

Un impact non négligeable de la phase étude

L'Observatoire des coûts révèle la relation forte de durée et donc de coûts qui existe entre la phase étude et la phase travaux d'une opération de construction.

Ainsi, le juste équilibre entre les durées de ces deux phases importantes d'une opération de construction doit être recherché systématiquement. Ceci afin d'éviter les « allongements excessifs » et souvent non prévus des phases de travaux qui ont alors de forts impacts économiques sur le coût global de l'opération d'investissement.

Il conviendrait dès lors de renforcer les équipes de maîtrises d'ouvrage en « compétences métier » afin de mieux maîtriser les processus de réalisation d'une opération de construction.

L'Observatoire des coûts de la construction du médico-social est disponible sur www.anap.fr

**Pour obtenir des réponses
à toutes vos questions, contactez :**

☛ **Anabelle Billy**
01 57 27 12 09
anabelle.billy@anap.fr

Avec le soutien de la



La CNSA a apporté son concours à la réalisation de l'Observatoire des coûts de la construction du médico-social par la mise à disposition des sources PAM/PAI de 2006 à 2010 et a contribué à l'élaboration des indicateurs statistiques.

L'OBSERVATOIRE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION DU MÉDICO-SOCIAL

L'ENQUÊTE 2012 DANS LE SECTEUR DES EHPAD

Un outil d'aide à la décision, un support de dialogue pour une meilleure vision :

- ☛ de l'impact économique et financier des décisions d'investissement immobilier
- ☛ de leurs conséquences en termes de qualité, de fonctionnalité et de productivité



L'Observatoire des coûts de la construction dans le médico-social

L'Observatoire des coûts de la construction dans le médico-social est un référentiel de coûts dans le domaine de la construction des EHPAD et pour des opérations de travaux neufs.

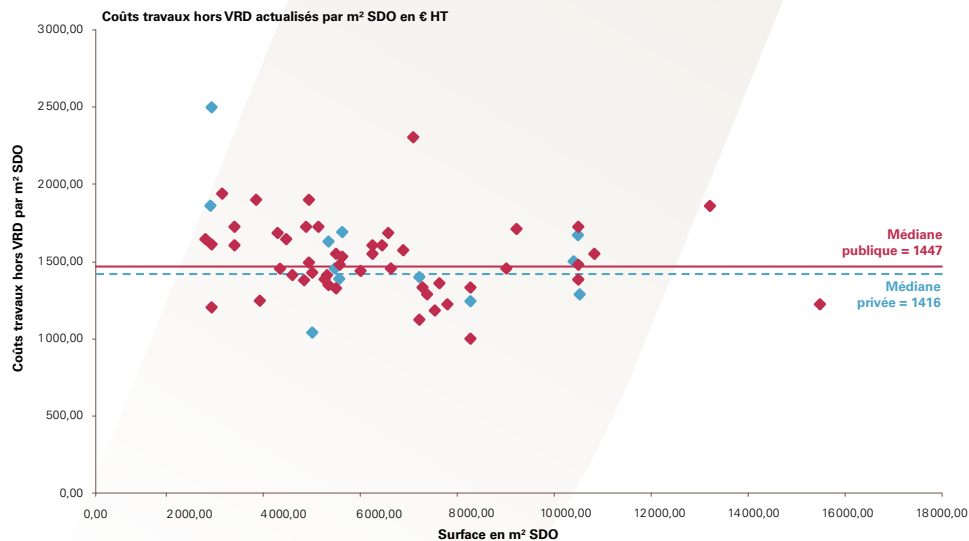
Le pilotage des investissements immobiliers relève directement de la stratégie d'une direction d'établissement, de par ses enjeux (économiques, financiers et juridiques), et de ses conséquences (qualité, fonctionnalité et productivité).

L'Observatoire a ambition d'être une référence a minima à deux périodes charnières de la vie d'une opération immobilière :

- lors de la programmation d'une opération de construction d'EHPAD afin d'en définir la soutenabilité financière par l'établissement ;
- lors de l'analyse des offres en phase de mise en concurrence des entreprises de travaux.

Des coûts de travaux équivalents dans le public et le privé

La médiane du coût du m² construit* dans le secteur public est à 1447 € HT contre 1416 € HT dans le secteur privé.



◆ Coûts travaux hors VRD par m² SDO Public
◆ Coûts travaux hors VRD par m² SDO Privé

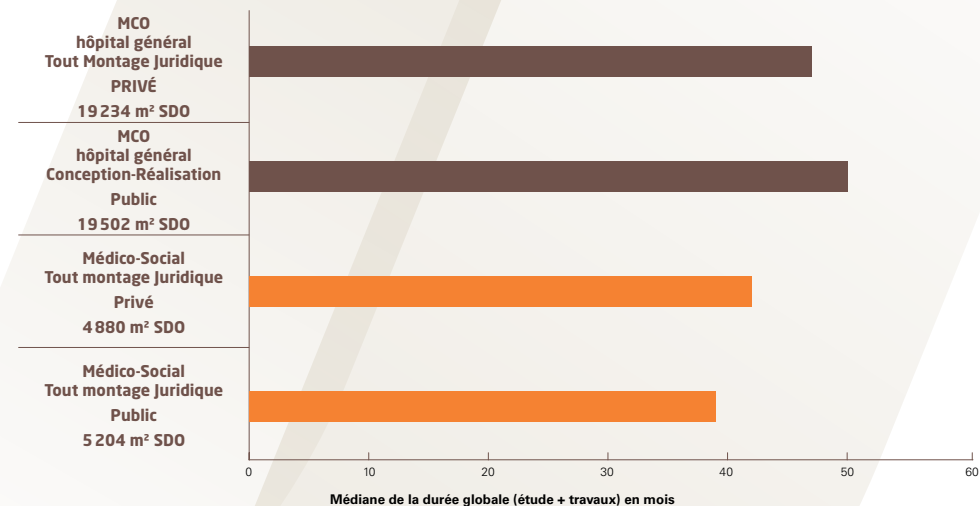
(*) : Surface Dans Œuvre (SDO) hors travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD)

Des durées de réalisation globalement longues mais similaires dans le public et le privé

Les durées de réalisation (étude + travaux) sont comparables dans le secteur du médico-social, que l'EHPAD soit public ou privé. Elles sont relativement longues (environ 40 mois au total) pour une taille médiane

d'opération de 5000 m² SDO. En comparaison, les opérations de construction dans le secteur sanitaire, de taille médiane 4 fois supérieure (20000 m² SDO) ont des durées de réalisation identiques.

Comparatif des durées globale de réalisation des établissements sanitaires et médico-sociaux neufs



L'Observatoire des coûts de la construction dans le médico-social a été réalisé à partir de l'observation de 87 opérations de construction récentes d'EHPAD. Les études ont été menées sur des opérations neuves pour une plus grande fiabilité des résultats.

Pour réaliser cet Observatoire, l'ANAP a mis à profit son expertise et les méthodes utilisées dans le secteur sanitaire. Publié depuis 2004, l'Observatoire des coûts de la construc-

tion hospitalière compte six éditions. L'ANAP publiera courant 2012 une évaluation quantitative et qualitative de cet outil. Les résultats préliminaires montrent que l'Observatoire est très largement utilisé par les acteurs du marché de la construction hospitalière. Il est reconnu comme un outil « neutre », qui apporte de la transparence et facilite le dialogue entre les parties prenantes.