

## Fiche 2-9 : La gestion patrimoniale : l'appui de l'outil OPHELIE



### Pourquoi un outil de gestion du patrimoine ?

- Face à l'enjeu que représente la gestion du patrimoine, OPHELIE, pour « Outil de pilotage du Patrimoine Hospitalier pour les Etablissements de santé, constitue la **première étape de la mise en œuvre d'une stratégie patrimoniale active** :
  - ✓ en disposant d'un outil de référence dédié au secteur de la santé pour réaliser **l'inventaire du patrimoine et se comparer** entre établissements sur la base de **15 indicateurs de benchmark**
  - ✓ en permettant d'identifier d'éventuelles sous-utilisations des biens immobiliers et des surfaces
  - ✓ en maîtrisant le coût global annuel de son patrimoine immobilier

### A quels établissements s'adresse le projet?

- **OPHELIE est mis gratuitement à disposition des établissements de santé**
  - ✓ tous les établissements de santé publics, privés non lucratifs et lucratifs
  - ✓ toutes les activités
- **Cibles prioritaires**
  - ✓ Etablissements en situation financière dégradée
  - ✓ Etablissements ayant un projet d'investissement
  - ✓ Etablissements entrant dans la certification des comptes
  - ✓ Etablissements bénéficiant d'un accompagnement financier national ou régional
- **D'ici 2017, tous les établissements de santé sont invités à déployer OPHELIE**

### Enjeux

- **Avec 60 millions de m<sup>2</sup>**, les établissements de santé disposent d'un patrimoine (privé et dédié aux soins) comparable à celui de l'Etat. La valorisation du patrimoine s'élève à **60,6 Mds d'euros** de valeur nette comptable.
- **Un enjeu financier** compte tenu de l'importance des montants en jeu : le **coût d'exploitation représente 75% du coût de la vie d'un bâtiment**.
- **Un enjeu organisationnel** pour tenir compte des transformations induites par les regroupements d'établissements et l'évolution des prises en charge médicales, notamment le développement de l'ambulatoire.

### Indicateurs d'impact

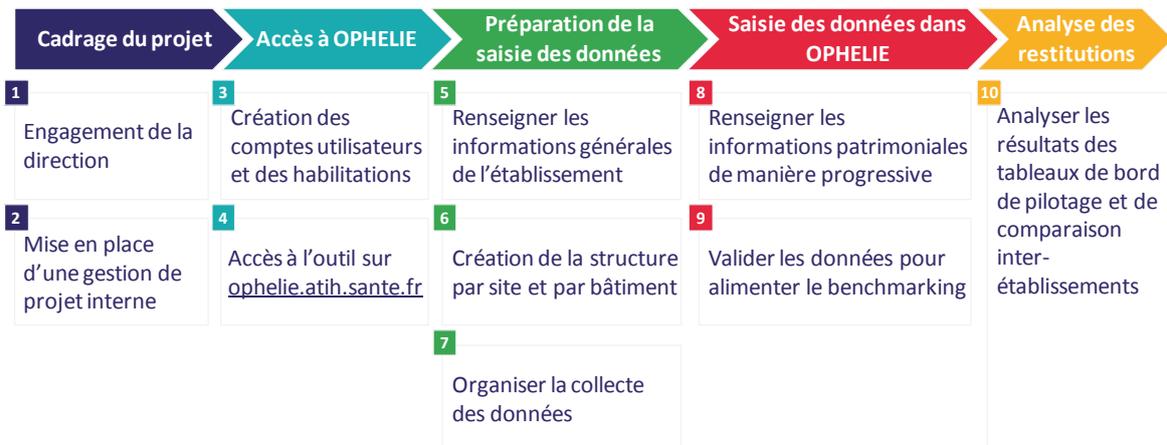
Famille d'indicateur	Indicateur
Maîtrise des risques réglementaires et techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part de m<sup>2</sup> SDO ayant un avis favorable de la commission de sécurité</li> </ul>
Maîtrise des coûts immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part des surfaces vacantes par rapport aux surfaces DPH</li> <li>▪ Coût global immobilier annuel (K€/m<sup>2</sup>SDO/an)</li> </ul>
Adéquation fonctionnelle des locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ratio des m<sup>2</sup>SDO/nombre de lits et places</li> </ul>
Performance environnementale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consommation annuelle électrique (KWh/m<sup>2</sup> SDO/ an), thermique (KWh/m<sup>2</sup> SDO/ an), eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>SDO/an)</li> </ul>

## Objectifs et description du projet

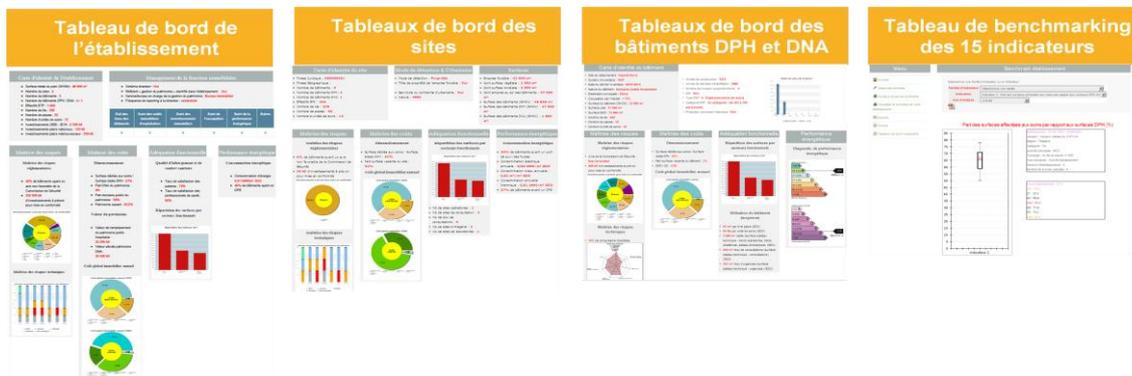
### Objectifs :

- ✓ Améliorer le pilotage global du patrimoine par une meilleure connaissance de la surface et de l'état du patrimoine et identifier les potentiels fonciers immobiliers ;
- ✓ Renforcer le pilotage financier et la traçabilité des immobilisations en lien avec certification des comptes en fournissant un cadre structuré pour la réalisation d'un inventaire immobilier ;
- ✓ Disposer d'un outil d'aide à la décision dans la définition d'une stratégie patrimoniale (investissements, rénovation, entretien, maintenance, cession des biens).

### La démarche d'inventaire et de diagnostic du patrimoine hospitalier dans OPHELIE en 10 étapes :



- Une fois les données renseignées, **des tableaux de bord de pilotage et 15 indicateurs de comparaison** permettent à l'établissement d'avoir une vision synthétique et comparative de sa situation avec d'autres établissements et d'échanger sur les meilleures pratiques.



## Organisation-type du déploiement et facteurs clés de succès

## Actions emblématiques

### Recommandations de déploiement au sein des établissements :

- ✓ Un portage par la direction
- ✓ Un référent OPHELIE
- ✓ La mobilisation des directions fonctionnelles concernées
- ✓ La mise en place d'une gestion de projet

### Calendrier de déploiement en établissement : 12 mois

- Recensement des données patrimoniales dans OPHELIE
- Détermination du coût global de possession, de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la rentabilité
- Exploitation des tableaux de bord de pilotage et de benchmarking disponibles en temps réel
- Identification des actions permettant d'améliorer la gestion des actifs, la rentabilité des actifs et le coût de possession
- Détermination d'un plan de valorisation du patrimoine immobilier : intervention, redéploiement, immeuble à céder ou à acquérir, ...

## Outils disponibles et dispositifs d'accompagnement

### Un kit d'outils « clés en main » est mis à disposition des établissements et ARS :

- ✓ Le manuel d'utilisation en téléchargement
- ✓ La foire aux questions
- ✓ Un livret « OPHELIE en 10 étapes »
- ✓ Des présentations d'OPHELIE

Les outils sont disponibles sur le site du ministère : <http://social-sante.gouv.fr/professionnels/gerer-un-etablissement-de-sante-medico-social/performance-des-etablissements-de-sante/ophelie-patrimoine-hospitalier>

### Une assistance fonctionnelle et technique :

- ✓ Une assistance fonctionnelle est fournie par l'ARS puis la DGOS
- ✓ Une assistance technique est assurée par l'ATIH pour les questions d'ordre technique

### Des comités techniques régionaux animés par les ARS pour accompagner les établissements engagés dans l'utilisation d'OPHELIE

- Ces outils permettent à **tous les établissements qui le souhaitent de démarrer OPHELIE dès à présent** en se connectant sur <http://OPHELIE.ATIH.SANTE.FR>

## Contacts

- Au niveau régional, votre référent investissement/patrimoine de votre ARS
- L'ATIH pour les questions techniques [ophelie@atih.sante.fr](mailto:ophelie@atih.sante.fr)
- L'équipe projet OPHELIE à la DGOS/bureau PF1 [DGOS-PF1-OPHELIE@sante.gouv.fr](mailto:DGOS-PF1-OPHELIE@sante.gouv.fr)

- Rédacteur(s) : Karine Eliot, Claire du Merle
- Bureau(x)/mission(s) : DGOS/ SDPF/PF1
- Date de mise à jour : Mars 2016