

Enquête sur les bâtiments des MSP en Normandie



Mai 2026



Table des matières

| | |
|--|----|
| I. Objectifs de l'enquête | 3 |
| II. Méthodologie | 3 |
| III. Résultats..... | 4 |
| A. Participation à l'enquête _____ | 4 |
| B. Adhésion des structures à l'ACI _____ | 4 |
| C. MONO / MULTISITE _____ | 4 |
| D. Taille des équipes _____ | 5 |
| E. Le partage des bâtiments _____ | 5 |
| F. Propriétaire des bâtiments _____ | 6 |
| G. Type de bâtiments _____ | 6 |
| H. Taille des bâtiments _____ | 6 |
| I. Les baux _____ | 8 |
| J. Loyers et charges _____ | 9 |
| K. Satisfaction des professionnels _____ | 10 |
| IV. Conclusions et recommandations..... | 12 |
| A. Pour les bailleurs _____ | 12 |
| B. Pour les locataires _____ | 13 |

I. Objectifs de l'enquête

Les bâtiments ne sont pas indispensables à la création d'une MSP, mais ils constituent souvent un support important de l'exercice coordonné : ils facilitent les échanges, la mutualisation de certains espaces et la lisibilité du projet pour les professionnels comme pour les patients.

En Normandie, les situations sont très différentes selon l'histoire des territoires, les modalités de portage immobilier et l'implication des collectivités. La FMPS Normandie est régulièrement sollicitée par des équipes et des élus sur ces sujets : taille des locaux, loyers, charges, locaux vacants, rôle éventuel de la SISA, relations avec le bailleur.

Cette enquête vise donc à mieux connaître les pratiques existantes afin d'identifier des tendances, des points de vigilance et des recommandations utiles aux équipes accompagnées.

II. Méthodologie

Cette enquête repose sur les réponses volontaires des MSP sollicitées. Elle ne constitue donc pas une étude statistique représentative de l'ensemble des MSP normandes. En revanche, avec 39 réponses, elle permet de disposer d'un premier retour structuré sur des situations concrètes et de faire ressortir plusieurs tendances utiles pour l'accompagnement des équipes.

Un questionnaire (Annexe 1) a été réalisé sur Survey Monkey[®]. Il a été testé sur 3 MSP puis adressé le 2 février 2026 vers nos adhérents (376 destinataires) puis dans notre Newsletter le 12 mars (1 140 destinataires) puis par une relance ciblée vers les 85 coordinateurs de MSP via leur groupe Whatsapp.

Il a été clôturé le 01 avril 2026 et les données ont été traitées sur Excel[®]

III. Résultats

A. Participation à l'enquête

Nous avons obtenu 39 réponses au questionnaire réparti par département comme suit :

| Département | 14 | 27 | 50 | 61 | 76 | NC | Total |
|-------------|----|----|----|----|----|----|-----------|
| Nombre | 7 | 8 | 4 | 2 | 14 | 4 | 39 |

(*) Non communiqué

Cet échantillon représente environ 1/4 des MSP de Normandie. Les résultats départementaux sont présentés à titre indicatif. Ils permettent d'illustrer la diversité des situations, sans prétendre établir une comparaison statistique entre les territoires.

B. Adhésion des structures à l'ACI

92% des répondants sont signataires de l'ACI. Deux sont en cours de signature.

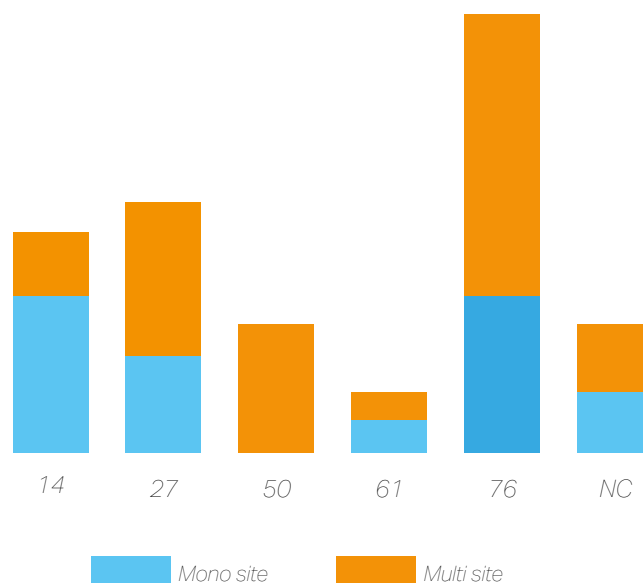
| Département | 14 | 27 | 50 | 61 | 76 | NC* | Total |
|---------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| avec ACI | 7 | 8 | 4 | 2 | 13 | 2 | 36 |
| sans ACI | - | - | - | - | - | 1 | 1 |
| MSP en cours | - | - | - | - | 1 | 1 | 2 |
| Total général | 7 | 8 | 4 | 2 | 14 | 4 | 39 |

Cette donnée est importante car l'adhésion à l'ACI suppose généralement l'existence d'une SISA. Pour autant, cela ne signifie pas que la SISA doit porter l'ensemble des charges immobilières. Son rôle doit rester centré sur l'exercice coordonné ; seuls certains espaces directement liés à cette activité peuvent éventuellement être concernés.

C. MONO / MULTISITE

41% des répondants se disent en « Mono site » c'est-à-dire que tous les membres exercent dans un bâtiment unique.

Les réponses montrent que la distinction entre monosite et multisite n'est pas toujours interprétée de la même manière par les équipes. Certaines semblent raisonner à partir du bâtiment principal, quand d'autres prennent en compte l'ensemble des professionnels membres de la MSP. Ce point constitue en soi un enseignement de l'enquête : il sera utile, dans de futurs travaux, de mieux définir ces notions dès le questionnaire.



D. Taille des équipes

La question portait sur le nombre de professionnels exerçant dans le site principal qui est l'objet de l'étude.

Le nombre d'occupants du site principal est très variable, allant de 2 à 39. Il se répartit comme suit :

| Nombre de pro | 14 | 27 | 50 | 61 | 76 | NC* | Total |
|---------------|----|----|----|----|----|-----|-----------|
| <5 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 | 0 | 5 |
| [5-10] | 0 | 2 | 3 | 1 | 1 | 2 | 9 |
| [11-15] | 0 | 0 | 0 | 1 | 5 | 1 | 7 |
| [16-20] | 2 | 4 | 1 | 0 | 2 | 1 | 10 |
| >20 | 5 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 8 |

(*) Non communiqué

La taille des équipes présentes sur le site principal varie fortement pouvant aller de 2 professionnels à 39 professionnels sur le site principal.

Les réponses émanant des équipes du Calvados font apparaître des sites principaux de MSP accueillant un plus grand nombre de professionnels pour autant l'échantillon ne permet pas d'en tirer une conclusion générale.

Les équipes en mono site rassemblent naturellement en moyenne plus de professionnels (18) que les équipes en multi site (14).

E. Le partage des bâtiments

La possibilité de partage des bâtiments avec d'autres professions est une interrogation régulière des équipes. La réglementation est stricte sur la nécessité d'entrées distinctes pour des professionnels non réglementés.

Le partage des bâtiments avec d'autres professionnels apparaît relativement fréquent. En effet dans 25% des situations, d'autres professionnels de santé exercent dans les lieux bien que ne faisant pas partie de la MSP.

Dans 20% des cas ce sont des professions directement liées à la santé mais non professionnels de santé qui occupent également les bâtiments.

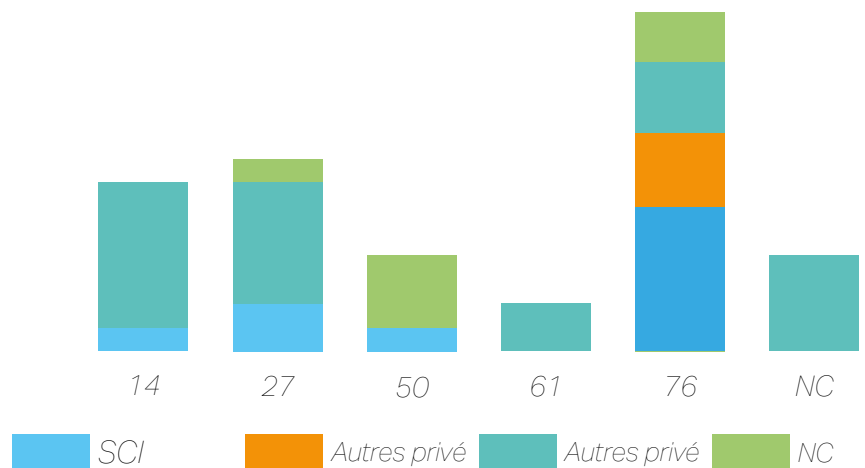
| Partage des bâtiments | Nombre |
|--|-----------|
| Non le bâtiment est entièrement dédié à la MSP | 18 |
| Oui avec d'autres activités autres que liées à la santé | 1 |
| Oui avec d'autres activités liées à la santé : bien être/ médecine alternative | 8 |
| Oui avec d'autres professionnels de santé hors équipe | 10 |
| NC | 2 |
| Total | 39 |

F. Propriétaire des bâtiments

Les réponses confirment la place importante des collectivités (commune ou l'EPCI) dans le portage immobilier des MSP (56% des cas).

C'est en Seine Maritime que l'on retrouve le plus de bâtiments privés (80 %). Le plus souvent sous forme de SCI ou de bâtiment appartenant à un établissement ou une association.

Dans les autres départements, les bâtiments publics sont majoritaires.



G. Type de bâtiments

L'enquête ne fait pas apparaître un modèle prépondérant. Bâtiments neufs et bâtiments réhabilités sont presque représentés de manière identique.

| | 14 | 27 | 50 | 61 | 76 | NC* | Total |
|----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| Neuf | 4 | 3 | 2 | 2 | 6 | 2 | 19 |
| Réhabilitation | 3 | 4 | 2 | - | 7 | 2 | 18 |
| NC | - | 1 | - | - | 1 | - | 2 |
| Total général | 7 | 8 | 4 | 2 | 14 | 4 | 39 |

(*) Non communiqué

Les bâtiments dont le propriétaire est une collectivité sont dans 64% des bâtiments neufs contre 31% de bâtiments privés.

H. Taille des bâtiments

1. Le nombre de pièces

| Nbre de pièces | 14 | 27 | 50 | 61 | 76 |
|----------------|----|----|----|----|----|
| 5-10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 11-15 | 0 | 1 | 2 | 1 | 3 |
| 16-20 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| 21-25 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| 26-30 | 3 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 31-35 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| > 35 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |

Il varie fortement selon la MSP. L'enquête révèle de 6 à 55 pièces dans le bâtiment principal. Les bâtiments publics ont en moyenne 23 pièces contre 16 pour les bâtiments privés

Ils sont aussi plus souvent pourvus de salles pour les kinésithérapeutes ou de salles de soins non programmés.

En revanche, il n'y a pas de différence en ce qui concerne les salles de réunion ou les bureaux des coordinateurs qui restent relativement rares parmi les répondants.

| | Privé | Public | Total |
|------------------------------|-------|--------|------------|
| Salle pour Kinésithérapeute | 50% | 75% | 69% |
| Salle de soins non programmé | 0% | 56% | 38% |
| Salle de réunion | 91% | 89% | 90% |
| Bureau du coordonateur | 64% | 65% | 64% |

Les salles de réunion ont une taille de 12 à 90 m² (moyenne 30 m²) avec une grande diversité selon les équipes.

| 12-15 m ² | 16-30 m ² | 31-50 m ² | > 50 m ² |
|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 5 | 9 | 7 | 3 |

2. Le parking

Le parking des patients et des professionnels est régulièrement un point de tension remonté par les équipes. L'enquête révèle que 85% des MSP ont un parking dédié aux patients, mais dans près de la moitié des cas (45 %), les répondants indiquent qu'il est insuffisant.

Seulement 67% ont un parking dédié au personnel qui est insuffisant pour 27% d'entre eux.

Les bâtiments privés ou les bâtiments réhabilités disposent moins souvent de parking.

3. Accessibilité PMR

La majorité des bâtiments sont conformes en accessibilité PMR.

Le seul bâtiment déclaré non conforme est un bâtiment « privé », réhabilité de 18 pièces où exercent 10 professionnels

Les 3 bâtiments déclarés partiellement conformes sont des bâtiments « publics » dont 2 sont neufs.

| Conformité PMR | Nombre |
|------------------------|-----------|
| Conforme | 30 |
| Non conforme | 1 |
| Partiellement conforme | 3 |
| NC | 5 |
| Total général | 39 |

I. Les baux

1. Le portage des baux

Le portage des baux est une question souvent soulevée par les équipes. Nous avons eu 27 réponses à cette question (70%).

- 2 MSP les font porter uniquement par la SISA
- 6 MSP affichent une participation partielle de la SISA essentiellement pour les salles de réunion ou les bureaux des coordinateurs voire des locaux vides (cf infra)
- 8 MSP (30%) ont des baux individuels par professionnels
- 5 déclarent des SCM Mono professionnelles et 3 des SCM pluri professionnelles associés ou pas à des baux individuels
- 1 affiche un financement par la communauté de communes

2. Les locaux inoccupés

Les locaux inoccupés sont une source de préoccupation des équipes. Nous avons obtenu 24 réponses à cette question.

- 4 n'avaient pas ce problème ayant tous leurs locaux étant occupés.
- Pour 14 MSP c'est le bailleur qui prend en charge les locaux vides qui est à 85% public
- Dans 2 cas, c'est la SISA
- Dans 3 cas, ce sont les occupants qui prennent en charge ces locaux.
- Dans un cas partagé entre la SISA et le bailleur (Mairie)

3. Prise en charge des parties communes

C'est un sujet souvent abordé par les équipes sur la répartition des charges.

Nous avons eu 26 réponses à la question.

- Dans la majorité des cas (73%) la répartition se fait au prorata des m² occupés par les professionnels.
- Dans 3 cas la répartition se fait entre les professionnels indépendamment de la surface occupée
- Dans 2 cas ils ne sont pas facturés
- Dans 1 cas la prise en charge des parties communes est réalisée par la SISA
- Dans un cas clé de répartition par profession voté en AG

4. Choix des locataires

La quasi-totalité des répondants (92%) nous indique participer au choix des locataires des bâtiments.

Deux équipes dans la Manche ont indiqué ne pas avoir le choix des professionnels souhaitant intégrer le bâtiment.

J. Loyers et charges

1. Les loyers

Les données relatives aux loyers et aux charges doivent être lues avec prudence, en raison du nombre limité de réponses exploitables et de la diversité des situations.

Pour autant plusieurs informations peuvent être identifiées :

- Le loyer moyen est de 12,2€ le m²
- Il est significativement plus faible pour des bâtiments publics [4,5 €– 15 €] (Moyenne 9,8 €) que pour les bâtiments privés [4,5 € - 31 €] (Moyenne 16,7 €)
- L'ensemble des structures au sein des grandes métropoles (Caen, Rouen Le Havre) étant « privées » nous n'avons pas pu comparer les loyers « urbains » et « ruraux »
- Le nombre de répondants ne nous permet pas d'effectuer des comparaisons par département, toutefois il apparaît que les loyers des bâtiments publics du Calvados se situent tous entre 10,4 et 15 € le m² alors qu'ils sont tous inférieurs dans les autres départements.

Certaines équipes disposent de locaux mis à disposition gratuitement ;

| | | |
|-------------------------|---|-----|
| Certaines salles | 4 | 10% |
| Le bureau Asalée | 2 | 5% |
| Une salle de réunion | 6 | 15% |
| Des espaces de stockage | 4 | 10% |

2. Les charges

L'évaluation du montant des charges s'est avérée particulièrement complexe devant la diversité des situations

Pour 5 structures, les charges comprenant chauffage, eau, électricité, ménage des parties communes et des salles de consultation, entretien des espaces verts s'élèvent entre 3 et 11,8 € du m² (Moyenne 5,8 €/m²)

3. Répartition des loyers et charges

Elle est identique quelle que soit la profession dans 69 % des cas.

Elle varie selon la profession un peu plus souvent dans les bâtiments privés (37%) que dans les bâtiments publics (27%).

K. Satisfaction des professionnels

1. Note sur l'état des bâtiments

Il a été demandé de noter sur 100 l'état des bâtiments.

Dans l'ensemble les professionnels sont relativement satisfaits avec une note moyenne de 80% [17-100]

Le tableau ci-dessous retrace les moyennes par département et type de structure. En raison de la taille de l'échantillon, il n'y a pas de différence significative.

| Département | 14 | 27 | 50 | 61 | 76 | Total |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Privé | 50 | 96 | 96 | - | 88 | 86 |
| Publique | 75 | 78 | 84 | 70 | 83 | 77 |
| Total | 72 | 81 | 89 | 70 | 87 | 80 |

2. Contraintes liées à l'usage des locaux

12 répondants (31%) ne rapportent aucune contrainte particulière.

Pour les autres :

| | | |
|--|----|-----|
| Manque d'espace | 13 | 33% |
| Difficultés d'organisation de circulation des patients et professionnels | 3 | 8% |
| Problèmes de confidentialité | 4 | 10% |
| Espaces non modulables | 8 | 21% |

Une autre contrainte exprimée à deux reprises est la nécessité de partager la salle de pause avec la salle de réunion.

3. Difficultés liées au bail/ montage immobilier

| | | |
|---|----|-----|
| Aucune difficulté | 13 | 36% |
| Charges imprécises / mal réparties | 7 | 19% |
| Manque de transparence du bailleur | 5 | 14% |
| Discussions ou tensions autour du bail | 5 | 14% |
| Difficultés de gestion au sein de la SISA / SCM | 1 | 3% |

Cinq difficultés ont été exprimées en texte libre :

- Le bailleur veut harmoniser les tarifs dans les différentes MSP qu'il détient or les niveaux de services, et de vétusté ne sont pas les mêmes sur les différents bâtiments
- Les charges de loyer et des charges communes sont l'objet de discussion. Elles sont importantes avec départ d'associés et refus de professionnels
- Pas de retour du bailleur
- Relation avec la mairie compliquée
- Souhait que la SISA reste en dehors (différence entre gestion du bâtiment et l'exercice coordonné)

IV. Conclusions et recommandations

Cette enquête permet de dégager des tendances sur les MSP du territoire, elle permet de montrer qu'il existe une grande diversité de situations liée à la taille des projets, leur histoire et leur situation.

Grâce à ses résultats et à l'expérience que nous avons de l'accompagnement des équipes, différentes recommandations peuvent être formulées.

A. Pour les bailleurs

1. La programmation

Pour la programmation des travaux, prendre attache avec des bureaux spécialisés qui connaissent les spécificités techniques des bâtiments de soins avec entre autres :

- ↳ Normes d'accessibilité
- ↳ Normes ERP
- ↳ Surfaces attendues par profession
- ↳ Isolation phonique
- ↳ Confidentialité
- ↳ Circulation des patients et professionnels
- ↳ Réglementation pour partage d'entrées et de salle d'attente
- ↳ Surface de parkings professionnels et publics
- ↳ Etc.

Les possibilités d'extensions dans un second temps devront être envisagées car, par expérience, les MSP sont attractives et se révèlent souvent trop petites.

Dans la mesure du possible, impliquer les futurs professionnels de la MSP dans la validation des plans. Les usages professionnels sont propres à l'équipe et souvent méconnus des programmeurs.

2. Les baux

Dans l'idéal, les baux doivent différencier le loyer des charges et spécifier :

- Les surfaces concernées en différenciant
 - ⇒ Les locaux professionnels et locaux communs
 - ⇒ Les locaux occupés et locaux vacants
- Un montant de loyer au m²
- Les responsabilités en matière d'entretien du bâti
- Les charges et ce qu'elles comprennent (Electricité, eau, chauffage, entretien des espaces et parking, ménages communs et cabinets professionnels, sécurité etc.)
- Les modalités de révision des charges
- Les modalités d'entrée de nouveaux occupants si les locaux vides ne sont pas à la charge des occupants

B. Pour les locataires

Il est important de rédiger un règlement intérieur des bâtiments (différent de celui de la SISA) qui définisse clairement les éléments suivants. Vous pouvez consulter notre trame et l'adapter à votre projet en cliquant [ici](#).

1. La programmation

Il est recommandé aux équipes qui souhaitent se regrouper dans des bâtiments de visiter plusieurs MSP en fonctionnement afin de partager les expériences des pairs « expérimentés » et ne pas retomber dans les mêmes travers.

2. Les structures porteuses des loyers

Les structures porteuses des loyers peuvent être variées :

- ↳ Des individus au travers de baux individuels
- ↳ Des SCM pluri professionnelles
- ↳ Des SCM mono professionnelles (souvent les médecins qui partagent également d'autres charges)

L'ensemble de ces dispositifs peuvent être combinés.

Des SCM sont recommandées pour faciliter la mutualisation de la prise en charge des locaux inoccupés s'ils restent à la charge de la MSP.

Il est fortement déconseillé de faire porter les baux par la SISA car il y a alors confusion entre exercice coordonné et outil de production de soins :

- ↳ Certains membres de la SISA, en dehors des bâtis, ne sont pas concernés par les loyers
- ↳ L'exercice coordonné peut être mis en péril s'il y a un défaut de paiement de loyer ou une augmentation des charges.

3. La clé de répartition des charges

La clé de répartition des loyers et autres charges des locaux professionnels doivent être clairement définis entre les occupants.

Elle peut se faire :

- Au prorata des surfaces occupées
- Au prorata du nombre d'occupants
- Etc..
- En fonction de la profession
- En fonction du temps d'occupation

La clé de répartition des espaces communs peut également varier selon les mêmes clés. Il arrive que le bailleur prenne à sa charge certains espaces communs.

Certains espaces liés à l'exercice coordonné (salle de réunion, bureau de coordinateur...) peuvent être affectés à la SISA.

4. La clé de répartition

La clé de répartition des loyers et autres charges des locaux professionnels doivent être clairement définies entre les occupants.

Elle peut se faire :

- Au prorata des surfaces occupées
- Au prorata du nombre d'occupants
- En fonction de la profession
- En fonction du temps d'occupation
- Etc..

La clé de répartition des espaces communs peut également varier selon les mêmes clés. Il arrive que le bailleur prenne à sa charge certains espaces communs.

Certains espaces liés à l'exercice coordonné (salle de réunion, bureau de coordinateur...) peuvent être affectés à la SISA.

5. Gestion des espaces inoccupés

C'est un sujet sensible au sein des MSP qui doit être l'objet d'une négociation avec le bailleur avec deux options.

Option 1 : Il est à la charge des occupants

Ils doivent alors définir entre eux les modalités de répartition de ces charges supplémentaires :

- Par professions (Il manque un médecin, ce sont les médecins qui payent son local ?)
- Par tous les occupants ?
- Etc.

| Le positif | Le négatif |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">↳ Incite les professionnels à trouver des remplaçants↳ Permet de choisir les entrants | <ul style="list-style-type: none">↳ Risque de départ en cascade devant l'augmentation des charges |

Option 2 : Il est à la charge du bailleur

Le bailleur peut assumer les loyers et/ou les charges des bâtiments inoccupés. Certains bailleurs peuvent le proposer sur une période définie (de 3 à 6 mois).

| Le positif | Le négatif |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">↳ Laisse le temps aux professionnels de trouver des remplaçants↳ Évite le risque de fuite en cascade | <ul style="list-style-type: none">↳ Peuvent mettre en place des nouveaux locataires sans concerter l'équipe. |

En aucun cas les locaux vides ne doivent être pris en charge par la SISA car il y a alors détournement de son objet.