

### 2. La connaissance des coûts de maintenance

**Outil 4 : Évaluation des coûts de maintenance courante pour un projet neuf**

Outil à télécharger	
<b>Objectifs</b>	Cet outil permet aux établissements de santé d'estimer le coût de maintenance d'un projet neuf (hors énergie et hors investissements)
<b>Quand l'utiliser ?</b>	Projet neuf : en phase programmation et conception
<b>Caractéristiques</b>	à renseigner
<b>Format</b>	Fichier Excel
<b>Aperçu</b>	

QUAND UTILISER CET OUTIL ?	
<b>Préparer les lots de travaux</b> Cadrage de maintenance préventive	<b>Préparer les lots de travaux</b> Cadrage de maintenance préventive
<b>Préparer les lots de travaux</b> Cadrage de maintenance préventive	<b>Préparer les lots de travaux</b> Cadrage de maintenance préventive

La publication « Organiser la maintenance immobilière et le gros entretien renouvellement » a pour but de répondre à la nécessité de suivre les besoins d'entretien et de renouvellement de l'immobilier, au regard des contraintes réglementaires et temporelles.

Elle est complétée de sept outils pratiques, qui vont du recueil des principaux textes de référence relatifs à la maintenance des installations techniques, à l'outil d'auto-évaluation d'organisation de la maintenance. Ces outils opérationnels sont destinés à optimiser la prise en compte de la maintenance dans la gestion patrimoniale des établissements.

Les outils s'adressent à un public élargi d'établissements publics comme privés, particulièrement aux directeurs d'établissements sanitaires et médico-sociaux, aux responsables de la gestion du patrimoine immobilier, aux ingénieurs et techniciens de maintenance.

[Découvrez ces outils ici !](#)

### 3. Les conséquences des investissements



### 3.1. Dimensionnement et organisation des ESMS

#### - OSCIMES : un outil d'aide à la décision et à l'estimation des futurs projets immobiliers

L'ANAP a mis en ligne un Observatoire des Surfaces et Coûts Immobiliers en Etablissements de Santé dit OSCIMES. Cette plateforme internet permet d'anticiper surfaces et coûts de construction pour une opération à venir, estimée à partir de données précédemment intégrées par d'autres établissements ayant partagé leur expérience. Il permet aussi l'accès libre à des résultats d'études et de recherches.

Par ailleurs, les établissements ayant transmis leurs données immobilières ont accès à un tableau de bord enrichi. Ce tableau de bord peut être utile en amont de la réalisation d'une opération : les établissements concernés y seront alors habilités, sous réserve de s'engager à transférer postérieurement à leur opération immobilière, l'ensemble des éléments nécessaires à l'enrichissement du tableau de bord.

Cet outil se destine à tout professionnel en charge d'un projet immobilier en établissement sanitaire ou médico-social.

[Accédez à l'interface web en cliquant ici !](#)

#### - Le référentiel de dimensionnement d'un EHPAD

C'est un outil à destination des établissements de santé, sociaux et médico-sociaux publics et privés, leur permettant de cadrer en amont le dimensionnement d'un projet de construction immobilière. Il fournit des repères de surface pour un projet de construction ou de restructuration en lien avec l'organisation et les activités envisagées au sein d'un EHPAD. Il donne des éléments de référence relatifs au dimensionnement global d'une opération et donne également accès à des « tendances » dans l'accompagnement des personnes âgées illustrées par des retours d'expérience détaillés.

Les deux idées directrices qui ont conduit ces travaux sont, d'une part, la recherche d'un lien entre un volume (ou une nature) d'activité et l'unité physique de production (lit, place, box, salle...) et, d'autre part, la détermination d'un lien entre cette unité et une fourchette de surfaces de référence.

De manière schématique, cette démarche s'illustre de la façon suivante :



Il s'agit d'une première version qui sera complétée, détaillée et enrichie au fil du temps et des expériences.

[Découvrez ce référentiel !](#)

### 3.2. Impact d'un investissement immobilier sur le tarif hébergement en EHPAD

Cet [outil de simulation](#), sous format Excel permet, en fonction des scénarii choisis, de calculer l'impact du projet sur le prix de journée. Il permet la variation d'un grand nombre de paramètres (surface, capacité, mode de financement, etc.) et restitue une analyse novatrice puisqu'il permet de calculer un impact différentiel du projet sur les différentes nature de coûts.

Il s'accompagne d'un jeu de fiches didactiques permettant aux décideurs de se poser les bonnes questions et de les alerter sur certains points sensibles à surveiller lors d'une opération immobilière. [Accédez aux fiches !](#)

## 4. La cession du patrimoine : Dynamisation des actifs immobiliers

Enfin, l'ANAP accompagne la valorisation du patrimoine d'établissements pour faciliter leur cession.

Pour cela, l'ANAP vous met à disposition une [boîte à outils](#), qui comprend des exemples de documents administratifs, techniques et juridiques, susceptibles d'être rencontrés lors d'opérations de valorisation/cession.

La boîte à outils présente dans une première partie, de façon chronologique, des exemples anonymisés de documents à élaborer ou à consulter aux cours d'une procédure de reconversion ou de cession : cahiers de charges ; actes juridique. Ces documents, transmis par des établissements, ne constituent en aucun cas des actes type, mais des exemples. Ils ont vocation à aider des équipes à élaborer leurs propres documents.

Dans une seconde partie sont présentés des exemples de reconversion ou de cessions réalisées au cours des dernières années par des établissements publics. Il s'agit d'illustrer à quoi peuvent correspondre des démarches de reconversion et de dynamisation.

La boîte à outils s'adresse principalement :

- aux directeurs d'établissements de santé sanitaires et médico-sociaux ;
- aux responsables de la gestion du patrimoine, dans le cas où l'établissement possède une structure dédiée ;
- à tous les acteurs intervenant dans un projet de valorisation du patrimoine immobilier des établissements de santé et médico-sociaux.

L'ANAP propose également un guide traitant de la valorisation foncière sanitaire et médico-sociale. Il vise à déterminer le montage qui permet de valoriser au mieux le patrimoine désaffecté et le transformer en un levier financier, tout en s'inscrivant dans une stratégie patrimoniale bien identifiée, pérenne et qui s'inscrive dans le projet stratégique de l'établissement.

Cette publication comprend 3 tomes :

- [Tome 1 : Principes généraux](#)
- [Tome 2 : Mener une étude de reconversion](#)
- [Tome 3 : Annexes juridiques et techniques](#)





Enfance et  
Jeunesse



Personnes en  
difficulté  
sociale



Personnes  
Agées



Personnes en  
situation de  
handicap



Thématique  
transversale



Réforme  
Budgétaire et  
contractualisation