



Communiqué de presse

L'immobilier de santé en Europe en 2016

Volume de transactions record et croissance continue

Résultats de l'étude Your Care Consult

- **Volume de transactions record en hausse de 10% par rapport à 2015 qui s'établit à 6,7 milliards d'euros en 2016**
- **Repli du marché britannique, transactions record en France et en Allemagne**
- **Stratégie d'acquisition dynamique pan-européenne des exploitants domestiques et des foncières européennes**
- **Perspectives 2017 : un volume en repli du marché de l'immobilier de santé à 5 milliards d'euros et des rendements à la baisse**

-
- Analyse annuelle des acquisitions et des cessions immobilières des exploitants privés et des foncières spécialisés dans le secteur de la Santé en Europe
 - 8 pays étudiés : France, Allemagne, Royaume-Uni, Belgique, Pays-Bas, Italie, Espagne et Portugal¹.
-

Paris, le 14 mars 2017 - Your Care Consult, société de conseil en investissement financier et immobilier spécialisée dans le secteur de la santé, annonce aujourd'hui les résultats de son étude annuelle sur les marchés de l'immobilier de santé en Europe.

Stéphane Pichon, Manager Associé de Your Care Consult déclare :

« Dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas, la recherche de rendement sécurisé par des baux longs a une nouvelle fois dynamisé l'investissement dans l'immobilier de santé en Europe en 2016, pour atteindre un volume de transactions de 6,7 milliards d'euros, en hausse de 10% par rapport à 2015. La constitution d'un véritable marché pan-européen lié à la stratégie d'acquisition de nombreux exploitants et foncières européennes a généré un volume d'investissement record en 2016, notamment grâce à plusieurs transactions secondaires uniques en France et en Allemagne, avec des rendements en baisse significative. En

¹ Première année intégrant les Pays-Bas et le Portugal.

raison de cet effet de base défavorable, Your Care Consult prévoit un volume d'investissement en repli à 5 milliards d'euros en 2017 avec des niveaux de rendements eux aussi en baisse. »

Une croissance continue du volume de transactions en Europe : +10% en 2016

Très dynamique, le marché de l'immobilier de santé présente depuis 2014 une forte croissance des volumes d'investissements, et se caractérise non seulement par une internationalisation des investissements des exploitants des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (majoritairement des transactions primaires), mais aussi par une diversification géographique des foncières spécialisées dans la santé qui investissent aujourd'hui dans plusieurs pays européens et des cessions entre foncières (deals secondaires). **De plus en plus actifs, les groupes d'assurance européens affichent eux aussi leurs ambitions d'investissement dans l'immobilier de santé.**

En 2016, les investisseurs européens ont privilégié les marchés allemand (+100%, année record), français (+50%, également année record), néerlandais (+30%), au détriment du marché anglais qui voit ses volumes d'investissement baisser de 60%. Le marché belge reste stable. Peu de transactions notables en Italie (€150M, en baisse de ~50%), en Espagne et au Portugal, qui restent moins plébiscités que les autres marchés.²

A noter une forte poussée des asset managers spécialisés, notamment belges & français, dans leurs investissements pan-européens. Un nombre croissant de fonds, précédemment limités à investir sur leur marché domestique, ont maintenant une vocation pan-européenne. Poursuivant la tendance amorcée au deuxième semestre 2015, les investisseurs américains se sont faits discrets en 2016.

L'externalisation immobilière : une tendance de fond

L'externalisation immobilière permet aux exploitants (groupes de cliniques & d'EHPADs) de se désengager de leur immobilier pour améliorer leur bilan et dégager la trésorerie nécessaire à leur développement. Contrairement à un emprunt bancaire dont il faut rembourser les intérêts et le capital, l'externalisation immobilière exige simplement des exploitants qu'ils payent le loyer durant le bail.

Dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas, l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé est marqué, notamment pour les établissements récents et exploités par les leaders du secteur, affichant des taux de remplissage très élevés, des loyers sécurisés et des cash flows récurrents. De plus, le faible dynamisme du marché locatif en Europe continentale et l'offre plus restreinte que la demande pour les classes d'actifs traditionnels (bureau/commerce/hôtels/logistique) impactent les stratégies d'investissement des foncières se tournant aujourd'hui vers l'immobilier alternatif et notamment l'immobilier de santé.

A contre-courant de la tendance générale à l'externalisation immobilière, certains exploitants de premier plan préfèrent profiter des taux bas de refinancement pour se renforcer dans l'immobilier en acquérant, notamment en Allemagne, les murs d'exploitation dont ils sont aujourd'hui locataires-exploitants. De nouvelles règles comptables, qui devraient forcer les exploitants à reconnaître en dette à leur bilan les loyers futurs, pourraient également réduire pour eux l'intérêt des externalisations.

5 milliards d'euros d'investissements attendus en 2017 avec des rendements à la baisse, mais qui devraient se stabiliser en fin d'année

Compte tenu du nombre et de la valeur record des transactions secondaires observés, surtout en Allemagne et en France, 2016 devrait constituer un haut de cycle pour le marché de l'immobilier de santé. L'année 2017

² Résultats détaillés par pays en page 4 du document (Note au rédacteur)

devrait marquer une baisse des volumes d'investissement à €5Mds prévisionnels, avec des rendements qui devraient continuer à baisser sur le premier semestre 2017 pour se stabiliser en fin d'année.

Perspectives 2017 de l'immobilier de santé en Europe par pays

France : concurrence forte des acquéreurs et rareté des opportunités d'investissement

Un potentiel d'investissement immobilier avéré en dehors des maisons de retraite, majoritairement vendues à la découpe auprès d'investisseurs individuels, en particulier dans le financement de structures hospitalières existantes ou nouvelles. L'absence de transactions de grande ampleur devrait cependant faire fortement reculer le volume d'investissement en dessous de 1 milliard d'euros. Vu la concurrence des acquéreurs et la rareté des opportunités d'investissement, le rendement moyen est attendu en baisse durant la première partie de l'année.

Allemagne : potentiel d'investissement mais rendements en baisse

L'Allemagne présente en 2017 un potentiel d'investissement immobilier dans les maisons de retraites, rééducation & psychiatrie et maisons médicales mais moins de grandes transactions secondaires sont attendues, ce qui devrait faire revenir le marché autour de 1 milliard d'euros en 2017. Rendements également attendus en baisse.

Royaume-Uni : retour des investissements

Après une année 2016 en forte baisse, contrariée par le Brexit, l'année 2017 devrait voir le volume d'investissement remonter autour de 1 milliard de livres, avec des taux de rendement globalement stables.

Belgique : un marché solide

En Belgique, le marché des murs de maisons de retraite est attendu en hausse et des opportunités se présentent dans le secteur hospitalier, en particulier pour les projets de reconstruction et de rénovation de structures hospitalières datant des années 1970. Un volume d'investissement attendu au-dessus de 300 millions d'euros avec des rendements légèrement à la baisse.

Pays-Bas : le secteur privé se développe, les transactions immobilières devraient suivre

Le secteur privé des exploitants commence à émerger avec des taux de rentabilité élevés grâce aux subventions publiques importantes et au pouvoir d'achat élevé des ménages pour une modeste contribution personnelle aux soins. Les investisseurs immobiliers devraient accompagner cette mutation en tirant à la hausse le volume d'investissement vers 500 millions d'euros, avec des rendements à la baisse.

Italie : volume de transactions attendu à la hausse

Un potentiel dans le secteur hospitalier et les maisons de retraite grâce à une croissance du nombre de vendeurs et d'investisseurs, notamment européens. Des solutions de structuration ont été mises en œuvre pour éviter la perte de TVA sur les loyers, ce qui devrait doper le marché qui pourrait s'approcher des 300 millions d'euros de volume.

Espagne : le potentiel de croissance se concrétise dans les maisons de retraite

Un potentiel d'investissement dans les maisons de retraite, dont le leader a annoncé début 2017 une cession de €120M, notamment en raison de l'appétit des investisseurs français & européens. En revanche, le secteur hospitalier, dont le leader n'a pu externaliser son immobilier faute d'avoir trouvé la parade à la perte de la TVA sur le paiement des loyers, présente peu de potentiel. Un volume d'investissement attendu autour de 300 millions d'euros avec des rendements légèrement à la baisse.

Portugal : un marché qui pourrait se développer

Un marché qui présente des exploitants de cliniques de taille intéressante et qui devrait bénéficier de l'effet d'entraînement de l'appétit des investisseurs immobiliers pour l'Europe du Sud.

A propos de Your Care Consult : www.yourcare.eu

Fondée en octobre 2009 par Stéphane Pichon, Your Care Consult est une société de conseil en investissement financier et immobilier spécialisée dans le secteur de la santé. Avec plus de €5 Mds de transactions conseillées à fin 2016, Your Care Consult intervient dans le conseil stratégique, technologique, immobilier et financier, auprès des exploitants (cliniques, EHPADs, labos, centres de santé, etc.) et des investisseurs financiers et immobiliers. Your Care Consult a des bureaux à Paris, Berlin, Milan et Bruxelles.

Contact

NewCap

Relations Médias

Nicolas Merigeau

Tel : 01 44 71 94 98

nmerigeau@newcap.fr

NOTE AU REDACTEUR

Analyse complémentaire du marché de l'immobilier de santé en Europe Résultats de l'étude 2016 par pays

France : une année exceptionnelle avec un volume de transaction de €1,8Mds en hausse de 50%, porté par deux transactions secondaires uniques

- L'immobilier de santé représente 6% du marché de l'investissement immobilier total en 2016 (valorisé à €31mds)
- Un marché secondaire à son plus haut, avec deux opérations records d'un montant total de €1,7Md
- La vente à la découpe des murs de maisons de retraite (EHPAD) entraîne des rendements peu attractifs pour les investisseurs institutionnels
- Le secteur hospitalier a recours à l'externalisation immobilière depuis 2006 et a atteint plus de €1Md en 2016. Il privilégie désormais les séjours en ambulatoire et requiert des investissements importants pour moderniser son outil de travail
- Des baux d'une durée moyenne de 12 ans et des rendements attractifs dans le secteur MCO³, rééducation et psychiatrie (6%), même s'ils ont subi une érosion.

Allemagne : une année également exceptionnelle avec un volume de transaction multiplié par 2 à €3Mds, tiré par des transactions secondaires importantes, contrastant avec la stabilité de l'année précédente. Marché caractérisé par des baux de longue durée et des rendements attractifs dans les maisons de retraite, la rééducation et psychiatrie et les maisons médicales

- L'immobilier de santé représente 6% du marché de l'investissement immobilier total en 2016 (valorisé à €53mds)
- Un marché secondaire en grande forme avec notamment la cession pour ~€1Md du leader du marché
- Les exploitants ont systématiquement recours à l'externalisation immobilière dans le secteur des maisons de retraite (volume d'investissement annuel en forte hausse à plus de €2,5Mds), mais ils conservent en général la gestion immobilière dans le secteur hospitalier (travaux de construction initialement financés par des subventions)
- Au sein des maisons médicales, les exploitants ont de plus en plus tendance à externaliser l'immobilier
- Un marché qui présente de nombreux investisseurs immobiliers actifs (nationaux et internationaux) et le développement de la vente à la découpe des murs de maisons de retraite
- Des baux de longue durée (25 ans) susceptibles d'être raccourcis dans les maisons de retraite sous l'influence des exploitants français et des rendements attractifs (~6,25 % en moyenne), mais en tendance baissière accélérée.

Royaume-Uni : un volume de £0,85Mds, soit 60% de moins que le record de l'année précédente

- L'immobilier de santé représente 2% du marché de l'investissement immobilier total en 2016 (valorisé à £45mds)
- Une externalisation immobilière systématique des maisons de retraites, hôpitaux et centres médicaux

³ Cliniques de Médecine, Chirurgie, Obstétrique

- Des structures de capital présentant un fort endettement
- Un marché de nouveau dominé par les investisseurs britanniques, les américains s'étant faits plus discrets cette année, malgré l'acquisition notable d'un portefeuille secondaire pour £250M
- Des baux de longue durée (25 ans) et des rendements moyens en repli (~5%), surtout dans les centres médicaux neufs et le marché londonien où le déséquilibre offre-demande tire les prix à la hausse. Une forte disparité par segmentation d'actif ("super-prime" très bien localisés, loués et fonctionnels vs "tier 2" moins performants) et régionale et une tendance générale à la stabilité des rendements.

Belgique : un volume de transaction stable de 300 M€ caractérisé par des baux de très longue durée et des rendements faibles

- L'immobilier de santé représente 8% du marché de l'investissement immobilier total en 2016 (valorisé à €3,7mds)
- Les exploitants des maisons de retraite ont fortement recours à l'externalisation immobilière
- Les cliniques et structures hospitalières ont historiquement financé leurs activités par l'emprunt, mais elles s'ouvrent davantage aujourd'hui à l'externalisation immobilière. Il existe plusieurs projets de reconstruction de structures hospitalières s'élevant à plusieurs centaines de millions d'euros chacun
- Un marché caractérisé par une dizaine d'investisseurs immobiliers et compagnies d'assurance belges qui investissent dans l'immobilier des maisons de retraite
- Des baux à très long terme (27 à 36 ans) susceptibles d'être raccourcis sous l'influence des exploitants français et des rendements faibles (5%) et toujours en baisse.

Pays Bas: un volume de transaction de 450M€, en augmentation de 28 % par rapport à 2015

- L'immobilier de santé représente 3% du marché de l'investissement immobilier total en 2016 (valorisé à €13,5mds)
- Essentiellement des investisseurs du Benelux aujourd'hui actifs sur le marché néerlandais
- Des baux de 10-20 ans et des rendements intéressants (6,5%), quoiqu'en tendance baissière

Italie : un volume de transactions de 150M€ un marché en baisse de 46% par rapport à 2015, dû à l'absence de grande transaction, malgré la levée de freins historiques à l'externalisation

- Un marché caractérisé par l'entrée d'investisseurs internationaux au côté des investisseurs immobiliers locaux et l'inscription des créances immobilières au bilan des banques
- Des baux de longue durée (15-20 ans) sont depuis peu possibles et des structurations permettent d'éviter la perte de la TVA sur les loyers
- En raison d'un marché très fragmenté, il est encore difficile de trouver des portefeuilles de taille significative avec des rendements moyens entre 6 et 7%.

Espagne : un marché où les opérations ne se sont pas concrétisées en 2016, dû à des obstacles à l'externalisation immobilière en MCO

- Les exploitants financent traditionnellement leurs opérations par l'emprunt, même si les projets d'externalisation sont plus nombreux
- Les investisseurs étrangers viennent compenser le manque d'investisseurs domestiques
- Le leader des cliniques n'a pas concrétisé son opération d'externalisation immobilière, dû au problème non-résolu de la perte de la TVA sur les loyers
- Des baux de très longue durée (30-35 ans) et certains actifs détenus en concession.

Portugal : un marché encore embryonnaire

- Peu de transactions recensées en 2016.