



Jeudi 31 mars 2022

AMIENS

9^{ème} ÉDITION

Où s'installer ?

Choisir son local



Accessibilité des cabinets médicaux

*Dr Dominique PROISY
URPS Médecins Libéraux HDF*

➤ ACCESSIBILITE DES CABINETS MEDICAUX

Un cabinet est un établissement recevant du public (ERP) de **5^{ème} catégorie**.

Il est concerné par les obligations posées par les dispositions de la « **loi handicap** » du 11 février 2005, concernant entre autres, l'accessibilité des bâtiments.

➤ LE CABINET MEDICAL

Avant de vous engager, pensez à vérifier l'accessibilité du local.

Si le local a été reconnu accessible grâce à des exemptions, celles-ci ne bénéficient qu'à l'ancien propriétaire ; pas au local donc pas à son successeur.

Si aucun rapport ne vous est communiqué, vous pouvez obtenir plus d'informations en vous connectant sur :

✓ le site du gouvernement :

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques/accessibilite>

✓ le site de l'URPS Médecins Libéraux :

<http://www.urpsml-hdf.fr/accessibilite/>

➤ LES 7 ZONES CLES

- ✓ Entrée (accessible, non glissante et sans obstacle)
- ✓ Accueil
- ✓ Circulation (simplifiée à l'intérieur de votre cabinet)
- ✓ Cabines (le cas échéant)
- ✓ Sanitaires (le cas échéant)
- ✓ Parking (le cas échéant)
- ✓ Signalétique
- ✓ Etc.

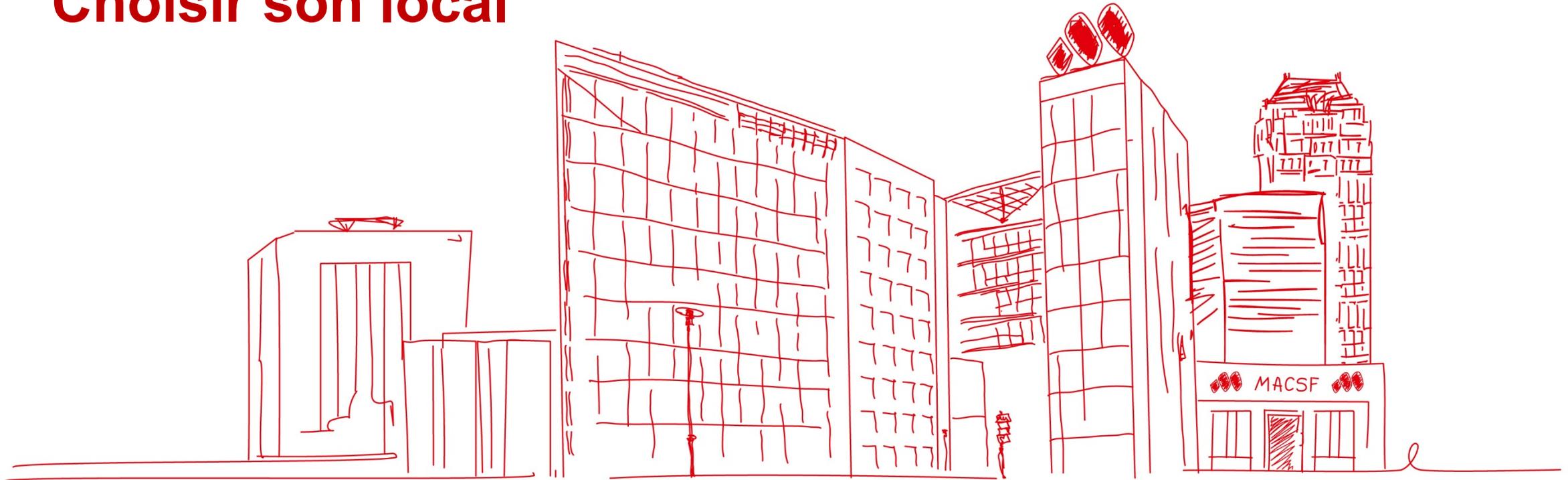


MÉDECINS LIBÉRAUX
HAUTS-DE-FRANCE
NORD-PAS DE CALAIS / PICARDIE

Questions/remarques

L'INSTALLATION... ET SI ON EN PARLAIT ?

Choisir son local



Amiens
le 31 mars 2022



Mickaël DE MAGALHAES
Juriste au CIPS
cips@macsf.fr

CASQUETTES



➤ **Professionnel de santé**



➤ **Chef d'entreprise**

LES EXIGENCES POUR LE LOCAL

📍 Article 25 (article R.4127-25 du code de la santé publique)

*Il est interdit aux médecins de dispenser des consultations, prescriptions ou avis médicaux **dans des locaux commerciaux** ou dans tout autre lieu où sont mis en vente des médicaments, produits ou appareils qu'ils prescrivent ou qu'ils utilisent.*

📍 Article 71 (article R.4127-71 du code de la santé publique)

*Le médecin doit disposer, au lieu de son exercice professionnel, **d'une installation convenable, de locaux adéquats** pour permettre le respect du secret professionnel et de moyens techniques suffisants en rapport avec la nature des actes qu'il pratique ou de la population qu'il prend en charge.*

Il doit notamment veiller à la stérilisation et à la décontamination des dispositifs médicaux qu'il utilise et à l'élimination des déchets médicaux selon les procédures réglementaires.

Il ne doit pas exercer sa profession dans des conditions qui puissent compromettre la qualité des soins et des actes médicaux ou la sécurité des personnes examinées.

Il doit veiller à la compétence des personnes qui lui apportent leur concours.

LES EXIGENCES POUR LE LOCAL

🔴 Article 5 (article R.4127-5 du code de la santé publique)

Le médecin ne peut aliéner son indépendance professionnelle sous quelque forme que ce soit.

🔴 Article 23 (article R.4127-23 du code de la santé publique)

Tout compérage entre médecins, entre médecins et pharmaciens, auxiliaires médicaux ou toutes autres personnes physiques ou morales est interdit.

LE LOCAL PROFESSIONNEL



Location

Bail professionnel

Bail commercial

Bail mixte

Achat

Professionnel

Privé

SCI

LES BAUX

Types de baux	Usage	Durée	Congés
Bail professionnel	Usage professionnel Professions libérales	6 ans renouvelable	Locataire : à tout moment, préavis 6 mois LRAR ou acte huissier
Bail commercial	Usage commercial ou industriel Loi du 4 août 2008 : dérogation aux professions libérales	9 ans Possibilité d'un bail dérogatoire de 3 ans Renouvelable	Locataire : période triennale possible LRAR ou acte huissier préavis de 6 mois
Bail mixte	Usage mixte : pro et privé	Bailleur est : une personne moral : 6 ans Physique : 3 ans Renouvelable	Locataire : à tout moment préavis de 3 mois LRAR ou acte huissier (1 mois dans certains cas)



- Transformation d'usage d'un local d'habitation en professionnel → **Demande d'autorisation**
- Révision du loyer : ne pourra intervenir que si elle a été expressément prévue (triennale ou annuelle et sur quel indice)

ACHAT DU LOCAL

A titre professionnel

- Prêt bancaire professionnel
- Affectation du bien dans le patrimoine professionnel
- Incidence fiscale : tous les frais et charges déductibles ou amortissables, plus values professionnel

A titre privé

- Prêt bancaire privé
- Affectation du bien dans le patrimoine privé
- Incidence fiscale : frais et charge du locataire déductibles, plus values privé

Société Civile Immobilière (SCI)

- Prêt bancaire SCI
- Affectation du bien dans le patrimoine de la SCI
- Incidence fiscale : frais et charge du locataire déductibles, plus values privé

EXERCICE EN COPROPRIÉTÉ

- 🌀 L'autorisation d'exercer la profession dans l'immeuble
- 🌀 La pose de plaques professionnelles
- 🌀 L'utilisation des emplacements de parking
- 🌀 Les modalités d'accès à l'immeuble
- 🌀 La majoration des charges

OBLIGATIONS

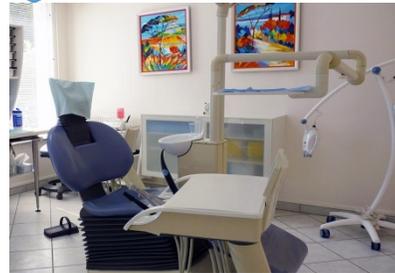


Accessibilité
aux
personnes
handicapées

Musique
dans la salle
d'attente



RGPD



Affichage des
actes et des
tarifs



Les normes
incendie

Elimination
des déchets
à risques
infectieux



COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU PUBLIC

DÉCRET N° 2020-1662 PARU 22 DÉCEMBRE 2020

- La publicité n'est plus interdite pour les médecins, mais demeure le fait que la médecine ne doit pas être exercée comme un commerce
- Une communication au public, qui reste encadrée, mais plus libre (notamment sur internet)
- Installation ou modification dans les conditions d'exercice : possible désormais de publier des annonces sur tout support, et sans communication préalable au conseil départemental. Mais le médecin doit veiller, dans ces annonces, à tenir compte des recommandations émises par le CNO.
- Plaque professionnelle : possibilité de mentionner un certain nombre d'indications, présentées avec discrétion, en tenant compte des recommandations du CNO.
- Annuaire professionnel : autorise le médecin à faire figurer "d'autres informations utiles à l'information du public, en tenant compte des recommandations émises en la matière par le CNO".

ASSURANCE DU LOCAL PROFESSIONNEL

**Dommages causés
à votre
outil de travail**

- ✓ Incendie
- ✓ Dégâts des eaux
- ✓ Vol
- ✓ Vandalisme
- ✓ Attentats
- ✓ Catastrophes naturelles
- ✓ Bris de matériel

**Perte
liée à l'incapacité
d'exploiter votre cabinet
suite à un sinistre**

- ✓ Perte de revenu,
- ✓ Couverture des charges fixes

**Services et assistances
pour une meilleure prise
en charge**

- ✓ Gardiennage du local
- ✓ Nettoyage du local
- ✓ Recherche d'un local de remplacement
- ✓ Cyber risques



MERCI

DE VOTRE ATTENTION

Besoin d'informations sur l'installation ?

- ❖ Retrouver les informations sur : www.macsf.fr/Exercice-liberal
- ❖ Prenez un rendez-vous gratuit sur : www.clicrdv.com/CIPS





CHOISIR SON LOCAL PROFESSIONNEL

Pierre GIROUX

Expert comptable Hauts de France

Président honoraire d'OGALIA OMGA de Picardie (ex : ARAPL Picardie)

Jeudi 31 mars 2022

L'ACHAT DU LOCAL PROFESSIONNEL

DEUX POSSIBILITES

◎ **Achat d'un local ancien**

◎ **Construction d'un local**

L'ACHAT DU LOCAL PROFESSIONNEL

DETERMINER LE COUT DE L'OPERATION

- ◉ Prix d'acquisition
- ◉ Ou le cout de la construction
- ◉ Les « frais de notaire » Droits et honoraires
- ◉ Coût des travaux rénovation
- ◉ Coût des agencements intérieurs et extérieurs

L'ACHAT DU LOCAL PROFESSIONNEL

◎ LE FINANCEMENT

- CREDIT LONG TERME 10 ANS ET PLUS

◎ LES GARANTIES

- HYTOTHEQUE SUR LE BIEN
- CAUTION PERSONNELLE
- AUTRES GARANTIES

VIGILANCE: INTÉGRER L'INCIDENCE DE L'IMPÔT DANS LES MONTAGES FINANCIERS

Deux principes qu'il ne faut pas oublier:

- ◉ Le barème de l'impôt sur les revenus est progressif, avec des tranches d'impôt de 0% à 45%.
- ◉ Qui paie ses dettes s'enrichit, donc paiement de l'impôt sur le capital remboursé

Fiscalité des loyers perçus

- Revenus fonciers qui sont imposés à l'impôt sur les revenus
- Plus soumis aux contributions sociales de 17,20% (CSG CRDS etc....)

EXEMPLE MONTANT IRPP

- Revenus professionnels 60 000 €.
- Revenus fonciers 5 000 €.

BASE 2021	REVENUS PROFESSIONNELS	MONTANT DE L'IMPOT	TAUX MARGINAL	REVENUS FONCIERS	MONTANT DE L'IMPOT
CELIBATAIRE	60.000	12.000	30%	5 000	14 360
COUPLE MARIE	60 000	6 000	30%	5 000	8 360

PRÉCAUTION À PRENDRE

- Prévoir un apport suffisant pour que le loyer versé soit supérieur aux mensualités d'emprunt versées.
- Éventuellement achat par une SCI avec option pour l'impôt sur les sociétés au lieu et place du régime des revenus fonciers.

The logo for Interfimo features the word "Interfimo" in a serif font. The "Inter" is in a dark blue-grey color, and the "fimo" is in a lighter blue-grey color. A thick, golden-yellow curved line arches over the "f" and "i" of "fimo".

Interfimo

PARTENAIRE ET FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

L'immobilier du professionnel libéral

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of several light grey, rounded rectangular shapes arranged in a fan-like pattern, pointing towards the top right.

L'immobilier professionnel

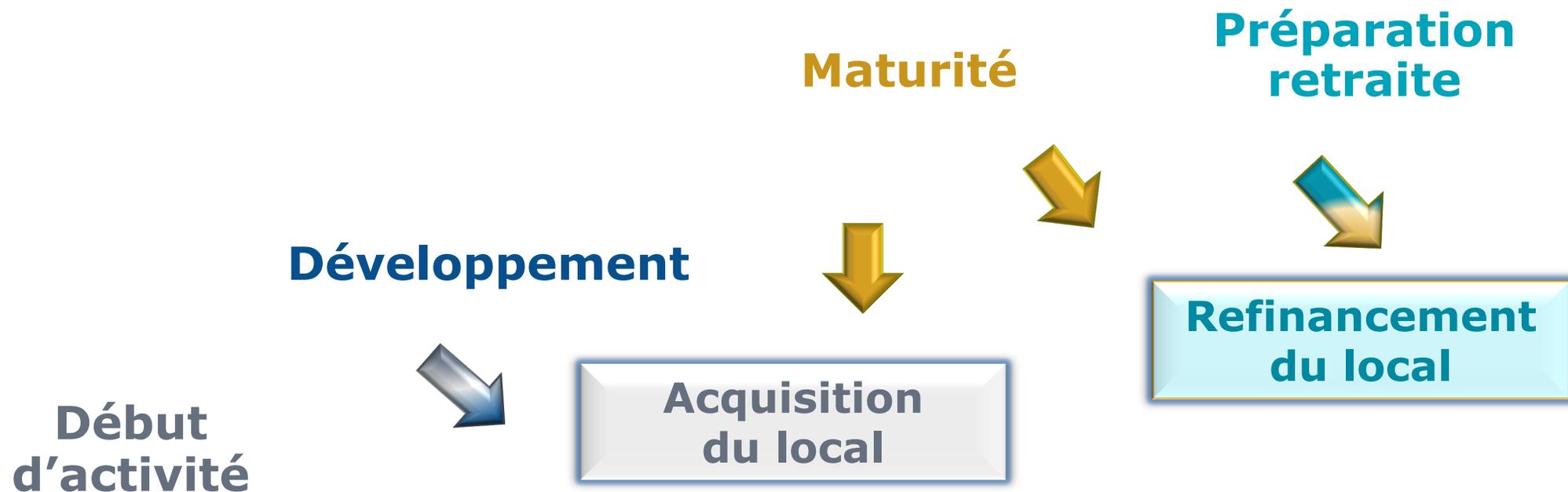
- 1. Pourquoi ?** Les bonnes raisons d'investir
- 2. Quand ?** Les moments stratégiques
- 3. Combien ?** Déterminer sa capacité d'endettement
- 4. Comment ?**
 - ❖ La durée
 - ❖ Les garanties
 - ❖ L'assurance
 - ❖ L'emprunteur
 - ❖ Le crédit bail immobilier (CBI)

Les bonnes raisons d'investir

- ▶ **Constitution d'un patrimoine** à crédit dont les intérêts sont déductibles
- ▶ **Adapter son local à son activité** : taille, localisation, agencement, accessibilité aux handicapés (attractivité et transmissibilité du cabinet)
- ▶ **Suppression des aléas du locataire PL** (indexation des loyer et éviction)

Les moments stratégiques

des choix à faire, des opportunités à saisir



60% des Professionnels Libéraux acquièrent leurs locaux professionnels

Déterminer sa capacité d'endettement

- ▶ **La charge de remboursement du crédit est à comparer au loyer actuel** en tenant compte des charges accessoires et des impacts fiscaux
- ▶ **La charge de remboursement du crédit est à comparer à la valeur locative du local**

Conséquence

- ▶ **En cas de charge de remboursement du crédit $>$ à la valeur locative** du local considéré, il s'agit d'évaluer de façon durable la capacité à rembourser le crédit nécessaire à l'investissement

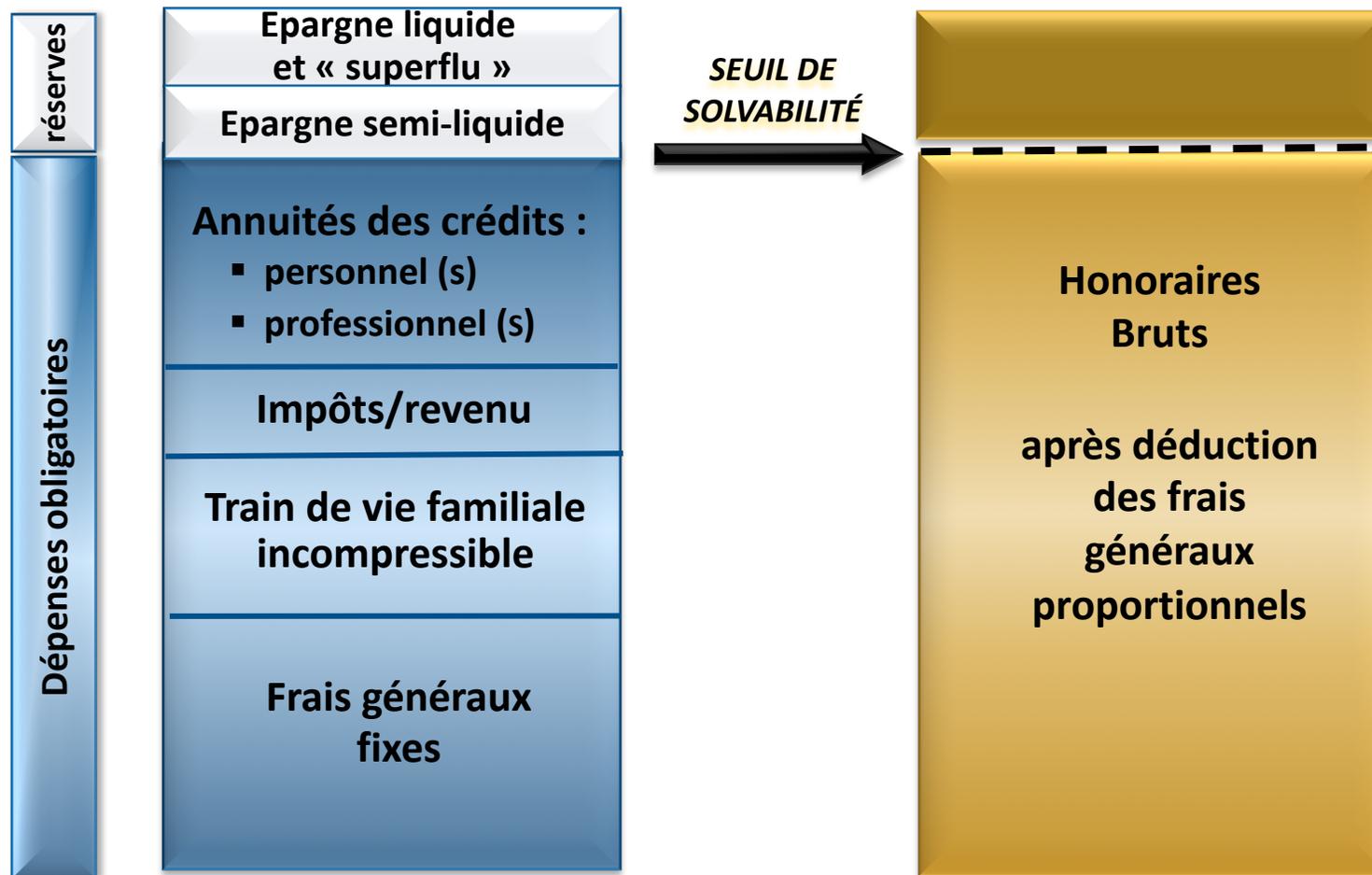
Déterminer sa capacité d'endettement

Attention au risque juridique

En cas d'acquisition par une SCI ou loyer à soi-même, le loyer facturé à l'exploitation devra être conforme à la valeur locative du local (sinon acte anormal de gestion)

Déterminer sa capacité d'endettement

Capacité de remboursement et seuil de solvabilité



La durée du crédit

Un crédit de **100 000 euros à 1 %** génère une charge de :

10 512 € /an sur 10 ans

8 847 € /an sur 12 ans

7 182 € /an sur 15 ans

⇒ Si l'allongement de la durée permet de réduire les annuités,
elle augmente le coût global du crédit

Echéancier sur 15 ans

Montant brut du prêt :

100 000,00 €

Taux annuel hors assurance (hypothèse)

1 %

Remboursement :

180 mensualités de

598,49 €

+ ASSURANCE à définir

	Année	Amortissement	Intérêts	Assurance	Annuité	Capital restant dû
1	2022	6.210,35	971,59	0,00	7.181,93	93.789,65
2	2023	6.272,74	909,20	0,00	7.181,93	87.516,92
3	2024	6.335,75	846,18	0,00	7.181,93	81.181,17
4	2025	6.399,40	782,53	0,00	7.181,93	74.781,77
5	2026	6.463,69	718,25	0,00	7.181,93	68.318,08
6	2027	6.528,62	653,31	0,00	7.181,93	61.789,46
7	2028	6.594,21	587,73	0,00	7.181,93	55.195,25
8	2029	6.660,45	521,48	0,00	7.181,93	48.534,79
9	2030	6.727,36	454,57	0,00	7.181,93	41.807,43
10	2031	6.794,95	386,99	0,00	7.181,93	35.012,48
11	2032	6.863,21	318,73	0,00	7.181,93	28.149,27
12	2033	6.932,16	249,78	0,00	7.181,93	21.217,12
13	2034	7.001,80	180,14	0,00	7.181,93	14.215,32
14	2035	7.072,14	109,80	0,00	7.181,93	7.143,18
15	2036	7.143,18	38,75	0,00	7.181,93	0,00
TOTAL			7.729,01	0,00	107.729,01	

Les garanties

	Dépenses de base	Garanties
Achat du local	<ul style="list-style-type: none">• Prix d'acquisition du local• Droits et frais• Travaux	<ul style="list-style-type: none">• PPD / Hypothèque sur le bien financé• Caution des associés (si c'est une société qui emprunte)• Consentement du conjoint (selon régime matrimonial)
Achat terrain et construction	<ul style="list-style-type: none">• Achat du terrain• Droits d'enregistrement• Coût de la construction	
PARTS de SCI (société civile immobilière)	<ul style="list-style-type: none">• Prix des parts• Droits d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none">• Nantissement des parts• Caution des associés (si c'est une société qui emprunte)• Consentement du conjoint (selon régime matrimonial)

L'assurance

Quel bénéficiaire de l'assurance ?

- ▶ La banque
- ▶ Les associés qui poursuivent les remboursements et rachètent les parts du décédé ?
- ▶ Autres bénéficiaires ?

L'assurance

Quelles garanties ?

- ▶ **Clause spécifique sur les incapacités professionnelles**
- ▶ **Attention aux exclusions** notamment sportives
- ▶ **Barème croisé / Barème professionnel**

Ne pas analyser l'assurance uniquement selon le coût

L'emprunteur

► Patrimoine professionnel

Dans la structure d'exploitation

- à l'IR (praticiens nom propre, SCP.)
- à l'IS (SEL...)

- ✓ pas de loyer
- ✓ amortissement du bien
- ✓ intérêts d'emprunt

► Patrimoine privé

Achat et location à soi-même

- ✓ l'exploitant déduit dans le cpte de résultat un loyer à lui-même
- ✓ en tant que propriétaire, il perçoit des revenus fonciers et déduit les intérêts d'emprunt

SCI à l'IR

- ✓ l'exploitant déduit dans le cpte de résultat un loyer
- ✓ la SCI perçoit des revenus fonciers et déduit les intérêts d'emprunt

► SCI

SCI à l'IS sur option ou via son associé principal SEL

- ✓ déduction des frais d'acquisition
- ✓ amortissement du bien
- ✓ imposition à 15% & 26,5 % sur les bénéfices consacrés à rembourser l'emprunt

Côté banquier

Appréciation du risque et décision

A qui je prête ?



Les dirigeants
les associés

Qu'est ce que
je finance ?



Le local professionnel

Comment suis-je
remboursé ?



Le Financier

Retrouvez-nous sur www.interfimo.fr

