

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 m²**, 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

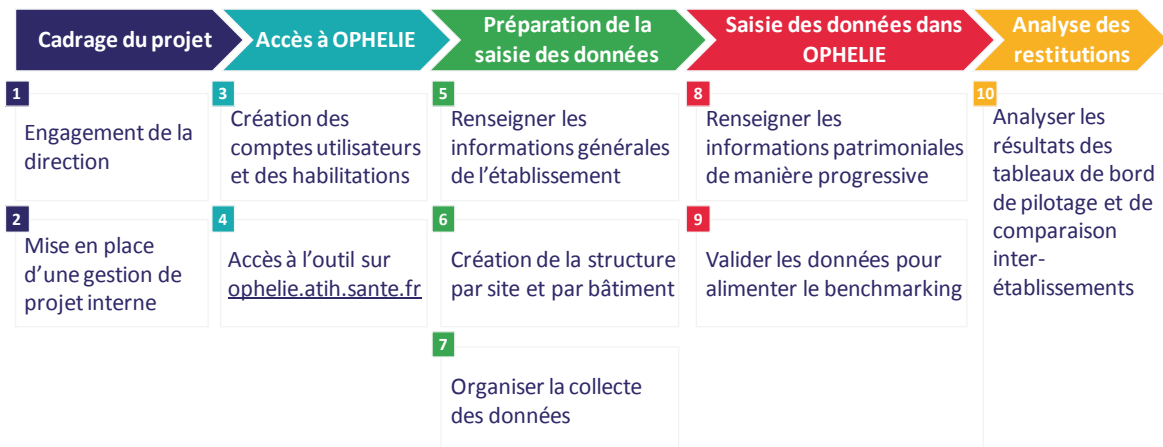
Famille d'indicateur	Indicateur
Maîtrise des risques réglementaires et techniques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Part de m² SDO ayant un avis favorable de la commission de sécurité
Maîtrise des coûts immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Part des surfaces vacantes par rapport aux surfaces DPH ▪ Coût global immobilier annuel (K€/m²SDO/an)
Adéquation fonctionnelle des locaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ratio des m²SDO/nombre de lits et places
Performance environnementale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Consommation annuelle électrique (KWh/m² SDO/ an), thermique (KWh/m² SDO/ an), eau (m³/m²SDO/an)

Objectifs et description du projet

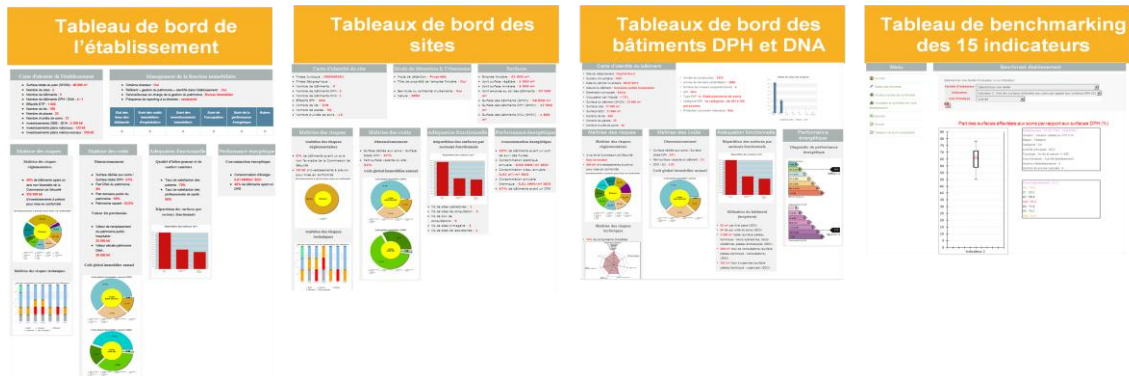
Objectifs :

- ✓ 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
- L'équipe projet OPHELIE à la DGOS/bureau PF1 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