

02.12.2013 - 09:00 Uhr

Etude PwC «Immeubles hospitaliers: nouvelles perspectives, nouvelles opportunités»: Une nouvelle ère pour les immeubles hospitaliers

Zurich (ots) -

En Suisse, quelque 20 milliards de francs devraient être investis dans les bâtiments hospitaliers publics dans les dix prochaines années. L'étude PwC «Immeubles hospitaliers: nouvelles perspectives, nouvelles opportunités» traite des aspects liés à la valeur de placement, au volume et au financement des investissements. Elle montre leur évolution pendant la première année suivant la révision de la législation.

Avec l'introduction des forfaits par cas, la Suisse a suivi l'approche des coûts globaux maintes fois souhaitée et intégré les frais immobiliers dans les frais de traitement. L'infrastructure hospitalière devient ainsi un facteur clé essentiel pour la réussite de l'hôpital.

Valeur résiduelle faible - besoins en investissement élevés

PwC estime la valeur de remplacement des bâtiments, équipements médicaux et informatiques pour les hôpitaux suisses à quelque 50 milliards de francs suisses. Cela correspond à peu près à la valeur du réseau routier national suisse. La valeur résiduelle actuelle des immeubles hospitaliers se monte à environ 20% de la valeur de remplacement, ce qui laisse présumer de l'important retard à rattraper pour les hôpitaux. Les projets d'investissement programmés pour les hôpitaux publics devraient dépasser 20 milliards de francs suisses. Cela correspond à l'ordre de grandeur du crédit global du projet NLFA pour le tunnel de base du Saint-Gothard et du Loetschberg.

Recherche de nouvelles sources de financement

Là où les cantons se retirent du financement des investissements, des solutions de capitaux tiers via des banques, assurances et autres investisseurs prennent le relais. Des solutions sur la base de capitaux propres ou des solutions mixtes constituent d'autres possibilités de financement envisageables. Si les fonds propres requis ne sont pas fournis par l'hôpital mais par un tiers, l'hôpital devient locataire: la propriété de l'immeuble hospitalier et l'exploitation hospitalière sont alors séparées. Les bailleurs de fonds contrôlent les plans d'activité présentés. La capacité de réponse aux exigences du marché devient un critère de réussite dans ce nouveau contexte.

Marge EBITDA de 10% requise

Afin que les investissements pour les hôpitaux puissent être maintenus à long terme, une marge EBITDA d'au moins 10% est requise, indépendamment de la forme de propriété choisie. L'efficacité de l'investissement constitue ici l'élément central du succès. L'investissement ne répond aux objectifs que si l'hôpital est mieux positionné après l'investissement et peut fonctionner plus efficacement qu'auparavant.

Christian Elsener, Director Real Estate Advisory chez PwC Suisse, parle du début d'une nouvelle ère: «En règle générale, les hôpitaux sont les propriétaires des immeubles. Aujourd'hui, en raison de la nouvelle répartition des tâches, ils sont responsables de l'acquisition, de la gestion, du financement et du refinancement de leurs bâtiments hospitaliers. Vu l'importance des besoins en investissements, les acteurs du domaine de la santé en Suisse ont désormais l'opportunité de repenser l'approvisionnement en profondeur et de réaménager le paysage hospitalier suisse.»

Concernant l'étude:

L'étude PwC «Immeubles hospitaliers: nouvelles perspectives, nouvelles opportunités» analyse 758 biens de 23 hôpitaux et cliniques pour une valeur d'assurance des immeubles de 7 milliards de francs suisses au 1er janvier 2013. A partir de cet échantillon, l'étude estime la valeur de placement actuelle. L'étude donne un aperçu des évolutions et tendances actuelles dans l'immobilier hospitalier suisse et les met en relation avec la situation dans des pays comparables.

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

Contact:

Christian Elsener
Director Real Estate Advisory
PwC Suisse
E-mail: christian.elsener@ch.pwc.com

Stefan Winkler
Senior Manager Real Estate Advisory

PwC Suisse
E-Mail: stefan.w.winkler@ch.pwc.com

Claudia Sauter
Head of PR & Communications
PwC Suisse
E-mail: claudia.sauter@ch.pwc.com

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100008191/100748078> abgerufen werden.