



Des outils pour appuyer chaque étape d'un projet immobilier

Accompagner les professionnels dans leurs projets immobiliers à « 360 » : c'est l'une des vocations de l'Anap, l'Agence nationale de la performance sanitaire et médico-sociale. Gery Divry, expert immobilier à l'Anap, nous explique comment cela se concrétise : mobilisation d'une expertise pair à pair, déploiement de méthodes éprouvées et mise à disposition d'outils et de plans d'action opérationnels, le tout alimenté par l'expérience du terrain.

Propos recueillis auprès de **Gery Divry**, expert immobilier à l'Agence nationale de la performance sanitaire et médico-sociale



Pouvez-vous nous parler brièvement de l'Anap ? Quel est votre rôle en tant qu'expert ? Comment contribuez-vous concrètement à l'accompagnement des établissements au quotidien ?

Gery Divry : L'Agence nationale de la performance sanitaire et médico-sociale a été créée en 2009 et a toujours intégré

l'expertise immobilière comme un pilier fondamental de sa mission. L'Agence propose de nombreuses ressources immobilières, disponibles sur www.anap.fr : des publications, des outils et des accompagnements pour répondre aux attentes immédiates des établissements et professionnels de santé. Pour cela, elle s'appuie sur une équipe ainsi qu'un réseau d'experts immobiliers aux parcours variés, alliant richesse d'expérience reconnue en établissements et diversité de compétences.

Architecte de formation, je m'inscris dans cette dynamique avec près de trois décennies d'expérience dans le domaine de la santé. Face à l'abondance de ses travaux, l'Agence s'efforce toujours d'intégrer des professionnels expérimentés. Si vous avez une expérience pertinente dans l'immobilier de santé et souhaitez partager vos connaissances tout en relevant de nouveaux défis, n'hésitez pas à postuler pour rejoindre notre équipe !

En tant qu'experts, notre mission s'articule autour de quatre axes fondamentaux : écoute, analyse, création et transmission :

- ▶ L'écoute des besoins émanant du terrain et exprimés par nos instances de tutelle, qui oriente notre démarche.
- ▶ L'analyse, via notre expertise, permet de prendre de la hauteur en s'interrogeant sur le vecteur le plus pertinent pour répondre à ces attentes et monter des projets en conséquence.
- ▶ La création, qui se concrétise par l'élaboration d'outils destinés aux établissements et aux tutelles, complétée par une présence proactive sur le terrain.
- ▶ La transmission de notre savoir, avec notre participation à des conférences et formations qui ciblent les directions et le personnel des établissements.

Dans une précédente interview, votre directeur général a évoqué un accompagnement sur toute la chaîne de valeur immobilière et des différents outils proposés à chaque étape, pouvez-vous nous le détailler ?

G. D. : En effet, l'équipe Immobilière de l'Anap a développé une série d'outils pour fournir une aide à la décision complète des professionnels. Au commencement de cette chaîne se trouvent des outils pour apprécier les besoins capacitaires d'un établissement en regard de son activité. La base de ce capacitaire permet ensuite de définir une estimation des surfaces requises pour les locaux, par l'intermédiaire des Outils Repères dimensionnels Sanitaires ou des Repères dimensionnels EHPAD. L'Outil Repères dimensionnels sanitaires, avec de nouvelles fiches ajoutées mensuellement, offre une base solide pour l'évaluation.

En début d'année nous avons publié 3 nouvelles fiches pour les unités de radiothérapie, imagerie nucléaire et radiothérapie interne vectorisée (RIVT). Ces repères apportent une aide au dimensionnement de ces unités en s'appuyant sur les équipements et les activités pratiquées. Ces fiches ont complété les repères déjà en ligne sur les urgences, les soins critiques, l'imagerie (non interventionnelle) et la psychiatrie. D'autres seront ajoutées prochainement sur l'hébergement, les plateaux techniques interventionnels, l'ambulatoire chirurgical et les SMR.

Les surfaces hors œuvre nettes déterminées par ces outils servent de fondement à la recherche des coûts de construction. Ces coûts peuvent être estimés grâce l'Observatoire Immobilier de la Santé OSCIMES®, géré conjointement par l'Anap et la conférence des CHU, qui fournit des informations pertinentes en fonction du profil et de la localisation du projet. Récemment remaniée pour une utilisation plus intuitive, cette base de données est désormais accessible à l'ensemble des acteurs de la construction. Les surfaces et coûts évalués peuvent ensuite être utilisés par les maîtres d'ouvrage pour élaborer leur budget global, grâce à l'outil du calcul du coût global. Cet outil, paramétrable par l'utilisateur, permet d'obtenir une estimation précise du coût global en fin d'opération.

La chaîne complète de ces outils, entièrement gratuite et disponible sur data.anap.fr, est de plus en plus utilisée par les établissements, sanitaires comme médico-sociaux, et par les ARS et tutelles, notamment pour la préparation et la comparaison des coûts des futures opérations immobilières.

Anticiper et maîtriser le coût de ses projets immobiliers, sécuriser ses investissements... Vous venez de mettre à disposition des ressources pour outiller les professionnels sur ces sujets, vous pouvez nous en dire plus ?

G. D. : L'agence travaille en effet activement pour étendre son accompagnement direct aux établissements sanitaires et médico-sociaux. Cela se concrétise notamment via la Mission Nationale d'Appuis à l'Investissement, réalisée en collaboration entre la CNSA et l'Anap et qui se concentre particulièrement sur les établissements qui ont un projet d'accueil individualisé (PAI). En parallèle, l'Anap a développé des appuis terrains, surnommés 'appui 360', qui ne se limitent pas à l'analyse des aspects financiers, organisationnels des soins et de la gestion des ressources humaines, mais qui incluent également la mobilisation d'experts immobiliers lorsque les circonstances le justifient. En réponse à une période récente marquée par une forte volatilité des coûts de construction, l'Anap a, sur sollicitation de la DGOS, déployé une série de mesures pour aider les établissements à maîtriser les coûts de leurs projets immobiliers. Dans cette optique, en plus de la base de données OSCIMES mise à la disposition du public, une liste de dix points essentiels pour la maîtrise des coûts des projets immobiliers, réalisée en collaboration avec le Conseil Scientifique de l'Investissement en Santé, a été publiée.

En complément, l'Agence a également lancé, depuis mars 2024, une masterclass destinée aux duos de directeurs généraux et présidents de CME des établissements sanitaires et qui s'appuie sur les préconisations des Directeurs généraux de CHRU, du CSIS et du réseau d'experts de l'Anap. Elle permet notamment aux participants de bénéficier des clés de lecture pour sécuriser leurs investissements immobiliers, des points de vigilance pour anticiper et limiter l'impact de la hausse des coûts et des outils et des partages d'expérience pour concrétiser leurs projets. Pour y participer il leur suffit de s'inscrire sur notre site internet : la masterclass se déroule en présentiel dans nos locaux, c'est aussi une occasion de partager entre pairs et de nous rencontrer !



Pour permettre aux maîtres d'ouvrage d'anticiper au mieux les fluctuations des coûts des travaux, l'Anap publie désormais trimestriellement une note de conjoncture économique, disponible en ligne sur le site internet. Pour compléter notre suite d'outils, nous orientons maintenant nos travaux vers la maintenance des bâtiments. Parallèlement, nous intensifions nos travaux sur la question du handicap, qui représentera un axe majeur dans les mois à venir.

Enfin, nous avons également entrepris des travaux sur des sujets prospectifs d'importance, par exemple l'impact de la construction hors site ou la conceptualisation d'un EHPAD autonome en énergie. Ces initiatives s'appuient non seulement sur les membres du réseau des experts de l'Anap mais également sur les contributions du laboratoire de la performance immobilière, désormais mobilisées plus régulièrement.



**Flasher ce QR code pour accéder
à toutes les ressources immobilières de l'Anap**

Lien : [https://anap.fr/s/toutes-les-publications ? language=fr&thema=Immobilier](https://anap.fr/s/toutes-les-publications?language=fr&thema=Immobilier)

