

# Accessibilité des cabinets médicaux

Dr Dominique PROISY  
URPS Médecins Libéraux HDF  
30 / 03 / 2023

Un cabinet est un établissement recevant du public (ERP) de **5<sup>ème</sup> 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.

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/>

- 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.

# Questions / Remarques

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

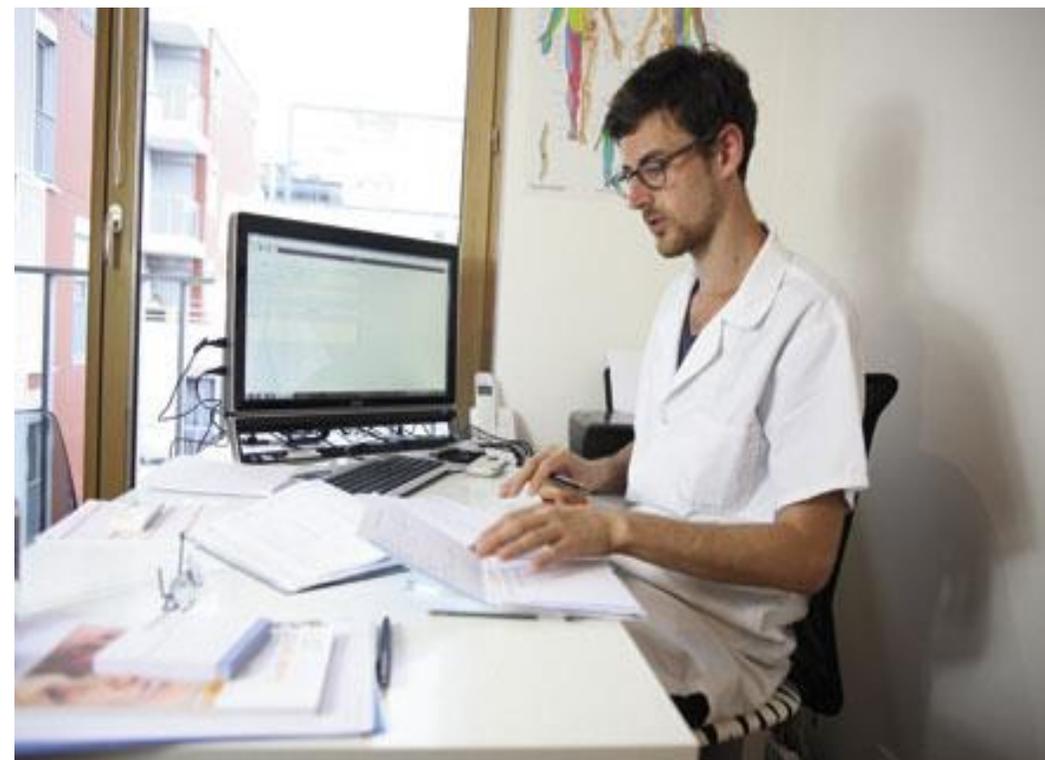
## Choisir son local

Mickaël DE MAGALHAES  
Juriste au CIPS  
[CIPS@macsf.fr](mailto:CIPS@macsf.fr)

**CIPS – le 30 mars 2023**



➤ **Professionnel de santé**



➤ **Chef d'entreprise**

- **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.*

- **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.*

## Location

Bail professionnel

Bail commercial

Bail mixte

## Achat

Professionnel

Privé

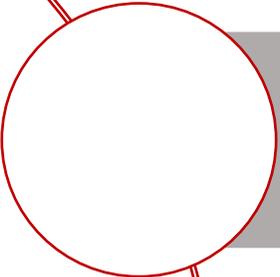
SCI



Types de baux	Usage	Durée	Congés
<b>Bail professionnel</b>	Usage professionnel Professions libérales	6 ans renouvelable	Locataire : à tout moment, préavis 6 mois LRAR ou acte huissier
<b>Bail commercial</b>	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
<b>Bail mixte</b>	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)

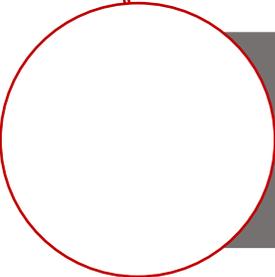


- Transformation d'usage d'un local d'habitation en professionnel → **Demande d'autorisation**
- Clauses du bail : charges, état des lieux, clause de renonciation à recours...
- Révision du loyer : ne pourra intervenir que si elle a été expressément prévue (triennale ou annuelle et sur quel indice)



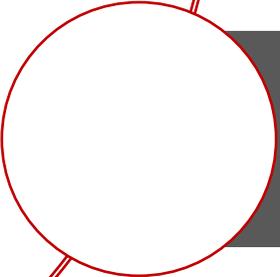
## A titre professionnel

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



## A titre privé

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



## 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 privés

- 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



Normes  
incendie

Elimination  
des  
déchets à  
risques  
infectieux



- 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".

## 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](http://www.macsf.fr/Exercice-liberal)
- ❖ Solliciter la Communauté MACSF : <https://communaute.macsf.fr/>  
Plateforme de discussion et de petites annonces



Ensemble, *prenons soin* de demain



# CHOISIR SON LOCAL PROFESSIONNEL

**Pierre GIROUX**

**Expert comptable Hauts de France**

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

**Jeudi 30 mars 2023**

# *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 2022	REVENUS PROFESSIONNELS	MONTANT DE L'IMPOT	TAUX MARGINAL	REVENUS FONCIERS	MONTANT DE L'IMPOT
CELIBATAIRE	60.000	11600	30%	5 000	13 100
COUPLE MARIE	60 000	5 200	30%	5 000	6 700

# 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 "fimo" part of the word, starting from the top of the "f" and ending at the top of the "o".

Interfimo

PARTENAIRE ET FINANCIER DES PROFESSIONS LIBÉRALES

---

## **L'immobilier du professionnel libéral**

A decorative graphic in the bottom right corner consists of several light blue, rounded rectangular shapes arranged in a diagonal line, resembling a stylized staircase or a series of steps.

**53 ans**

d'expérience  
du financement  
des Professions  
Libérales

**200 collaborateurs en liaison  
avec 1600 agences LCL**

coordonnées sur **Interfimo.fr**



**Filiale de**



ayant aussi à son capital  
les représentants  
Professions Libérales

**10000 projets étudiés  
3,3 milliards d'Euros de crédits distribués en 2022**

# L'immobilier professionnel

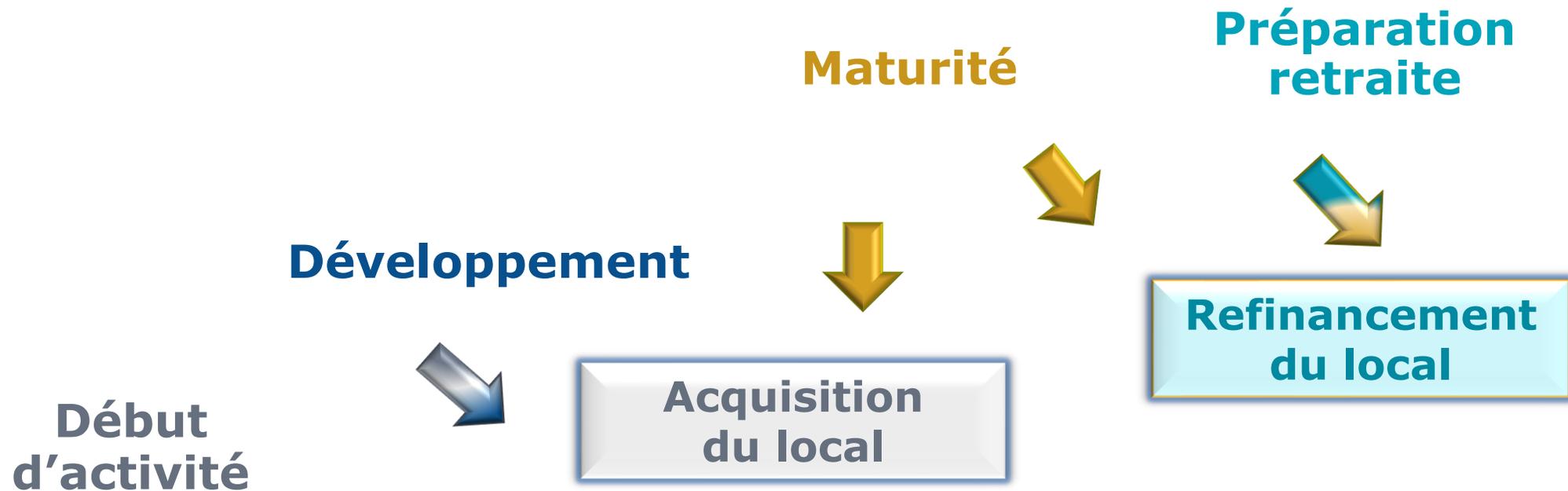
- 1. Pourquoi ?** Les bonnes raisons d'investir
- 2. Quand ?** Les moments stratégiques
- 3. Combien ?** Déterminer sa capacité d'endettement
- 4. Comment ?**
  - ❖ La durée
  - ❖ Les garanties
  - ❖ L'assurance
  - ❖ L'emprunteur
  - ❖ Le crédit bail immobilier (CBI)

# 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

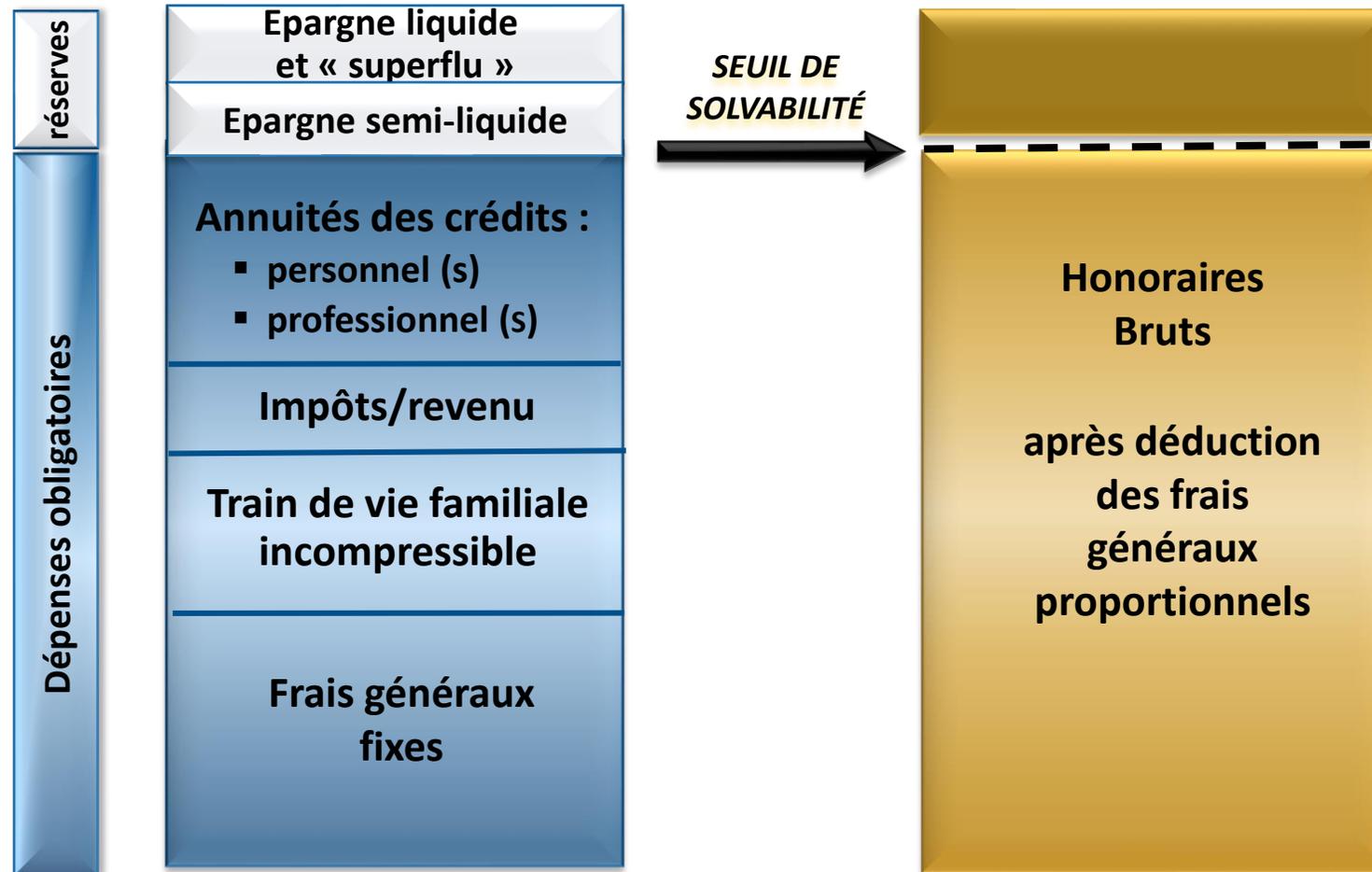
# Déterminer sa capacité d'endettement

## 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 **3,5 %** génère une charge de :

11 866 € /an sur 10 ans

10 217 € /an sur 12 ans

8 579 € /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)

3,5 %

**Remboursement :**

**180 mensualités de**

**714,88 €**

+ ASSURANCE à définir

	Année	Amortissement	Intérêts	Assurance	Annuité	Capital restant dû	Assurance hors échéance
1	2023	5.160,86	3.417,73	0,00	8.578,59	94.839,14	0,00
2	2024	5.344,41	3.234,18	0,00	8.578,59	89.494,73	0,00
3	2025	5.534,50	3.044,09	0,00	8.578,59	83.960,23	0,00
4	2026	5.731,34	2.847,25	0,00	8.578,59	78.228,89	0,00
5	2027	5.935,19	2.643,40	0,00	8.578,59	72.293,70	0,00
6	2028	6.146,29	2.432,30	0,00	8.578,59	66.147,42	0,00
7	2029	6.364,89	2.213,70	0,00	8.578,59	59.782,53	0,00
8	2030	6.591,27	1.987,32	0,00	8.578,59	53.191,26	0,00
9	2031	6.825,70	1.752,89	0,00	8.578,59	46.365,56	0,00
10	2032	7.068,47	1.510,12	0,00	8.578,59	39.297,08	0,00
11	2033	7.319,87	1.258,72	0,00	8.578,59	31.977,21	0,00
12	2034	7.580,22	998,37	0,00	8.578,59	24.396,99	0,00
13	2035	7.849,83	728,76	0,00	8.578,59	16.547,16	0,00
14	2036	8.129,02	449,57	0,00	8.578,59	8.418,14	0,00
15	2037	8.418,14	160,45	0,00	8.578,59	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>28.678,86</b>	<b>0,00</b>	<b>128.678,86</b>		<b>0,00</b>

# Les garanties

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

# 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](http://www.interfimo.fr)





[ Événements ]



Télécharger le diaporama de la réunion à laquelle vous avez participé

Accès réservé →

Mot de passe : MED30032023

