**ANNEXE 4**

**Présentation des productions de l’ANAP**

**sur le patrimoine immobilier dans le secteur médico-social**

Afin d’accompagner les ARS dans leur travail de suivi de l’investissement des ESMS, la présente annexe rappelle les outils développés par l’ANAP depuis 2013 dédiés au patrimoine immobilier du secteur médico-social. Il s’agit d’exposer leurs fonctions et le contexte dans lequel il est pertinent de les mobiliser.

Le travail de l’ANAP s’est plus particulièrement concentré sur les EHPAD, afin de réaliser des travaux poussés sur une activité particulière ; mais ses enseignements sont le plus souvent mobilisables pour d’autres types de structures.

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

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 permet de caractériser le patrimoine de l’établissement. Il convient notamment de s’attacher à étudier :

* Les données de caractérisation dédiées aux « ressources matérielles » : y figurent notamment des informations relatives à la superficie, à la date de construction / de dernière grosse rénovation, au respect de la réglementation accessibilité, sécurité incendie…
* Et certains indicateurs financiers comme le taux de vétusté ou le taux d’endettement.

Pour comparer ces données avec celles d’autres établissements, il conviendra naturellement de tenir compte de la catégorie de la structure (type d’ESMS), ainsi que de son activité (nombre de places installées).

[*Accès au tableau de bord de la performance*](https://tdb-esms.atih.sante.fr/)

1. **La connaissance des coûts de maintenance**

La publication « Organiser la maintenance immobilière et le gros entretien renouvellement » a vocation à 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.

[*Accès à la publication*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/publications/detail/actualites/organiser-la-maintenance-immobiliere-et-le-gros-entretien-renouvellement-horizons-maintenance-demarche-et-outils/)

[*Accès aux outils*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/outils/detail/actualites/organiser-la-maintenance-immobiliere-et-le-gros-entretien-renouvellement-horizons-maintenance-gamme-doutils/)

1. **Les conséquences des investissements :**
   1. **Dimensionnement et organisation des ESMS** **:**

* **OSCIMES**

OSCIMES est un outil d’aide à la décision et à l’estimation des futurs projets immobiliers. Son onglet « Simulation » 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 en outre accès à un tableau de bord enrichi. Ce tableau de bord peut toutefois 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.

[*Accès à OSCIMES*](https://www.oscimes.fr/)

* **Le référentiel de dimensionnement d’un EHPAD**

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, et également des « tendances » dans l’accompagnement des personnes âgées illustrées par des retours d’expérience détaillés.

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

[*Accès au référentiel*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/publications/detail/actualites/reperes-organisationnels-et-de-dimensionnement-en-surface-en-ehpad/)

* 1. **Impact d’un investissement immobilier sur le tarif hébergement**

Cet outil de simulation 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 (exemples : fiche sur les points d’attention lors d’une opération de réhabilitation ; fiche sur le bilan du coût de l’opération ; fiche sur la TVA sur un projet immobilier en EHPAD…).

[*Accès à l’outil de simulation*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/outils/detail/actualites/outil-de-simulation-de-limpact-dun-investissement-sur-le-prix-de-journee-en-ehpad/)

[*Accès aux fiches*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/publications/detail/actualites/zoom-sur-impact-dun-investissement-sur-le-prix-de-journee-en-ehpad/)

1. **La cession du patrimoine : Dynamisation des actifs immobiliers**

Enfin, l’ANAP accompagne la valorisation du patrimoine d’établissements pour faciliter leur cession. Elle en a produit un premier retour d’expérience :

[*Accès à la présentation générale (synthèse)*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/detail/actualites/zoom-sur-valoriser-pour-mieux-ceder-son-patrimoine-immobilier/)

[*Accès au tome 1 : Principes généraux*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/publications/detail/actualites/dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-1-principes-generaux/)

[*Accès au tome 2 : Mener une étude de reconversion*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/detail/actualites/dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-2-mener-une-etude-de-reconversion/)

[*Accès au tome 3 : Annexes juridiques et techniques*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/publications/detail/actualites/dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-3-annexes-juridiques-et-techniques/)

[*Accès à la boîte à outils*](http://www.anap.fr/publications-et-outils/outils/detail/actualites/dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-boite-a-outils/)