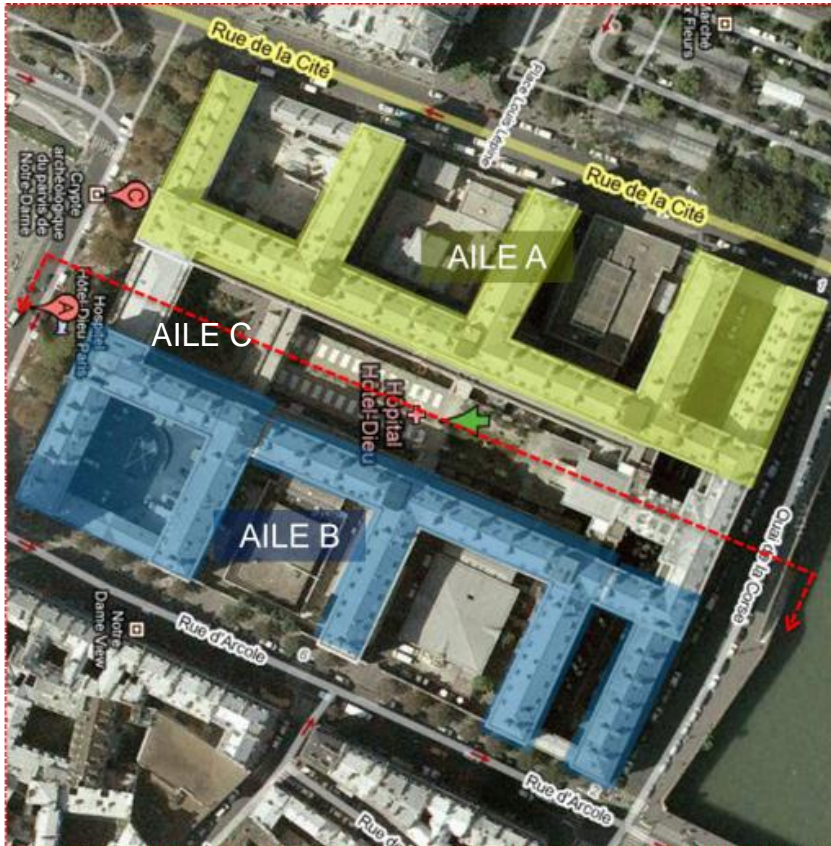


Eléments financiers provisoires du projet HTD

CME 14 avril 2015

Equipe projet Hôtel Dieu - DEFIP



La surface totale s'élève à **54 200 m² SDO**

- aile A 25 550 m² SDO
- aile B 24 150 m² SDO
- aile C 4 500 m² SDO

Scenarii d'aménagement de l'Hôtel Dieu :

Pour les ailes A et C, un schéma visant l'équilibre entre cessions et investissements

Il convient de considérer le **gain net des cessions estimé** :

- Assiette retenue : Fer à Moulin (FAM) + Hôtel Scipion
- Ce revenu doit être minoré des investissements associés à la libération des emprises de FAM, en dehors de ceux déjà compris dans le projet HTD;
- L'hypothèse basse prend en compte un schéma de libération partielle de l'emprise du Fer à Moulins en cas d'impossibilité de relocalisation du bâtiment hébergeant l'école de chirurgie.
- Espérance de gains estimée, d'après les études externes et en fonction du scénario retenu

Des gains nets de cession

75-105M€

Scenarii d'aménagement de l'Hôtel Dieu :

Pour les ailes A et C, un schéma visant l'équilibre entre cessions et investissements

➤ Une partie de ce coût se substitue à des investissements qui auraient dû être faits à terme par l'institution en l'absence du projet HTD, notamment :

- Maintien de l'AGEPS => mise aux normes et rénovation estimées en première analyse entre **7 et 8 M€ TDC**
- Maintien des activités de psychiatrie sur le site de Tarnier ou relogement de ces dernières sur le site de Cochin (selon schéma cible qui serait à déterminer) => estimations indicatives entre **1,5 et 2,5 M€ TDC**

Des investissements évités

8,5M€ et 10,5M€

Scenarii d'aménagement de l'Hôtel Dieu :

Pour les ailes A et C, un schéma visant l'équilibre entre cessions et investissements

➤ **Des hypothèses à affiner du fait de la non finalisation du projet médical**

➤ **Le coût des travaux se structure en 2 volets :**

- Socle technique (eau, froid, chaud, sécurité incendie...) estimé à de **31 M€ TDC VFE** pour les ailes A et C
- L'aménagement : **56 M€ dont aile A** (autour de 45 M€ TDC VFE) et aile C (autour de 11 M€ TDC VFE)
- Objectif de couvrir *a minima* le coût du ravalement des façades par une démarche de valorisation publicitaire (*coût estimé à 3/4 M€ TDC pour les ailes A et C non pris en compte*)

Des investissements pour l'aile A et C estimés à

87M€ VFE

**Socle technique
31 M€ VFE**

**Aménagements
56 M€ VFE**

Scenarii d'aménagement de l'Hôtel Dieu :

*Pour les ailes A et C, un schéma visant l'équilibre entre
cessions et investissements*

Des risques à valoriser

- provision pour rocade
- Risque amiante
- Aménagement de l'axe central
- Délai : **+10 à 20%**

En première analyse, un coût travaux pour les ailes A et C compris entre 96 et 104 M€ TDC VFE

**Ailes A et C :
un coût total
d'investissements
estimé à**

96 -104M€ VFE

Dont des risques valorisés à
+10% et +20% de l'estimation

Scenarii d'aménagement de l'Hôtel Dieu :

Un schéma différencié sur l'aile B

➤ Pour l'aile B, une stratégie d'investissements évités

- L'AP-HP prend à sa charge certains travaux dits «patrimoniaux», et poursuit l'objectif d'une subvention d'une partie d'entre eux via la valorisation publicitaire : un investissement a maxima entre 6 et 12 M€ TDC

➤ La délégation à des tiers des opérations d'investissement (y compris schéma technique) et d'exploitation

- Suppose une programmation « valorisante » assurant un retour sur investissement, en accord avec la Ville
- Suppose des baux contractés sur de très longues durées

Aile B
Des investissements portés par un ou des tiers

Un investissement maximal pour l'AP-HP de 6 et 12 M€

Une redevance d'exploitation progressive

Un montage juridique et financier à finaliser

Structuration du compte d'exploitation

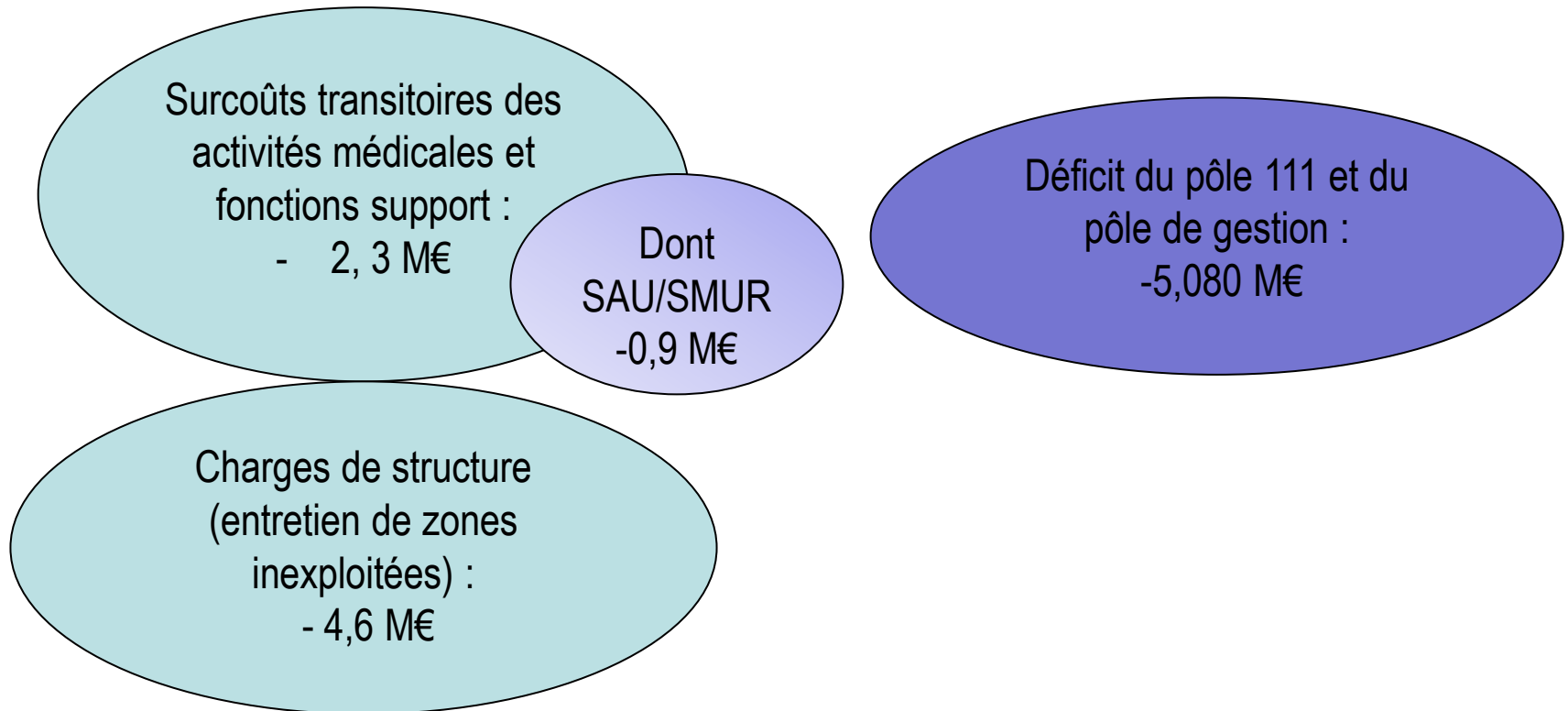
Première esquisse

- **Le résultat futur de l'Hôtel Dieu sera la somme des résultats économiques des trois destinations :**
- Aile A : équilibre économique lié aux activités localisées dans l'aile A
 - Aile B : équilibre économique lié à la programmation de l'aile B (projet en cours d'élaboration)
 - Redevances potentielles minorées des investissements à la charge de tiers
 - Amortissements des investissements pris en charge par l'AP-HP
 - Aile C : équilibre économique lié aux activités localisées dans l'aile C :
 - Recettes locatives ou de prestations

Structuration du compte d'exploitation

Première esquisse

au 31.12.2014, les résultats des activités sont les suivants:



Soit un déficit 2014 de 11,9 M€ dont 6 M€ transitoires

Structuration du compte d'exploitation

Première esquisse

- ✓ En projection sur l'aile A, **un équilibre possible entre les différentes activités selon les hypothèses disponibles**
 - Un raisonnement aux bornes du site HTD
 - Des activités excédentaires ou équilibrées :
 - L'imagerie
 - Les urgences (en fonction du volume)
 - La psychiatrie
 - Le labo du sommeil
 - Le service des pathologies professionnelles et environnementales
 - La rétrocession
 - Des activités déficitaires
 - Les consultations (non H24 si urgences) (en fonction du volume)
 - Les UMJ
 - Le SMUR
 - Le centre de diagnostic

Structuration du compte d'exploitation

Première esquisse

A cet équilibre potentiel entre activités s'ajoutent au périmètre de l'AP-HP

- Des économies immédiates liées à la mise en exploitation du site HTD
 - « suppression » de charges nettes actuelles du site HTD liées au maintien d'activité support et des charges de structures générées
- Une efficacité, en exploitation, du fait des libérations de surfaces par transferts de services sur le site de HTD :
 - Tarnier, Fer à Moulin, Vésale, HAD
- Des recettes additionnelles liées aux filières d'adressage issues des consultations de l'Hôtel Dieu.

Exploitation
Une efficacité
additionnelle possible

Une économie de 6 M€

A minima -1 M€ -Tarnier-

A déterminer