

Communiqué de presse

Etude «Spitalimmobilien – Hoher Investitionsbedarf, unsichere Finanzierung»

Immobilier: les hôpitaux sont sollicités

Avec l'introduction de la structure tarifaire SwissDRG*, les investissements seront intégrés dans les forfaits par cas à partir du 1^{er} janvier 2012. Les hôpitaux devront ainsi préfinancer leurs projets d'investissement. De nouveaux éléments concurrentiels se glissent de surcroît dans le secteur de la santé avec la prise en compte des investissements dans les forfaits par cas: outre l'âge du parc immobilier, la dotation en fonds propres et la capacité de risque d'un hôpital exerçant une fonction de propriétaire gagnent fortement en importance dans la mobilisation de fonds pour le financement des investissements. Enfin, comme le prix des terrains est pris en compte, l'emplacement jouera désormais un rôle important. L'étude PwC «Spitalimmobilien – Hoher Investitionsbedarf, unsichere Finanzierung» examine sous cet angle 291 immeubles hospitaliers de trois cantons.

Zurich, le 24 août 2010 – Le parc immobilier des hôpitaux suisses présente un état de vieillissement avancé. Plus de 70 pour cent des immeubles hospitaliers évalués dans trois cantons ont été construits avant 1980. Les investissements les plus importants sont intervenus durant les années 70. A cette époque, les hôpitaux cantonaux ont érigé de nouveaux blocs d'hospitalisation et des pavillons de soins. Des pointes d'investissement moindres ont suivi durant les années 80 et 90. Ces dix dernières années, les investissements dans les immeubles hospitaliers ont fortement régressé, en dépit d'une forte croissance du secteur. Du point de vue technique, les anciennes constructions ne sont certes pas encore parvenues en fin de cycle de vie. En maints endroits, néanmoins, elles ne répondent plus aux exigences d'exploitation posées par le secteur de la santé et exigent des mesures d'assainissement se chiffrant en dizaines de milliards. Les immeubles hospitaliers des années 70 à eux seuls représentent quelque 40 pour cent de la valeur de portefeuille examinée.

Christian Elsener, Director Corporate Finance Real Estate de PricewaterhouseCoopers Suisse: «Pour la direction d'un hôpital, il est décisif aujourd'hui de coordonner sa stratégie immobilière avec le catalogue de prestations de telle manière que le parc immobilier soutienne le mieux possible l'offre en prestations. En termes d'économie d'entreprise, les nouvelles constructions constituent fréquemment une meilleure option que des assainissements à grands frais, puisqu'il

est possible de mieux cibler les besoins de la médecine moderne et d'appliquer les nouvelles connaissances en matière de processus opérationnels.»

Changement de système pour les immeubles hospitaliers

Les projets d'investissement offrent au secteur hospitalier la chance d'axer son univers sur les besoins futurs du secteur de la santé. Toutefois, avec l'introduction de la structure tarifaire SwissDRG, les hôpitaux devront désormais mobiliser eux-mêmes les capitaux nécessaires. «Le financement des hôpitaux n'est ainsi plus assuré par une rémunération individuelle des coûts, mais sous forme de forfaits par cas orientés sur les coûts complets. De ce fait, le changement de système dans le secteur de la santé concerne aussi le financement d'immeubles hospitaliers. A partir de 2012, les investissements dans les bâtiments et le service de l'intérêt des biens-fonds, outre les coûts d'exploitation, seront considérés comme des éléments des frais de traitement et indemnisés par le biais des tarifs», commente Max Neuhaus, Director Conseil du secteur public et de la santé de PricewaterhouseCoopers Suisse.

La valeur d'assurance des immeubles hospitaliers examinés s'élève à CHF 2,54 milliards. La valeur résiduelle déterminée selon les dispositions légales ne représente avec 21 pour cent qu'un cinquième de la valeur d'assurance immobilière.

De plus, la question de l'emplacement gagne d'un coup en importance dans la prise en compte de la valeur du terrain dans la structure des coûts. En fonction du site de production et des prix des terrains, la rente foncière représente pour les hôpitaux et les cliniques psychiatriques plus de 50 pour cent des coûts d'utilisation totaux des immobilisations.

Financement futur incertain

La mise en œuvre de la réforme de la LAMal exigera désormais des hôpitaux la réalisation par leur activité des moyens de financement des investissements. Lorsqu'un hôpital est propriétaire des immeubles, il doit se procurer le capital de financement de ses investissements auprès des tiers. Les hôpitaux ne présentant que de faibles fonds propres ne pourront guère satisfaire aux exigences des investisseurs. A défaut de mesures d'assainissement économique, ils ne sont pas en mesure, par leurs propres moyens, de mettre à disposition une infrastructure couvrant les exigences du secteur de la santé actuel.

Les investissements exigent des augmentations de l'efficience et des prix de traitement des hôpitaux. Si toutefois aucune adaptation des prix n'est possible, les hôpitaux doivent réduire leur portefeuille de prestations, redimensionner leurs plans d'investissements, augmenter les revenus, réduire les frais d'exploitation ou solliciter des subventions en matière de loyers.

**SwissDRG (Swiss Diagnosis Related Groups) est le nouveau système tarifaire de rémunération des prestations hospitalières en soins somatiques aigus. Il règle de manière uniforme l'indemnisation des prestations hospitalières selon les forfaits par cas, conformément à la dernière révision de la loi sur l'assurance-maladie (LAMal).*

Contact:

Christian Elsener
Director Corporate Finance Real Estate
PricewaterhouseCoopers Suisse
E-mail: christian.elsener@ch.pwc.com

Max Neuhaus
Director Conseil du secteur public
et de la santé
PricewaterhouseCoopers Suisse
E-mail: max.neuhaus@ch.pwc.com

Claudia Sauter
Communications Senior Manager
PricewaterhouseCoopers Suisse
E-mail: claudia.sauter@ch.pwc.com

Cette publication de PwC est disponible au format PDF auprès de Claudia Sauter.

Vous trouverez nos communiqués de presse désormais également à l'adresse:
www.twitter.com/PwC_Switzerland.

PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) offre des services spécifiques d'audit, de conseil juridique et fiscal et de conseil économique aux branches économiques, afin d'instaurer la confiance et de générer de la valeur pour ses clients et leurs partenaires. Plus de 163 000 collaborateurs dans 151 pays mettent en commun leur savoir-faire et leur expérience au sein du réseau des sociétés membres pour développer de nouvelles perspectives et prodiguer des conseils pratiques.

«PricewaterhouseCoopers» et «PwC» font référence au réseau d'entreprises membres de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), chacune d'entre elles représentant une personne morale différente et indépendante et n'agissant pas au titre de représentant de PwCIL ni au nom d'une autre entreprise membre. PwCIL ne fournit pas de prestations aux clients. PwCIL n'assume aucune responsabilité pour les actions ou inexécutions des entreprises membres et ne peut pas être poursuivie en leur nom. PwCIL n'est pas en mesure d'influencer ou de restreindre le jugement compétent des différentes entreprises. Aucune des entreprises membres ne saurait être rendue responsable ou poursuivie pour les actions ou inexécutions d'un autre membre du réseau et n'est pas davantage en mesure d'influencer ou de restreindre le jugement compétent du membre ou de PwCIL.