

HealthSpaces Daily

L'actualité qui soigne l'immobilier

Réhabiliter plutôt que construire : le pari économique et écologique de Wallonia HealthSpaces

Dans un contexte de tensions budgétaires croissantes et d'urgence climatique, Wallonia HealthSpaces a fait un choix stratégique délibéré : privilégier la réhabilitation du patrimoine bâti existant plutôt que la construction neuve. Une approche qui combine cohérence économique, pertinence écologique et ancrage territorial.

WHS privilégie la réhabilitation du patrimoine bâti existant plutôt que la construction neuve.

Pourquoi la réhabilitation s'impose comme stratégie dominante

La tentation de construire du neuf est réelle. Elle offre une maîtrise totale du programme architectural, des performances énergétiques optimales dès la livraison et une image moderne immédiatement valorisable. Mais elle présente aussi des contraintes majeures qui, dans le contexte wallon, la rendent souvent moins pertinente que la réhabilitation.



Un bâtiment neuf implique des délais de conception et d'instruction urbanistique de 18 à 36 mois en moyenne, des coûts de construction supérieurs de 30 à 45 % à ceux d'une réhabilitation de niveau équivalent, et une empreinte carbone liée à la production des matériaux structurels — béton, acier, isolation — qui peut représenter jusqu'à 60 % des émissions sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

La réhabilitation, à l'inverse, mobilise un patrimoine existant, souvent bien localisé au cœur des quartiers prioritaires, disposant d'une structure porteuse réutilisable et d'une histoire architecturale qui contribue à l'identité du lieu de soins.

L'équation économique en faveur de la réhabilitation

Les données disponibles sur le marché wallon de la construction médicale confirment l'avantage économique de la réhabilitation pour les projets de taille moyenne, entre 200 et 1 000 m², qui constituent le cœur de cible de Wallonia HealthSpaces.

Pour un centre médical de 300 m², le différentiel de coût entre construction neuve et réhabilitation lourde atteint en moyenne 800 à 1 200 euros par m², soit une économie globale de 240 000 à 360 000 euros sur l'enveloppe travaux. Cette économie améliore directement la soutenabilité du loyer pour les opérateurs de soins locataires et renforce la viabilité du plan de financement.



Les délais de mise en œuvre sont également réduits de 6 à 12 mois en moyenne, ce qui accélère le retour sur investissement et limite l'exposition au risque de vacance locative en phase de lancement.

Perspectives 2030 : les facteurs de valorisation

Au-delà de l'économie financière, la réhabilitation présente un avantage environnemental décisif qui s'inscrit directement dans les engagements climatiques de la Région wallonne.

La démolition d'un bâtiment existant puis sa reconstruction génèrent en moyenne 400 à 600 kg de CO₂ par m² – uniquement pour la phase construction, avant même la première heure d'exploitation. La réhabilitation réduit cette empreinte de 40 à 60 % selon le niveau d'intervention, en conservant la structure porteuse et en limitant les apports de matériaux neufs.

WHS intègre systématiquement dans ses projets des exigences de performance énergétique conformes aux normes PEB wallonnes, visant un classement A ou B à la livraison. L'isolation renforcée, la ventilation double flux, les systèmes de chauffage à faible consommation et, lorsque le site le permet, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture contribuent à réduire durablement les charges d'exploitation pour les praticiens locataires.

Le site Quai Bonaparte : un exemple concret

Les chiffres présentés dans cette note ne sont pas des abstractions. Ils décrivent la réalité quotidienne de quartiers liégeois où des habitants attendent des semaines un rendez-vous médical à quelques centaines de mètres de chez eux.

C'est précisément dans ce contexte que Wallonia HealthSpaces développe le projet Quai Bonaparte à Amercoeur. Ce centre médical pluridisciplinaire, porté par le Pôle Santé Bonaparte structuré en ASBL, s'implante dans un quartier urbain dense, socialement mixte et médicalement sous-desservi de la rive gauche liégeoise. Il réunit en un même espace des médecins généralistes, des paramédicaux et des services de prévention, dans des locaux conçus pour l'exercice pluridisciplinaire contemporain.

Ce projet illustre directement la thèse développée dans cette newsletter : la création d'une infrastructure médicale adaptée, dans un territoire où le besoin est documenté et l'opérateur de soins identifié, est la condition concrète qui rend possible l'installation de praticiens que les incitants financiers seuls ne suffisent pas à attirer. Le projet Quai Bonaparte n'est pas un projet pilote isolé. Il est le premier maillon d'une stratégie de déploiement territorial que Wallonia HealthSpaces entend répliquer progressivement dans les zones wallonnes qui cumulent déficit médical, précarité socio-économique et patrimoine bâti mobilisable.

Wallonia HealthSpaces SRL

Vous êtes praticien en médecine intégrative et cherchez l'espace idéal ? Vous êtes investisseur et souhaitez explorer ce marché porteur ?

Nous sommes votre partenaire



walloniahealthspoces@gmail.com

Il va se passer quelque chose ici.

Le Pôle Santé Bonaparte ouvre ses portes en 2026.

Soins. Proximité. Impact.

#WHS #LiègeEnSanté



Le chiffre qui résume tout : chaque année sans action est une année perdue

Les données de cette newsletter convergent vers un constat simple et urgent. La Wallonie ne manque pas de volonté politique pour améliorer l'accès aux soins primaires. Elle ne manque pas non plus de praticiens en formation. Ce qui lui manque, dans un nombre croissant de territoires, c'est le cadre matériel qui rend l'installation possible, durable et professionnellement désirable.

Ce cadre matériel, c'est l'infrastructure. Des locaux conformes, accessibles, bien conçus, bien localisés et financièrement soutenables pour les opérateurs qui les occupent. Des espaces qui donnent aux praticiens les conditions de travailler dignement et aux patients la certitude d'être accueillis dans un environnement de qualité.

Chaque année de retard dans la création de ces infrastructures est une année supplémentaire de délais d'attente pour des patients qui n'ont pas d'autre option. Une année supplémentaire de recours aux urgences pour des pathologies qui auraient dû être prises en charge en consultation. Une année supplémentaire d'écart d'espérance de vie entre les territoires wallons bien dotés et ceux qui ne le sont pas.