

TRIBUNE

Sabine Nevers, Directrice Développement Durable d'Euryale

## Mieux vaut prévenir que guérir : l'immobilier de santé en bonne voie en matière de transition énergétique et environnementale

Dans un contexte où l'urgence climatique impose une révision profonde de nos modes de production et de consommation, le secteur immobilier est sommé de réduire son empreinte écologique. À la lumière des résultats du Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments 2024<sup>1</sup>, publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'immobilier de santé s'inscrit dans la dynamique positive du secteur immobilier tertiaire avec ses progrès significatifs réalisés par les établissements de santé en matière de sobriété énergétique et de réduction des émissions de carbone.

Alors que le secteur résidentiel peine à s'engager pleinement, révélant des faiblesses structurelles inquiétantes, l'immobilier de santé prouve qu'il est possible d'allier efficacité énergétique, croissance économique et utilité sociale sans pour autant compromettre les enjeux vitaux propres à ce secteur. En effet, sur 2023, le résidentiel affiche une réduction marginale de sa consommation (seulement -2,1% à climat constant), largement attribuable au verdissement du mix énergétique plutôt qu'à une véritable transformation des bâtiments. Du côté de l'immobilier tertiaire, la tendance à la diminution des consommations énergétiques se renforce depuis quelques années. L'enjeu consiste en effet à pérenniser un rythme de diminution des consommations énergétiques suffisant pour respecter les trajectoires correspondant aux Accords de Paris. L'immobilier de bureaux démontre particulièrement sa prise en compte des questions climatiques, avec une diminution en 2023 de 7,1% à climat constant.

L'immobilier de santé doit quant à lui relever un double défi : celui de décarboner ses bâtiments tout en préservant une qualité d'usage totale. Car ce parc doit accueillir une population plus vulnérable, des malades, des personnes âgées ou handicapées, et leur proposer des axes de confort et d'actions médicales en toutes circonstances. C'est en cela que l'équilibre à trouver pour l'immobilier de santé doit être plus nuancé et réfléchi que sur les autres classes d'actifs. Une climatisation sera un bonus heureux pour le cadre qui se rend au bureau, mais constitue par exemple une nécessité vitale pour un EHPAD du sud de l'Europe. Des salles d'opération en cliniques s'avéreront nécessairement énergivores, mais cette consommation énergétique doit être assumée collectivement comme nécessaire à la santé globale de la population.

Loin d'être anecdotique, l'immobilier de santé joue donc un rôle fondamental : accompagner le vieillissement de la population et répondre à des besoins croissants en infrastructures de soin, tout en améliorant son impact environnemental. Les chiffres sont là pour le prouver : en 2023, les bâtiments de santé en France enregistrent une baisse de 4,3% pour leur consommation moyenne d'énergie finale, à climat constant, atteignant ainsi 170 kWh/m<sup>2</sup> et ce, malgré une fréquentation accrue. Preuve de l'engagement concret du secteur et de l'efficacité des solutions pragmatiques et des actions concertées menées malgré des plans de sobriété mis en œuvre dans l'urgence. Preuve également que sobriété énergétique et développement de l'activité peuvent coexister. À noter que derrière cette moyenne, deux profils se détachent : les EHPAD (consommation moyenne de 149 kWh/m<sup>2</sup>) qui s'inscrivent dans une logique proche de l'hôtellerie, et les cliniques et hôpitaux (254 kWh/m<sup>2</sup> en moyenne en énergie finale) qui affichent des besoins énergétiques naturellement plus élevés en raison d'infrastructures vitales.

Ces résultats encourageants doivent être appréhendés dans un contexte plus large. Au-delà du cadre strictement français, la France se distingue également à l'échelle européenne grâce à un mix énergétique majoritairement décarboné, avec des émissions de carbone deux fois inférieures à la moyenne européenne : 20,5 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> en France contre 45,1 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> aux Pays-Bas, par exemple. Ce leadership français n'est pas une fin en soi et doit nous pousser à étendre nos solutions, à partager nos bonnes pratiques avec nos partenaires européens et à plaider pour des politiques ambitieuses à l'échelle du continent.

<sup>1</sup> Sur la base de l'ensemble des données agrégées pour l'année 2023 récoltées auprès de 52 sociétés contributrices sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier (santé, commerces, bureaux, logistique, résidentiel...).

L'immobilier de santé illustre que la transition énergétique est possible même dans des secteurs contraints et sans compromettre sa mission d'origine. Mais cette réussite doit être élargie par une mobilisation collective des acteurs publics et privés. Cela implique de transformer des initiatives individuelles en politiques structurantes, grâce à des réglementations innovantes, des financements adaptés et des collaborations internationales. Charge à nous de poursuivre cette réflexion à la croisée des enjeux sociaux et humains et environnementaux, en visant un équilibre adapté et pertinent. En poursuivant cette démarche collective, il est envisageable de construire un immobilier plus résilient, efficace et responsable.

#### Avertissement :

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 l'un des principaux investisseurs mondiaux sur le secteur de la santé\*, avec une capitalisation de 3,3 milliards d'euros. Ses 258 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.*

Le don effectué par les fonds ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour les fonds, ni pour les investisseurs. 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](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

\* Source : Knight Frank Global Healthcare Report Nov 2023