



WALLONIA HEALTHSPACES SRL

Manifeste pour l'immobilier de santé de proximité

L'infrastructure au service des soins de première ligne en Wallonie

*“Un cabinet médical n’est pas seulement un local.
C’est une condition matérielle d’accès aux soins.”*

www.walloniahealthspaces.be

contact@walloniahealthspaces.be

Introduction

La santé de première ligne est confrontée, en Wallonie comme dans d'autres régions d'Europe, à une pression croissante : vieillissement de la population, rareté des médecins généralistes, désertification médicale de certains quartiers, fragilisation des structures de proximité. Face à cette réalité, une question émerge : à quelles conditions matérielles les soins de proximité peuvent-ils exister, se maintenir et se développer ?

Wallonia HealthSpaces SRL (WHS) a été fondée pour répondre à cette question par le biais d'une approche immobilière, territoriale et à impact. Notre conviction est simple : sans espaces adaptés, conformes, accessibles et durables, les équipes de soins ne peuvent pas s'installer, se stabiliser ni servir durablement leurs patientelles. L'infrastructure est une condition du soin, pas seulement un support logistique.

Ce manifeste exprime la vision, les engagements et les principes fondateurs de Wallonia HealthSpaces SRL. Il s'adresse aux communes, aux institutions publiques, aux financeurs, aux investisseurs, aux opérateurs de soins et à toutes les parties prenantes qui partagent la conviction que la transformation de la première ligne passe aussi par la transformation de ses espaces.

« Un cabinet médical n'est pas seulement un local. C'est une condition matérielle d'accès aux soins. Quand l'espace manque, quand il est vétuste, inaccessible ou mal situé, ce n'est pas seulement le confort des soignants qui est fragilisé : c'est toute la capacité d'un territoire à organiser une première ligne solide qui se trouve affaiblie. »

Ce que WHS est

Wallonia HealthSpaces SRL est une société immobilière de santé à impact territorial. Elle développe, acquiert, rénove, aménage et met à disposition des infrastructures adaptées aux soins de proximité.

- Un développeur d'espaces de santé, spécialisé dans la reconversion de bâtiments existants en centres de soins pluridisciplinaires.
- Un bailleur immobilier responsable, qui met à disposition des espaces conformes, accessibles et durables à des opérateurs de soins juridiquement distincts.
- Un partenaire territorial, ancré dans les réalités locales, attentif aux zones sous-dotées, aux besoins des communes, des CPAS et des professionnels de santé.
- Un investisseur à impact, qui réinvestit ses excédents dans le développement de nouvelles infrastructures de soins de proximité.
- Un acteur de la transformation urbaine, qui contribue à la revitalisation des rez-de-chaussée commerciaux vacants, des biens publics sous-utilisés et des bâtiments privilégiés pour leur localisation et leur accessibilité.

Ce que WHS n'est pas

La distinction entre l'infrastructure immobilière et l'activité clinique est fondamentale. Elle n'est pas seulement une précaution juridique : elle est le fondement même du modèle WHS.

- WHS n'est pas un opérateur de soins. Elle ne soigne pas de patients, ne gère pas de dossiers médicaux, ne facture pas d'actes et n'organise pas l'activité clinique.
- WHS n'est pas une maison médicale, un centre de santé intégré exploitant ni une structure agréée par l'INAMI en tant que prestataire de soins.
- WHS ne gère pas de personnel soignant, ne conclut pas de contrats thérapeutiques et ne représente pas les professionnels de santé vis-à-vis des patients.
- WHS ne se substitue pas aux communes, aux CPAS, aux services publics de santé ni aux opérateurs médico-sociaux dans l'organisation de l'offre de soins.
- WHS ne promet pas de résultats cliniques, de taux de couverture ou d'effets thérapeutiques. Son action se situe en amont des soins : dans la création des conditions spatiales et matérielles de leur exercice.

Pourquoi l'immobilier de santé change la première ligne

Pendant longtemps, la question de l'espace de soin a été considérée comme secondaire. Les politiques de santé se concentraient sur les pratiques, les tarifs, les agréments, les effectifs. Le bâti était une donnée de contexte, pas un levier d'action. Cette vision a atteint ses limites.

L'immobilier de santé de proximité est devenu un enjeu public à part entière. Les raisons en sont multiples, complémentaires et documentées.

Un problème d'offre immobilière inadaptée

Les professionnels de santé qui souhaitent s'installer en première ligne, seuls ou en équipe, se heurtent à une offre immobilière insuffisante, non conforme ou inadaptée à leurs besoins : accessibilité PMR, confidentialité acoustique, connexion aux transports publics, superficie minimale, conformité technique, espaces d'attente. La prise en charge de cette problématique par des acteurs spécialisés — comme WHS — libère les soignants de contraintes immobilières chronophages et coûteuses.

Un frein à l'attractivité des territoires

Les territoires qui ne disposent pas d'espaces de santé adaptés ont plus de difficultés à attirer des professionnels de santé, à maintenir une offre de proximité et à structurer des équipes pluridisciplinaires. L'immobilier de santé est un élément de l'attractivité territoriale médicale au même titre que les conditions de rémunération ou les soutiens institutionnels.

Un potentiel de revitalisation urbaine

Les rez-de-chaussée commerciaux vacants, les anciens sites bancaires, les locaux publics sous-utilisés représentent un gisement immobilier disponible, bien localisé et souvent accessible. Leur reconversion en espaces de soins de proximité contribue simultanément à la revitalisation urbaine et au renforcement de l'offre médicale de quartier.

Un levier de structuration de la première ligne

La colocalisation de plusieurs professionnels de santé dans un espace commun favorise la coordination, la pluridisciplinarité, le partage d'équipements et la continuité des soins. L'immobilier bien conçu n'est pas neutre : il structure les pratiques, facilite les transmissions, encourage la cohésion d'équipe et améliore l'expérience du patient.

Nos dix principes fondateurs

I. La séparation des rôles est un principe non négociable.

WHS est bailleur immobilier. Les opérateurs de soins sont des entités juridiquement distinctes. Cette séparation protège les deux parties, clarifie les responsabilités et garantit l'intégrité clinique des structures de soins.

II. L'accessibilité est un droit, pas une option.

Chaque espace WHS est conçu ou rénové pour répondre aux normes d'accessibilité PMR. L'accessibilité n'est pas une contrainte technique : c'est un engagement d'égalité d'accès aux soins.

III. La durabilité énergétique est une responsabilité immobilière.

WHS rénove selon des standards exigeants de performance énergétique. Des bâtiments sobres, bien isolés et économes réduisent les charges opérationnelles des opérateurs de soins et contribuent à la transition écologique.

IV. La reconversion précède la construction neuve.

WHS privilégie systématiquement la réhabilitation du bâti existant. Chaque bien réhabilité est un bâtiment qui ne détruit pas d'espace naturel, un quartier qui retrouve une fonction sociale et un actif qui traverse le temps avec intégrité.

V. Le territoire est la boussole.

Chaque décision immobilière de WHS est guidée par l'analyse des besoins territoriaux réels : zones sous-dotées, densité médicale, accessibilité aux transports, proximité des populations vulnérables, logique de bassin de vie.

VI. La transparence est un actif immatériel.

WHS s'engage à produire un reporting régulier, lisible et vérifiable de ses activités, de son impact territorial, de sa gouvernance et de ses finances. La confiance des partenaires publics et privés se construit dans la durée et par la preuve.

VII. La gouvernance doit séparer les intérêts.

WHS organise sa gouvernance pour prévenir les conflits d'intérêts, garantir l'indépendance des décisions et protéger les intérêts de l'ensemble des parties prenantes : investisseurs, opérateurs de soins, communes, pouvoirs publics et utilisateurs finaux.

VIII. Le soin mérite des espaces dignes.

Exercer la médecine générale, la kinésithérapie, la psychologie ou les soins infirmiers dans des locaux vétustes, bruyants ou inadaptés dégrade la qualité de l'exercice professionnel et l'expérience du patient. WHS s'engage à fournir des espaces fonctionnels, confortables et respectueux des conditions d'exercice.

IX. L'impact social est mesurable.

WHS s'engage à documenter, mesurer et rendre compte de l'impact territorial de ses projets : accès aux soins, emplois créés ou maintenus, revitalisation urbaine, réduction de la vulnérabilité médicale, attractivité professionnelle du territoire.

X. Le modèle doit être répliquable.

Chaque projet WHS est conçu pour être un démonstrateur reproductible. L'ambition n'est pas de créer un édifice isolé mais de développer un réseau d'infrastructures de proximité cohérent, soutenable et ancré dans les réalités wallonnes.

Notre engagement envers les territoires

La Wallonie fait face à des dynamiques territoriales inégales. Certains quartiers concentrent une offre médicale suffisante ; d'autres, souvent marqués par des vulnérabilités sociales et économiques, peinent à maintenir une première ligne active. WHS choisit d'ancrer ses projets prioritairement dans ces territoires.

- Privilégier les zones médicalement sous-dotées, identifiées par les autorités compétentes, pour y développer des infrastructures de santé de proximité.
- Collaborer avec les communes, les CPAS, les acteurs médico-sociaux et les instances régionales pour intégrer chaque projet dans une dynamique territoriale cohérente.
- Contribuer à la revitalisation des tissus urbains dégradés ou sous-utilisés en y implantant des fonctions de santé de proximité à fort ancrage social.
- Soutenir, par la qualité des espaces et leur stabilité locative, la pérennisation des équipes de soins dans les territoires vulnérables.

Notre engagement envers les professionnels de santé

Les professionnels de santé qui choisissent d'exercer en première ligne font un choix exigeant. Ils méritent des conditions matérielles qui respectent leur pratique, favorisent leur bien-être et facilitent la coordination avec leurs collègues.

- Fournir des espaces conçus pour les besoins spécifiques de chaque discipline : confidentialité acoustique, confort thermique, luminosité suffisante, superficie adaptée, équipements techniques conformes.

- Proposer des conditions locatives stables, transparentes et compatibles avec l'économie des structures de soins de proximité, notamment les maisons médicales à forfait et les ASBL de soins.
- Faciliter la mutualisation des équipements, des espaces d'attente, des locaux techniques et des ressources communes entre professionnels exerçant dans un même espace.
- Assurer la maintenance, la conformité et la mise à niveau technique des espaces mis à disposition, afin que les soignants puissent se concentrer sur leur cœur de métier.

Notre engagement envers les institutions et financeurs

WHS entretient des relations de confiance avec les institutions publiques, les financeurs, les investisseurs à impact et les partenaires privés. Ces relations reposent sur la transparence, la rigueur et la cohérence entre le discours et les actes.

- Produire des plans financiers rigoureux, des reportings réguliers et une documentation complète des décisions prises.
- Respecter les cadres réglementaires applicables : Code des sociétés et des associations, normes urbanistiques, PEB, accessibilité, sécurité incendie, RGPD.
- Maintenir une gouvernance claire, avec séparation des rôles, prévention des conflits d'intérêts et mécanismes de contrôle interne.
- Articuler les projets WHS avec les politiques publiques wallonnes : New Deal, maisons médicales, zones d'action positive, politiques de revitalisation urbaine, objectifs de Wallonie Santé et de l'AVIQ.
- Rendre compte annuellement de l'impact territorial, social et énergétique de chaque projet, selon des indicateurs vérifiables et partagés avec les partenaires.

Notre méthode

La méthode WHS repose sur une logique de développement immobilier rigoureux, combinée à une lecture fine des besoins territoriaux et à un dialogue permanent avec les parties prenantes locales.

1. Diagnostic territorial

Avant tout développement, WHS analyse le bassin de santé concerné : densité médicale, accessibilité, transports, dynamiques socio-économiques, bâti disponible, acteurs présents. Ce diagnostic conditionne la pertinence et la faisabilité du projet.

2. Sélection et évaluation du bien

WHS évalue chaque bâti potentiel selon des critères stricts : localisation, accessibilité PMR, potentiel de reconversion, coût de réhabilitation, performance énergétique attendue, conformité technique et faisabilité financière.

3. Programmation et conception

Le programme immobilier est défini en concertation avec les opérateurs de soins potentiels, les professionnels de santé concernés et les acteurs territoriaux. La conception architecturale intègre les contraintes cliniques, les normes techniques et les ambitions d'accessibilité et de durabilité.

4. Financement et gouvernance

WHS mobilise un financement mixte : dette bancaire, quasi-fonds propres, subventions publiques, financement participatif et apports privés. La structure de financement est documentée, transparente et soumise à des mécanismes de contrôle.

5. Réalisation et mise à disposition

Les travaux de réhabilitation sont pilotés selon un cahier des charges précis. La mise à disposition est formalisée par un contrat de bail clair, qui distingue les responsabilités immobilières de WHS et les responsabilités cliniques de l'opérateur.

6. Suivi, impact et réplication

Après la mise en service, WHS assure le suivi technique, la maintenance et le reporting d'impact. Chaque projet alimente la capitalisation méthodologique et prépare la réplication sur de nouveaux sites.

Le Pôle Santé Bonaparte : un premier démonstrateur

Le Pôle Santé Bonaparte est le projet fondateur de Wallonia HealthSpaces SRL. Il est situé Quai Bonaparte, à Liège, dans le quartier de Longdoz — un quartier urbain d'une densité élevée, bien desservi par les transports en commun et caractérisé par une demande de soins de proximité documentée.

Ce projet vise à convertir un espace commercial existant en un pôle de santé pluridisciplinaire accessible, conforme et durable. Il s'agit de créer les conditions immobilières nécessaires à l'installation d'une équipe de première ligne dans un espace conçu pour favoriser la coordination, la qualité d'exercice et l'accessibilité aux patients.

Le Pôle Santé Bonaparte est pensé comme un démonstrateur : un modèle reproductible qui permettrait, sous réserve des validations nécessaires, d'alimenter le développement d'un réseau de sites similaires en Wallonie.

Projet en cours de développement. Les éléments présentés sont des ambitions et des hypothèses de travail, soumis aux validations financières, techniques, réglementaires et partenariales nécessaires.

Conclusion

L'immobilier de santé de proximité n'est pas un secteur de niche. C'est un levier structurant pour la transformation de la première ligne, la réduction des inégalités d'accès aux soins et la revitalisation des territoires.

Wallonia HealthSpaces SRL a choisi d'y contribuer par l'action : en développant des espaces adaptés, durables et accessibles, en collaborant avec les opérateurs de soins, les communes, les financeurs et les institutions publiques, en construisant un modèle transparent et répliquable.

Ce manifeste est un engagement. Pas une promesse vague — un cadre de référence, une boussole, un contrat de confiance avec les territoires et les partenaires qui choisissent de nous accompagner dans cette démarche.

La première ligne a besoin de soignants. Elle a aussi besoin de murs solides, de locaux conformes, de bâtiments accessibles et d'espaces qui respectent la dignité du soin. C'est ce que Wallonia HealthSpaces s'engage à construire.

À retenir

Wallonia HealthSpaces SRL en dix points

- WHS est une société immobilière de santé à impact territorial, pas un opérateur de soins.
- WHS développe, rénove et met à disposition des infrastructures adaptées aux soins de proximité.
- Les soins relèvent d'opérateurs juridiquement distincts : ASBL, maisons médicales, équipes pluridisciplinaires.
- Chaque projet WHS est ancré dans une analyse territoriale des besoins réels.
- WHS privilégie la reconversion du bâti existant et les zones médicalement sous-dotées.
- L'accessibilité PMR, la performance énergétique et la conformité technique sont non négociables.
- La gouvernance de WHS est transparente, avec séparation des rôles et prévention des conflits d'intérêts.
- WHS s'inscrit dans les politiques publiques wallonnes : Wallonie Santé, AVIQ, New Deal, zones d'action positive.
- Le Pôle Santé Bonaparte (Liège) est le projet fondateur et démonstrateur de WHS.
- L'ambition est de construire un réseau reproductible d'espaces de santé de proximité en Wallonie.