

IMODEV, un modèle éprouvé pour répondre durablement aux problématiques des déserts médicaux

En déplacement ce samedi 13 septembre à Mâcon, le Premier ministre Sébastien Lecornu a présenté son ambition de bâtir, d'ici 2027, un réseau national de 5 000 maisons « France Santé » afin de garantir aux Français une offre de soins de proximité, à moins de 30 minutes de son domicile. Cette annonce intervient dans un contexte hautement préoccupant où 97 % du territoire francilien est aujourd'hui considéré comme un désert médical¹ et où 11 % des Français vivent déjà dans une commune touchée par la pénurie de médecins². Alors que cette initiative gouvernementale permet de fixer un cap, il convient de rappeler que la création de nouvelles maisons de santé n'est pas la seule composante de la problématique des déserts médicaux. L'enjeu majeur étant souvent le recrutement et la fidélisation des praticiens.

IMODEV, concepteur, propriétaire et gestionnaire de pôles santé, démontre qu'il est déjà possible de relever ce défi, grâce à son approche innovante qui associe offre de soins, logements et accompagnement durable. Résultat : des structures attractives, conçues main dans la main avec les élus et les professionnels de santé, qui répondent réellement aux besoins des territoires.

« Le véritable défi aujourd'hui n'est pas seulement de construire des murs, mais de créer des conditions de travail attractives pour les praticiens. C'est la clé pour lutter efficacement contre les déserts médicaux », alerte Ghislain PIRONNEAU, co-fondateur de IMODEV.

Déserts médicaux : le défi d'un cercle vicieux à briser

Dans de nombreuses communes, l'installation de nouvelles MSP (Maisons de Santé Pluridisciplinaires) ne suffit pas à résoudre la problématique : faute de praticiens, les locaux restent parfois partiellement vides, compromettant leur viabilité dès l'ouverture. En Île-de-France, ce problème est d'ailleurs particulièrement aigu, avec des zones classées ZIP (Zones d'Intervention Prioritaire) ou ZAC (Zones d'Action Complémentaire) où les besoins en soins sont criants.

Mais alors que les incitations financières ne suffisent pas à endiguer la raréfaction médicale, IMODEV a choisi de mettre en avant une alternative pragmatique : donner aux médecins des conditions d'exercice attractives et sécurisées, pensées avec eux et pour eux. La société fait ainsi le pari de s'attaquer au problème en amont, en intégrant dès la phase de conception la question du recrutement et du maintien des soignants. Son modèle repose sur un accompagnement global, dépassant le simple métier de promoteur immobilier.

Le modèle IMODEV : quand l'infrastructure fait la différence

IMODEV a développé une approche globale, qui va bien au-delà de la construction de pôles santé. Chaque projet est d'abord co-conçu avec les élus et les acteurs de santé locaux - CPTS, URPS et ARS³ - afin de répondre précisément aux besoins du territoire et d'offrir un cadre d'exercice adapté aux attentes des soignants. IMODEV conserve ensuite la propriété et la gestion des pôles santé, garantissant un

¹Source URPS (Union Régionale des Professionnels de Santé) 2024 sur France Bleue

²Source DREES

³CPTS : Communauté Professionnelle Territoriale de Santé / URPS : Union Régionale des Professionnels de Santé / ARS : Agence Régionale de Santé

fonctionnement fluide et un environnement de travail stable, permettant ainsi aux praticiens de se consacrer pleinement à leur patientèle.

Pour assurer l'équilibre économique et répondre à un besoin croissant d'hébergement, les pôles santé sont intégrés à des projets mixtes comprenant également des logements, dont une grande partie peut être destinée aux professionnels de santé.

Enfin, l'offre proposée aux praticiens est pensée pour faciliter leur installation et leur donner envie de s'ancrer sur le territoire : loyers compétitifs à partir de 650€TTC par mois (toutes charges comprises), flexibilité d'occupation sans engagement, services tout-inclus (entretien, maintenance, réparation, etc.) et cadre collaboratif favorisant les échanges entre professionnels. Grâce à ce modèle, IMODEV crée des infrastructures attractives et pérennes, véritables leviers de lutte contre la désertification médicale.

« Remplir une maison de santé est un défi plus grand que sa construction. Nous n'avons pas vocation à imposer des bâtiments mais bien d'apporter des solutions concrètes, via des infrastructures adaptées, pour attirer et fidéliser les praticiens, afin que chaque territoire puisse maintenir une offre de soins de proximité », explique Ghislain PIRONNEAU.

La Maison de Santé Pluridisciplinaire de Bessancourt : la preuve par l'exemple

Le projet de la future Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) de l'écoquartier des Meuniers à Bessancourt, porté par IMODEV, illustre concrètement l'efficacité de son modèle. Prévues pour ouvrir en février 2026, cette structure de 450 m² accueillera 14 cabinets médicaux. Plus de 6 mois avant son ouverture, huit praticiens ont déjà confirmé leur installation, dont quatre médecins généralistes, ainsi qu'une sage-femme, une orthophoniste, un podologue et une infirmière. Le pôle de kinésithérapie, composé de six cabinets, est quant à lui déjà complet.

Ce projet combine une offre de 96 logements facilitant ainsi l'installation des salariés du secteur médical et paramédical dans la commune.

Cette réussite est le fruit d'un travail collectif mené avec la municipalité et les acteurs de santé locaux (CPTS, URPS, ARS), soutenu par une campagne de communication ciblée et efficace. Elle démontre également qu'avec des locaux modernes, adaptés et conçus en concertation avec les praticiens, les médecins choisissent de s'implanter, même dans des zones en tension

IMODEV Santé gère aujourd'hui plus de 100 praticiens répartis dans plusieurs pôles santé et poursuit ce déploiement avec d'autres projets en Île-de-France :

- à Herblay-sur-Seine, un pôle déjà ouvert qui regroupe cinq médecins généralistes, un podologue, un kinésithérapeute et un ostéopathe ;
- à Chilly-Mazarin, un futur cabinet médical de 250 m² en cours de réalisation ;
- à Évry-Courcouronnes, l'extension de la MSP Pierre et Marie Curie prévue pour 2027.

La réussite du projet de Bessancourt démontre que ce modèle est bien répliquable à d'autres communes.

À propos d'Imodev - Au cœur des Villes

Associés et fondateurs d'Imodev en 2004, Martin Bontoux et Ghislain Pironneau ont développé leur savoir-faire dans l'ingénierie immobilière, attachant une grande importance à l'intégration urbaine des projets. Indépendant, le groupe se concentre, en partenariat avec les élus locaux & les acteurs de la santé, dans la création d'ensembles immobiliers mixtes offrant des logements et des services de proximité, destinés à répondre aux modes de vie actuels des habitants.

Imodev a développé plus d'une dizaine d'opérations immobilières sur toute l'Île-de-France, lui permettant d'atteindre un CA groupe en 2023 de 80M€. De plus, l'activité de la foncière valorisée à 80M€ regroupe une cinquantaine de locaux commerciaux dont des bureaux, des locaux d'activités, des pôles santé, des crèches, ainsi que d'autres services de proximité. Plus de 100 praticiens ont été installés dans les pôles santé créés.

www.imodev.fr

IMODEV – Contact Presse : Galivel & Associés

Valentin Eynac / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>