

# Accessibilité des cabinets médicaux

Dr Dominique PROISY  
URPS Médecins Libéraux HDF  
22 / 05 / 2025

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

Céline ALEZRA  
Gaëtan COUËDEL  
Juristes MACSF  
[Interventions-Juristes@macsf.fr](mailto:Interventions-Juristes@macsf.fr)

**22 mai 2025**



➤ **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

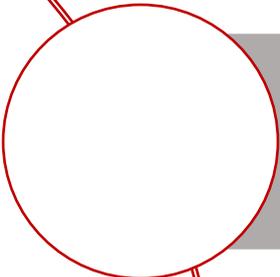
SCI



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

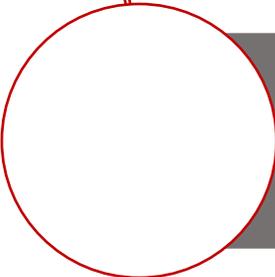


- Transformation d'usage d'un local d'habitation en professionnel → **Demande d'autorisation**
- Clauses du bail : charges, état des lieux, clause de renonciation à recours...
- Révision du loyer : ne pourra intervenir que si elle a été expressément prévue (triennale ou annuelle et sur quel indice)



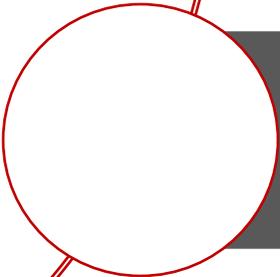
## A titre professionnel

- 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



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)
- ❖ Consulter les Petites Annonces MACSF : <https://petitesannonces.macsf.fr/community/>  
Plateforme gratuite, sécurisée et ouvert à tout professionnel de santé



Ensemble, *prenons soin* de demain

# Choisir son local professionnel

Dr Stéphane FOULON

URPS Médecins Libéraux HDF

22/05/2025

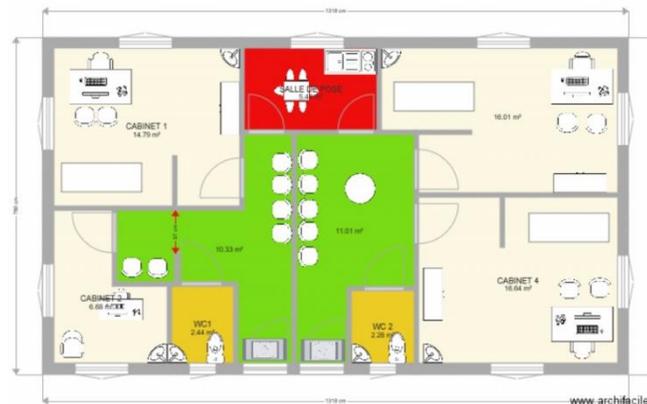
Achat du local :

2 possibilités :

Achat dans l'ancien



Construction



Déterminer le **coût de l'opération** :

- ✓ Prix d'acquisition ou coût construction
- ✓ Frais de notaire – droits et honoraires
- ✓ Coût des travaux
- ✓ Coût des agencements intérieurs et extérieurs



## Le financement :

- ✓ Crédit long terme 10 ans et plus

## Les garanties :

- ✓ Hypothèque sur le bien
- ✓ Caution personnelle
- ✓ Autres garanties





## Intégrer l'incidence de l'impôt dans les montages financiers :

- ✓ 2 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....).



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

| <b>BASE 2022</b>    | <b>REVENUS PROFESSIONNELS</b> | <b>MONTANT DE L'IMPOT</b> | <b>TAUX MARGINAL</b> | <b>REVENUS FONCIERS</b> | <b>MONTANT DE L'IMPOT</b> |
|---------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>CELIBATAIRE</b>  | <b>60.000</b>                 | <b>11600</b>              | <b>30%</b>           | <b>5 000</b>            | <b>13 100</b>             |
| <b>COUPLE MARIE</b> | <b>60 000</b>                 | <b>5 200</b>              | <b>30%</b>           | <b>5 000</b>            | <b>6 700</b>              |



- ✓ 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.

# Questions / Remarques

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. To the left of the logo is a solid golden-yellow vertical bar.

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.

**55 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  
2,9 milliards d'Euros de crédits distribués en 2024**

# L'immobilier professionnel

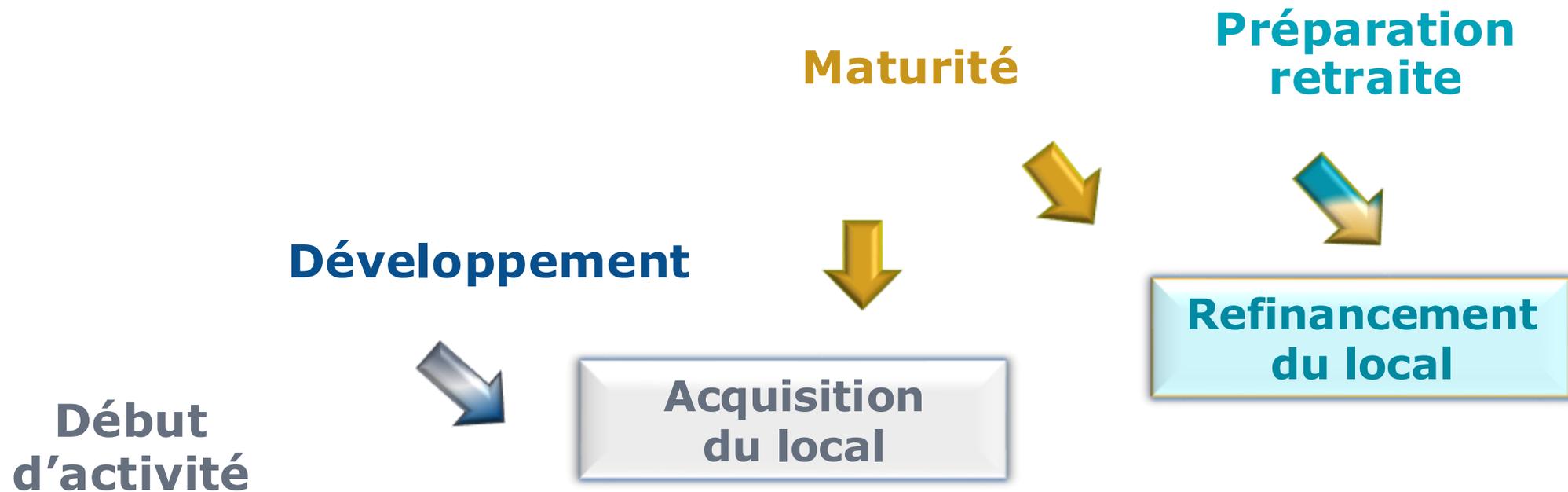
- 1. Pourquoi ?** Les bonnes raisons d'investir
- 2. Quand ?** Les moments stratégiques
- 3. Combien ?** Déterminer sa capacité d'endettement
- 4. Comment ?**
  - ❖ La durée
  - ❖ Les garanties
  - ❖ L'assurance
  - ❖ L'emprunteur
  - ❖ Le crédit bail immobilier (CBI)

# 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

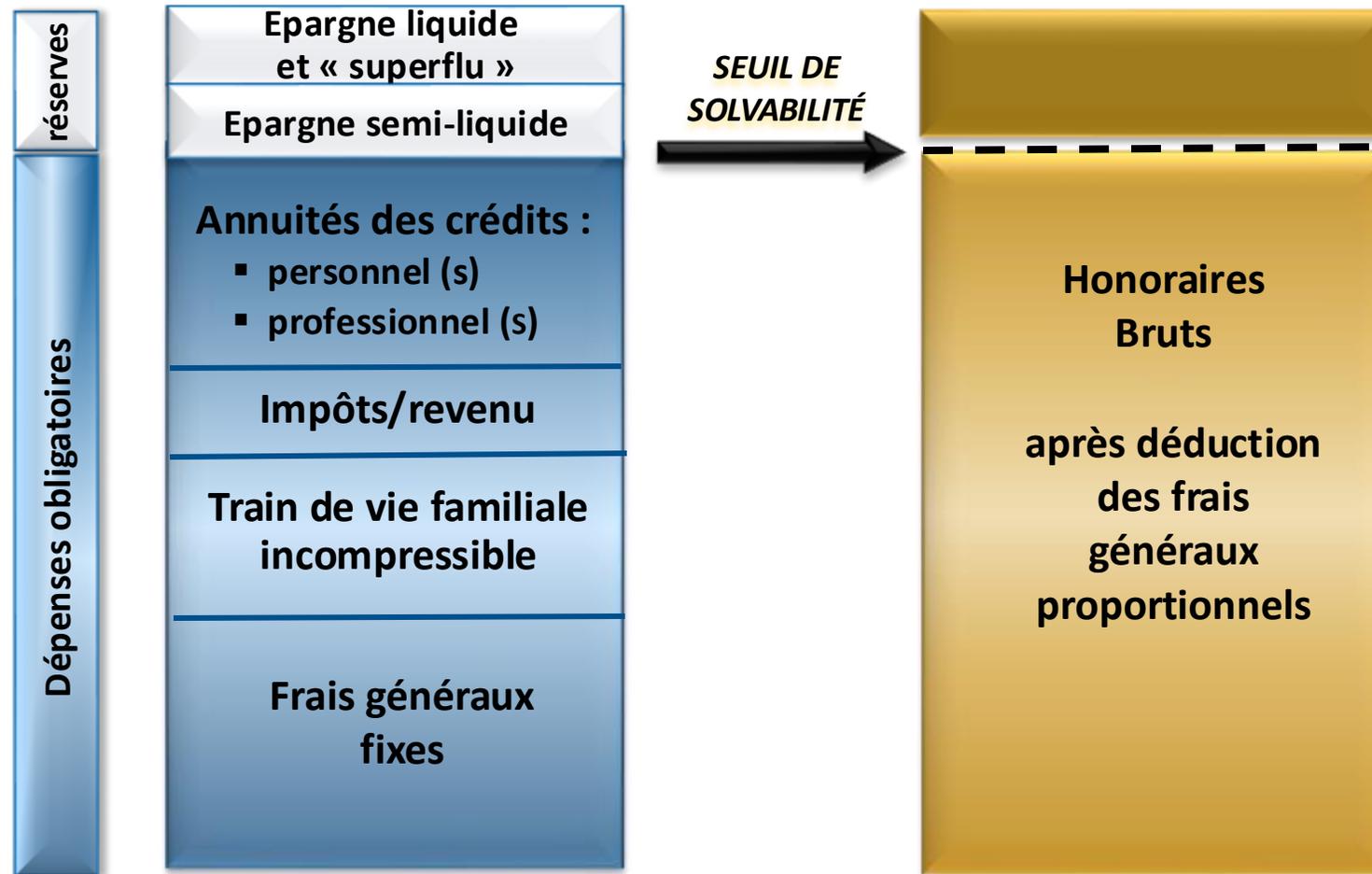
# Déterminer sa capacité d'endettement

## 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

# 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'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)

