

L'immobilier de la maison de santé



Qui peut être propriétaire des murs ?

Le propriétaire des murs d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) peut être :

- un ou plusieurs professionnels libéraux de santé ;
- une collectivité locale ;
- les professionnels de santé avec la collectivité locale ;
- des investisseurs privés ou des bailleurs sociaux.

Être locataire

Les professionnels de santé peuvent choisir d'être locataires des locaux de la MSP. Ils disposeront d'un **bail professionnel** qu'ils pourront dénoncer aux conditions prévues, le cas échéant.

Le bailleur (le propriétaire) peut être :

- une collectivité locale (commune ou communauté de communes) ;
- un investisseur privé (promoteur immobilier, bailleur social...).

Le bailleur décide de l'aménagement du local, de l'entrée de nouveaux locataires dans la MSP, et gère les délais de construction, etc. Les professionnels de santé **se concentrent sur leur métier**, sans se soucier de la construction, de l'achat et de l'aménagement du local. En cas de construction par un bailleur public, les délais sont parfois longs, mais le projet peut bénéficier de subventions publiques, ce qui peut favoriser une baisse de loyer.

LES STRUCTURES JURIDIQUES AUTOUR DE LA MSP

Exercer en MSP peut se faire à travers plusieurs types de sociétés :

- société civile immobilière (SCI)
- société civile de moyens (SCM)
- société civile professionnelle (SCP)
- société interprofessionnelle de soins ambulatoires (SISA)

Être propriétaire

Un ou plusieurs professionnels de santé peuvent décider d'investir et d'être ainsi propriétaires des locaux de la MSP. Le porteur du projet, quel qu'il soit, se constitue alors un **patrimoine professionnel** qui pourra se valoriser avec le temps en fonction du marché immobilier. Il **maîtrise son projet** et le fait évoluer comme il le souhaite.

Bien souvent, les professionnels de santé propriétaires décident de monter une SCI (société civile immobilière). Certains montages peuvent être plus intéressants ; ils dépendent surtout des différentes situations professionnelles, mais aussi personnelles (régimes matrimoniaux et fiscaux notamment) de chacun. Il est important de se faire **accompagner par un professionnel du droit compétent** qui trouvera le montage le plus pertinent pour le projet considéré.

Choisir la ou les structures juridiques adaptées dans la gestion d'une MSP

Association loi 1901	<ul style="list-style-type: none"> • Porte le projet de santé auprès de l'agence régionale de santé (ARS). • Fédère les acteurs de santé de la MSP. • Interlocuteur unique face aux partenaires financiers et institutionnels. • Structure juridique aux modalités d'entrée et sortie des membres allégées.
SISA	<ul style="list-style-type: none"> • Permet de percevoir et gérer le forfait d'équipe ou nouveaux modes de rémunérations (enveloppe forfaitaire annuelle). • Limitée aux professionnels de santé, au sens du Code de la santé publique (cf. encadré ci-contre).
SCM	<ul style="list-style-type: none"> • Porte l'exploitation et la gestion des charges communes (mutualisation de ces charges). • Ouverte aux professionnels de santé (au sens du Code la santé publique) et aux autres exerçant sur un même site.

Un bail ou plusieurs baux

Les professionnels de santé locataires et le propriétaire peuvent conclure un bail unique. Dans ce cas :

- La gestion est simplifiée, les règles de répartition des charges sont incluses dans le règlement de la SCM ou de la SISA :
- Les locataires maîtrisent la cooptation des membres : ce sont eux qui choisissent qui entre dans leurs murs et donc dans la SCM ou la SISA.
- Mais les professionnels de santé, avec un bail unique, sont tous responsables solidairement du paiement du loyer. En cas de défaillance d'un membre, cela impacte l'ensemble du groupe. Il peut sembler opportun, selon les situations de prévoir une clause en cas de local inoccupé, à négocier dès le départ avec le bailleur. Cette clause permet de protéger les autres locataires en cas de défaillance d'un confrère exerçant dans la MSP.

Chaque professionnel de santé peut aussi signer individuellement un bail. Dans ce cas :

- Le propriétaire gère la relation individuelle avec chacun, les lots étant indépendants. La gestion ressemble à celle d'une copropriété, où chacun assume son loyer ou les conséquences en cas de défaillance.
- Les modes de répartition des charges doivent être définis en amont, pour être intégrés dans les baux (ce qui peut être plus compliqué pour les faire évoluer si besoin).

LES PROFESSIONNELS POUVANT S'ASSOCIER EN SISA

Seuls les professionnels de santé, au sens du Code de la santé publique, peuvent être associés au sein de la SISA (société interprofessionnelle de soins ambulatoires), c'est-à-dire :

- Les professions médicales (médecins, dentistes, orthodontistes, sages-femmes),
- Les professionnels de la pharmacie (pharmaciens),
- Les auxiliaires médicaux suivants : Infirmiers, Kinésithérapeutes, pédicures-podologues, ergothérapeutes, psychomotriciens, orthophonistes, orthoptistes, diététiciens.

Sont également professionnels de santé : aides-soignants, manipulateurs radio et techniciens de laboratoires, préparateurs en pharmacie, opticiens, audioprothésistes, prothésistes, auxiliaires de puériculture et ambulanciers.

Ne sont pas considérés comme professionnels de santé dans le Code de la santé publique : les psychologues ou les ostéopathes par exemple.



L'immobilier de la maison de santé



- La charge des locaux inoccupés revient de fait au bailleur, qui peut être tenté pour maintenir une perception de loyer, de faire rentrer un nouvel occupant sans consulter les locataires déjà installés. Il est important de prévoir alors une clause « Nouvel occupant », entre les parties, précisant les modes d'admission d'un nouveau praticien dans la MSP.

Les locataires peuvent aussi signer un bail par profession : un bail pour les médecins, un bail pour les kinésithérapeutes, un bail pour les infirmiers... Cette solution intermédiaire est plutôt valable pour les équipes importantes (à partir de 15-20 professionnels de santé).

Bien concevoir le projet immobilier de la MSP

Les professionnels de santé amenés à exercer dans les locaux doivent si possible être impliqués dès l'origine du projet, afin d'exprimer leurs attentes et de concevoir des locaux répondant à leurs usages professionnels.

Il s'agit de définir collectivement :

- les surfaces (agréables au quotidien mais pas trop grandes pour limiter les charges courantes),
- les espaces communs multifonctionnels : salle de réunion, de repos ou de repas commun,
- les points d'eau et d'électricité,
- la répartition des espaces communs (salles d'attente, secrétariat, salle de réunion, archivage, stockage, stérilisation éventuelle...)
- les contraintes d'accessibilité (aux personnes à mobilité réduite),
- les contraintes de sécurité (radiologie),
- un parking,
- les contraintes de confidentialité (préservation du secret médical et isolation).

Prévoir des locaux modulables permet d'anticiper selon les cas, l'extension ou la réorientation de l'usage du bien, ce qui facilite la gestion des départs et les arrivées futures des professionnels de santé et la vie des locaux.

BNP Paribas est à votre écoute pour vous accompagner dans votre projet et vous proposer les offres bancaires et financières dédiées aux MSP ⁽¹⁾.

Pour prendre rendez-vous :



Service Client

3478 Service gratuit + prix appel

POUR VOTRE INFORMATION

▼ **La société interprofessionnelle de soins ambulatoires :**

- [Fiche sur le site du ministère des Solidarités et de la Santé](#)
- [Dispositions du Code de la santé publique](#)

▼ [Les obligations du bail professionnel](#)

▼ [Fiches pratiques et recommandation du Conseil de l'Ordre des Médecins sur l'accessibilité des cabinets](#)

▼ [Le portail de l'Assurance maladie](#)

POUR ALLER PLUS LOIN ET VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES

▼ [L'accord conventionnel interprofessionnel](#)

▼ **Plusieurs instances peuvent vous aiguiller et financer un accompagnement :**

- L'agence régionale de santé
- L'union régionale de professionnels de santé
- La caisse primaire d'assurance maladie
- La Fédération française des maisons et pôles de santé
- Des cabinets de conseils spécialisés

▼ [Les modèles de contrats proposés par le Conseil de l'Ordre des Médecins](#)

(1) Le contenu de ces présentations a été établi en partenariat avec Hippocrate Développement SARL, cabinet de conseil spécialisé en organisation de la santé, ayant son siège social au 8 rue du Docteur-Regnault, 35000 Rennes, immatriculée sous le n° 518 508 262. Les informations générales contenues dans ces présentations sont données à titre indicatif. Pour tout projet de création d'une MSP ou toute question concernant le fonctionnement de ce type de structure, il est recommandé de vous rapprocher de vos conseils juridiques et fiscaux habituels.

