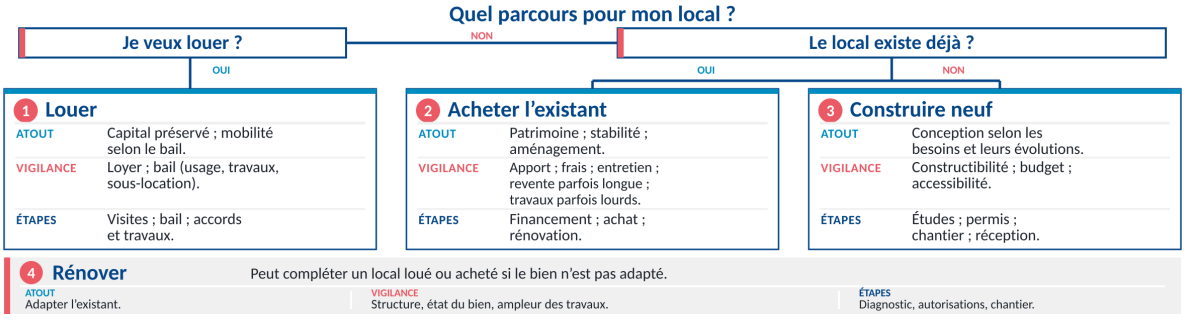
Trouver mes locaux et les aménager

L'enjeu : raisonner dans la durée
Le local engage durablement votre projet. À l'achat, c'est aussi un patrimoine qui peut se valoriser, sans garantie : regardez son usage futur et sa revente, au-delà du prix. Une contrainte découverte après signature peut bouleverser calendrier et budget.

1 Les quatre parcours possibles

Quatre parcours, parfois combinés : une rénovation peut concerner un local loué ou acheté.



Fiscalité : intérêts et certains travaux peuvent être déductibles selon l'affectation du bien, leur nature et le régime retenu. Vérifiez avec l'expert-comptable.

2 Choisir le territoire avant le local

Avant de choisir un local, vérifiez que le territoire permet d'y construire votre exercice. Trois questions clés :

BESOINS DE SANTÉ

Quels besoins votre activité pourra-t-elle couvrir ?
Regardez la population, les maladies chroniques, les besoins spécialisés et l'évolution de l'offre locale.

OFFRE DE SANTÉ

Avec qui pourrez-vous travailler ?
Repérez les professionnels présents, les possibilités de réseau, les MSP et CPTS, ainsi que les hôpitaux, cliniques et laboratoires proches.

CADRE DE TRAVAIL

Le lieu sera-t-il pratique et durable pour exercer ?
Examinez l'accès et le stationnement, les services de proximité, la sécurité du quartier et les perspectives de développement du territoire.

3 Les réflexes avant de s'engager

ERP (établissement recevant du public). Un cabinet médical qui accueille des patients est généralement classé type U(établissement de soins) et en 5e catégorie si sa capacité d'accueil reste sous le seuil applicable. Une pièce utilisée pour exercer au sein du logement peut toutefois relever de l'habitation lorsque l'entrée ou les circulations sont communes. Si le cabinet dispose d'un accès distinct, son classement doit être vérifié.

RÉFLEXE	POINTS À REGARDER
Définir vos besoins	Seul ou à plusieurs ; activité, espaces nécessaires et évolutions possibles.
Vérifier la situation du bien	En mairie : destination, usage, travaux déclarés et règles locales ; vérifier bail et copropriété.
Repérer les contraintes d'accès	Marches, seuils, passages, niveaux, escaliers, accès aux étages.
Examiner le bâtiment	Structure, état, isolation et éléments difficiles à modifier.
Anticiper travaux et délais	Identifier les démarches applicables et intégrer leur instruction au calendrier.
Évaluer le coût complet	Local, frais, travaux, équipement et charges dans la durée.
Faire appel à un architecte	Dès la visite d'un bien à acheter ou à louer : mission Conseil. Avant une offre d'achat : mission de Faisabilité.

Règle d'or

Avant de signer, vérifiez d'abord ce qui sera difficile ou impossible à changer : la structure du bâtiment, son accès et l'usage autorisé du local. Si l'un de ces points bloque votre projet, écartez le local. Pour les adaptations réalisables, demandez un chiffrage ; en cas d'incertitude, faites établir un diagnostic.

Le rôle clé de l'architecte

L'architecte aide à choisir le local, à évaluer son potentiel et à anticiper les contraintes réglementaires, techniques, fonctionnelles et financières. Avant un bail ou une promesse de vente, une étude de faisabilité permet d'esquisser le projet, d'identifier les travaux et d'éclairer le budget global.

4 Avant de signer : démarches et délais

Avant de vous engager, faites préciser par la mairie deux choses : la démarche d'urbanisme nécessaire pour le local ou les travaux, et les règles d'accessibilité et de sécurité applicables au cabinet en tant qu'ERP.

DÉMARCHE	DANS QUEL CAS LA PREVOIR ?
Déclaration préalable (DP)	Pour certains travaux modifiant l'aspect extérieur, certaines extensions ou un changement de destination sans modification de la façade ni de la structure porteuse
Permis de construire (PC)	Pour une construction neuve de plus de 20 m², une extension dépassant le seuil applicable ou un changement de destination accompagné de travaux sur la façade ou la structure porteuse
Autorisation de travaux ERP	Elle permet de vérifier l'accessibilité et la sécurité du cabinet lors de sa création ou de sa modification, y compris pour des travaux intérieurs. **Elle peut s'ajouter à une DP** ; avec un PC, son examen est intégré au permis si l'aménagement intérieur est déjà défini.

Extensions : seuil usuel 20 m², jusqu'à 40 m² en zone urbaine sous PLU, sous conditions. Vérifiez surface totale et règles locales. La mise en accessibilité seule n'impose pas un permis.

Accessibilité : ne construisez pas votre projet sur une dérogation supposée :
Une dérogation aux règles d'accessibilité peut être demandée pour un ERP existant ou créé dans un bâtiment existant, jamais tenue pour acquise. Elle doit être justifiée dans le dossier d'autorisation : impossibilité technique, coût manifestement disproportionné, protection du patrimoine ou, dans certains immeubles d'habitation, refus de travaux dans les parties communes par la copropriété.

Intégrez le délai au calendrier : l'instruction d'une autorisation de travaux ERP prend 4 mois et celle d'un permis de construire pour un ERP 5 mois, à compter d'un dossier complet. Selon le projet, les vérifications ERP sont intégrées au permis : n'additionnez donc pas ces délais automatiquement. Faites confirmer la procédure applicable par la mairie.

5 Chiffrer le projet avant d'ouvrir

POUR DÉMARRER	POUR TENIR DANS LA DURÉE
Prix d'achat ou loyers avant ouverture ; frais d'acquisition, d'agence ou de bail ; travaux et adaptations ; mobilier ; matériel médical et informatique ; frais administratifs.	Loyer ou remboursement, charges, entretien et réparations, maintenance, abonnements et consommables.

Un ratio au m² ne suffit pas. Structure, état du bien et travaux déterminent le coût. Un diagnostic en amont et des devis évitent un engagement disproportionné.

La check-list à deux temps

AVANT DE VISITER	AVANT DE SIGNER
☐ Définir besoins, espaces et évolutions. ☐ Analyser le territoire. ☐ Fixer une enveloppe. ☐ Identifier mon parcours immobilier. ☐ Solliciter l'architecte pour la visite.	☐ Solliciter l'architecte pour la faisabilité. ☐ Vérifier en mairie situation, destination et usage. ☐ Relever accès, structure et limites d'adaptation. ☐ Identifier les autorisations et leurs délais. ☐ Chiffrer le coût complet, au-delà d'un ratio.

Quatre pièges

1 - Regarder seulement le prix
2 - Chiffrer les travaux au seul ratio du m²
3 - Tenir une dérogation d'accessibilité pour acquise.
4 - Faire intervenir l'architecte trop tard.

Ressources & Outils

- Critères de prise de décision dans le choix d'un lieu d'exercice
- Recherche de locaux - aménagement, financement et réglementation
- Les documents administratifs - construction, travaux, aménagement
- Les dérogations possibles aux normes accessibilité