

AVIS D'EXPERT
Jean-Jacques Olivié, Président d'Euryale

L'immobilier de santé, le nouveau *prime* ?

Pendant des décennies, les bureaux et les commerces ont été considérés comme les actifs *prime* du marché immobilier, synonymes de performance, de liquidité et de sécurité. Toutefois, ces dernières années, l'évolution des taux d'intérêt, l'évolution des usages et les fluctuations économiques ont fragilisé la prééminence de ces classes d'actifs. Les bureaux, longtemps perçus comme une valeur sûre, ont été les premiers à ressentir les effets de la volatilité des taux, entraînant une baisse significative de leur valeur. En revanche, l'immobilier de santé s'est affirmé comme une classe d'actifs résiliente et prometteuse, méritant aujourd'hui de porter le statut de *prime*... à condition de s'entendre sur la définition du *prime* !

Une nouvelle définition de l'immobilier *prime*

Traditionnellement, le concept d'immobilier *prime* reposait sur l'emplacement, souvent résumé par la formule "emplacement, emplacement, emplacement". Pourtant, avec l'émergence de l'immobilier géré, une nouvelle approche s'est imposée. Dans l'immobilier de santé, l'exploitant est profondément lié à la valorisation de l'immeuble, car celui-ci constitue son principal outil de travail. Ce modèle diffère des bureaux et commerces, où la relation entre locataire et actif est moins exclusive, et donc plus distanciée et instable. Or, la stabilité est précisément ce qui définit, en dernière analyse, la notion de *prime*.

Les baux de longue durée, allant parfois jusqu'à 30 ans en Europe et 12 ans en France, offrent une stabilité que les autres classes d'actifs ont de plus en plus de mal à garantir. Cette résilience, couplée à des besoins structurels croissants, positionne désormais l'immobilier de santé comme un *prime* incontournable. Contrairement aux bureaux et commerces, qui depuis les années 70 sont arrivés aujourd'hui à maturité, le marché de la santé est porté par des dynamiques démographiques puissantes, notamment le vieillissement de la population.

Un actif résilient dans un environnement instable

L'immobilier de santé, lorsqu'il est loué à des opérateurs solides, ne se contente pas d'offrir une simple performance en matière de rendement ; il défend surtout une stabilité des valeurs, un atout crucial dans le contexte actuel. Alors que les bureaux et les commerces subissent la pression des cycles économiques, les investisseurs se tournent de plus en plus vers des actifs capables de résister aux crises et aux baisses de valeur. La quasi-totalité des SCPI spécialisées dans l'immobilier de santé, à l'image de Pierval Santé, en sont un exemple probant : elles ont traversé les turbulences récentes sans subir de dévalorisation, prouvant ainsi la solidité de cette classe d'actifs.

De l'actif alternatif à l'actif défensif : l'évolution de l'immobilier de santé

Il y a encore une dizaine d'années, l'immobilier de santé était perçu comme un actif de diversification, un complément au portefeuille d'un investisseur. Progressivement, au fil des crises économiques et des mutations du marché immobilier, son statut a évolué. Sur la période Covid on parle déjà de « classe d'actifs alternatifs ». Mais depuis la flambée des taux directeurs et la récente crise immobilière la santé a évolué vers le statut de « classe d'actifs alternatifs et défensifs ». De sorte qu'aujourd'hui cette classe d'actifs s'impose comme un véritable pilier de la résilience.

En tant qu'expert de ce secteur depuis plus de 10 ans, Euryale a pu contribuer à cette transformation en profondeur, en proposant une offre « pure santé » à une clientèle d'investisseurs particuliers et institutionnels. La demande croissante pour des structures de santé adaptées à une population vieillissante, combinée à des modèles économiques robustes, a fait de l'immobilier de santé une classe d'actifs incontournable, non plus perçue comme un simple complément, mais comme un acteur majeur du paysage immobilier.

L'immobilier de santé, un actif *prime* d'avenir

L'immobilier de santé redéfinit aujourd'hui les critères d'un actif *prime*. Là où les bureaux et les commerces s'étaient imposés par leur emplacement stratégique, l'immobilier de santé se distingue par sa gestion partenariale et sa résilience. Avec des baux longs, une stabilité renforcée et des besoins structurels soutenus par les dynamiques démographiques, cette classe d'actifs émerge comme un nouvel étalon de sécurité et de performance.

Les investisseurs, confrontés à des marchés plus volatils, privilégient désormais la stabilité des valeurs. Dans cette quête, l'immobilier de santé répond parfaitement à leurs attentes. Il n'est plus simplement une alternative ou un actif défensif ; il est devenu le nouveau *prime*, offrant des perspectives solides pour l'avenir.

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 7^e 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 neuf 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**

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

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