

## Avis d'expert, Daniel While, Directeur Recherche et Stratégie d'Euryale

### La crise de l'immobilier redéfinit la hiérarchie des classes d'actifs

Investir en immobilier, c'est investir dans un rendement locatif. Afin de réduire son risque, l'investisseur privilégie par nature une allocation favorisant des actifs « de qualité » ou présentant une localisation avantageuse pour un marché donné. Ainsi, ces dernières années, les véhicules proposant d'investir dans un portefeuille de bureaux ou de commerces de pied d'immeuble ont constitué le noyau principal des allocations patrimoniales, grâce à leur caractère dit *prime* et stable, autour duquel gravitaient des actifs alternatifs, comme ceux de santé par exemple. C'est l'approche « cœur/satellite » que l'on connaît en valeurs mobilières.

Mais la crise structurelle des usages et la hausse des taux ont rebattu les cartes. Ce sont les actifs qui constituaient traditionnellement le cœur des allocations, réputés comme peu risqués, qui ont subi les plus fortes corrections. Le marché du bureau francilien s'est révélé être le plus sensible aux différents bouleversements de ces quatre dernières années. La hausse rapide des taux directeurs entre juin 2022 et septembre 2023 a stoppé la dynamique de revalorisation des actifs immobiliers enclenchée à partir de 2012, entraînant une dévaluation marquée, en particulier pour les actifs cycliques : bureaux, logistique et commerces. Le marché du bureau a également souffert de la double peine des changements d'usages liés à l'essor du télétravail après le Covid : du bureau campus au bureau nomade, les formats demandés par les entreprises ont changé du tout au tout, et cette évolution est loin d'être terminée ou garantie...

Dans ce contexte de retournement de marché, seuls certains actifs, à l'instar de la santé, se sont montrés structurellement résilients face à la crise. Ces actifs, autrefois qualifiés d'alternatifs, se retrouvent aujourd'hui, légitimement, au cœur d'une stratégie d'allocation patrimoniale visant à la fois à préserver le capital et préparer l'avenir. Quand les actifs de bureaux et de commerces vont plutôt désormais constituer des points d'entrée – tout aussi légitimes – en raison de leurs récentes dévaluations.

Acycliques, et donc par nature beaucoup moins sensibles aux fluctuations économiques, les actifs de santé ont fait la preuve de leur résilience et n'ont que peu, ou pas, perdu en valeur. Ils offrent, de surcroît, une visibilité unique à long terme compte tenu des besoins structurels croissants du secteur, que ce soit en matière d'hébergement de santé ou de structures associées aux soins en général. Prenons pour seule illustration la question du vieillissement de la population en France avec une estimation à 2 millions de personnes dépendantes en 2024. Le besoin de soin, d'accompagnement et d'hébergement est énorme et constitue un marché à venir dynamique et stable dans sa croissance, d'autant plus que les opérateurs privés, locataires des fonds immobiliers, prendront nécessairement le relais d'un secteur public à bout de ressources. Cette catégorie d'actifs représente également une opportunité d'investissement à l'international. Contrairement à l'hexagone où les baux « 3-6-9 » sont la norme, les opérateurs étrangers s'engagent le plus souvent sur des baux très longs, jusqu'à 30 ans ferme... Avec sa SCPI Pierval Santé dédiée à ce type d'actifs, Euryale œuvre depuis 10 ans à soutenir les besoins de ce secteur tout en offrant aux investisseurs une stabilité du capital et un risque maîtrisé par la diversité géographique à l'international.

#### Avertissements :

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI

est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci est une communication publicitaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/>, avant de prendre toute décision d'investissement

## A propos d'Euryale

*Créée en 2009, Euryale est une société de gestion de portefeuille d'actifs immobiliers*

*Premier acteur à s'être positionné sur l'immobilier de santé, Euryale est le 7e investisseur mondial sur le secteur de la santé avec une capitalisation de 3,29 milliards d'euros. Ses 260 actifs ciblent essentiellement le secteur de la santé (établissements d'hébergement pour personnes âgées et handicapées, cliniques, maisons médicales, laboratoires, actifs liés à la recherche, au « Life Sciences » ...) et sont répartis à travers neufs pays (France, Royaume Uni, Allemagne, Italie, péninsule ibérique, Canada...).*

*Euryale gère la SCPI Pierval Santé, labellisée ISR en 2023, et la SC Trajectoire Santé. A travers ses deux véhicules - les premiers à être des fonds de partage, au bénéfice de l'Institut du Cerveau- la société privilégie une approche patrimoniale à la fois créatrice de valeur et à impact sociétal positif, tout en intégrant les enjeux ESG dans l'ensemble de ses processus d'investissement et de gestion.*

*\*Source: Knight Frank Global Healthcare Report 2023*

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds.

La SCPI reste soumise au risque de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

La SC Trajectoire Santé est réservée à la souscription à des clients professionnels tels que décrits aux articles L533-16 et D533-11 du code monétaire et financier, et est destinée dans ce cadre à être notamment un support de contrats d'assurance-vie en unités de compte.



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Tiphanie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>