

## HealthSpaces Daily

L'actualité qui soigne l'immobilier

# Le m<sup>2</sup> médical en Wallonie : un marché sous-valorisé aux perspectives solides



Alors que l'immobilier résidentiel et commercial fait l'objet d'une attention soutenue de la part des investisseurs, l'immobilier médical de proximité reste l'un des segments les moins structurés du marché wallon. Wallonia HealthSpaces analyse les dynamiques de ce marché et les opportunités qu'il représente pour les acteurs à impact engagés dans le développement territorial.

### État du marché : ce que les données révèlent

La Région wallonne connaît aujourd'hui une situation préoccupante en matière d'accessibilité aux soins de première ligne. Selon les dernières données de l'Agence pour une Vie de Qualité (AViQ), près de 15% de la population wallonne vit dans des zones où la densité médicale est insuffisante, particulièrement dans les provinces du Luxembourg et de Namur, ainsi que dans certaines zones rurales du Hainaut et de Liège.



Le marché de l'immobilier médical de proximité en Wallonie se caractérise par une double tension structurelle. D'un côté, une demande croissante portée par le vieillissement de la population, la multiplication des pathologies chroniques et l'évolution vers des pratiques médicales pluridisciplinaires. De l'autre, une offre insuffisante, fragmentée et souvent inadaptée aux exigences fonctionnelles, réglementaires et énergétiques contemporaines.

Selon les données disponibles, l'âge moyen des infrastructures de santé wallonnes dépasse 29 ans. La majorité des locaux médicaux existants ne répondent ni aux normes d'accessibilité PMR renforcées, ni aux standards de performance énergétique requis par la réglementation PEB wallonne, ni aux attentes ergonomiques des praticiens en formation initiale.

Cette inadéquation structurelle génère une tension locative croissante dans les zones à forte demande médicale non couverte, en particulier dans les bassins industriels reconvertis de Liège, Charleroi et Mons, ainsi que dans les franges périurbaines des grands centres urbains wallons.

## Pourquoi ce segment reste sous-valorisé

Les normes PEB wallonnes rendent progressivement obsolètes les bâtiments existants non rénovés. Et la pression démographique sur les zones sous-dotées ne fera que s'accroître avec le départ à la retraite prévisible de 38 % des médecins généralistes wallons d'ici 2030.

Pour les investisseurs à impact et les partenaires bancaires, ce contexte dessine un cadre d'opportunité tangible : des actifs immobiliers utiles, une demande locative structurelle, et un modèle économique fondé sur la stabilité des baux professionnels.



## Perspectives 2030 : les facteurs de valorisation

Plusieurs dynamiques convergentes soutiennent la valorisation progressive de ce segment à l'horizon 2030. Le New Deal de la médecine générale, réforme fédérale du financement des soins primaires, stimule l'installation groupée et la création de structures pluridisciplinaires — ce qui génère mécaniquement une demande nouvelle en locaux adaptés.

Contrairement à l'immobilier médical hospitalier ou aux maisons de repos et de soins — segments couverts par des acteurs institutionnels comme Cofinimmo ou Aedifica — l'immobilier médical de première ligne n'a pas encore fait l'objet d'une structuration comparable en Wallonie. Plusieurs facteurs expliquent cette situation. La fragmentation des besoins, la petite taille unitaire des projets, la complexité des montages associant acteurs publics, opérateurs de soins et financeurs privés, et l'absence d'un acteur spécialisé disposant d'une connaissance fine des territoires wallons ont durablement freiné le développement de ce segment.

C'est précisément ce positionnement que Wallonia HealthSpaces entend occuper : constituer progressivement un portefeuille d'actifs médicaux de proximité, ancrés dans les zones prioritaires identifiées par l'INAMI et l'AViQ, et gérés selon une logique de baux professionnels à long terme.

“

L'immobilier médical de première ligne n'a pas encore fait l'objet d'une structuration suffisante