



Communiqué de Presse

---

## L'immobilier de santé européen en 2019

### Une nouvelle année très dynamique

Résultats de l'étude annuelle de Your Care Consult en Europe de l'Ouest

- **Le volume des transactions a atteint €7.6 Mds en 2019, proche du niveau de 2018**
- **Les 3 plus grands marchés restent le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France**
- **Forte hausse en Belgique (+250%), Espagne (+75%) et Royaume-Uni (+15%)**

- 
- Analyse annuelle des acquisitions et cessions immobilières par des exploitants privés et des investisseurs immobiliers spécialisés dans le secteur de l'immobilier de santé en Europe occidentale
  - Huit pays étudiés : France, Allemagne, Royaume-Uni, Belgique, Pays-Bas, Italie, Espagne et Portugal
- 

**Paris, le 2 avril 2020** - Your Care Consult, conseil en investissement financier et immobilier spécialisé dans les services de santé, a annoncé aujourd'hui les résultats de son étude sur la performance des marchés européens de l'immobilier de santé en 2019.

Stéphane Pichon, Directeur Associé chez Your Care Consult, a commenté :

*“Le volume d'investissement dans l'immobilier de santé européen a atteint un niveau fantastique de 7.6 milliards d'euros en 2019, en ligne avec l'année record de 2018, marquée par une superbe progression en Belgique, Espagne et Royaume-Uni, malgré le Brexit. Les 3 plus grands marchés restant le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France.*

*En raison de la crise économique liée à la crise sanitaire causée par le virus du covid-19, Your Care Consult ne peut malheureusement pas, à ce stade, faire de prévision concernant les volumes de l'année 2020”*

## Maintien des volumes de transaction en Europe de l'Ouest en 2019

En 2019, les 3 marchés principaux (Royaume-Uni, Allemagne et France) ont représenté 72% des transactions d'immobilier de santé en Europe de l'ouest. Cependant, les marchés du BENELUX ont reçu plus de 1 milliard d'euros, tandis que l'Italie et la péninsule ibérique (Espagne et Portugal) ont vu un intérêt croissant de la part des investisseurs internationaux.

## €7.6 Mds d'investissement en 2019

Le volume des investissements dans l'immobilier de santé en Europe de l'Ouest s'est montré très solide en 2019, étant proche du niveau record atteint en 2018. Les investisseurs ciblant des rendements plus élevés que dans les classes d'actifs immobiliers traditionnels, les actifs alternatifs (y compris les cliniques et les maisons de retraite médicalisées ou EHPAD) ont continué d'attirer de plus en plus d'investisseurs institutionnels et privés en Europe. Les transactions dans les secteurs des cliniques et des maisons médicales ont augmenté de manière significative dans les pays les plus matures (France et Royaume-Uni) tandis que le secteur des maisons de retraite a continué à se développer sur des marchés plus petits et/ou moins matures (Pays-Bas, Italie, Espagne).

## NOTE AU REDACTEUR

---

### Analyse complémentaire du marché européen de l'immobilier de santé

#### Résultats de l'étude 2019 par pays

---

##### **France : même volume d'investissement que l'an dernier**

- L'immobilier de santé a représenté 2,3% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à €35Mds en 2019).
- Volume d'investissement : €800M. Moins de 10% de (re)développements, ceux-ci étant pour la plupart des maisons médicales et des cliniques ambulatoires.
- Investisseurs domestiques traditionnels. Pas de nouveaux entrants internationaux.
- Le secteur des EHPADs a représenté 1/3 de la valeur des transactions (contre 2/3 en 2018). En revanche, le secteur hospitalier a progressé, notamment avec une opération importante, proche de €200M.
- Rendements moyens observés les plus élevés pour le secteur des maisons médicales (6,0% ou plus).
- Les rendements prime sont restés stables à 4,25% pour les EHPADs et 5,0% pour les cliniques MCO.

##### **Allemagne : le secteur des EHPADs est resté dynamique, mais celui des cliniques a baissé**

- L'immobilier de santé a représenté 2,3% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à €65Mds en 2019).
- Volume d'investissement : €1,5Md (hors résidences services seniors séparées).
- Investisseurs principalement étrangers (87% de la valeur des transactions). Moins d'investisseurs domestiques se sont montrés actifs.
- Les Länder les plus dynamiques ont été la Saxe et la Rhénanie-du-Nord-Westphalie.
- Le rendement moyen observé a été de 5,7% en 2019 (contre 6,1% en 2018).
- Les rendements prime des maisons de retraite médicalisées (équivalent EHPAD) sont tombés à 4,5%

##### **Royaume Uni : un volume d'investissement record grâce aux foncières américaines cotées qui ont misé sur le secteur des cliniques**

- L'immobilier de santé a représenté 6% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à £50Mds en 2019).
- Le volume d'investissement a atteint les £2,8Mds (soit €3,2Mds), une augmentation de près de 15% par rapport à l'année dernière.
- L'opération la plus importante de l'année a été l'acquisition d'un portefeuille de 30 cliniques MCO, situées à travers le pays, d'une valeur de £1,5Md. Le deuxième plus important étant un portefeuille de 9 hôpitaux pour £340M, les deux transactions étant conclues par un fond américain coté (REIT).
- Cependant, un montant notable des transactions a été signée par des investisseurs domestiques et des investisseurs financiers.

- Moins du quart du total a été investi dans le secteur des EHPADs. A noter peu de portefeuilles dans le secteur des maisons médicales.
- Le rendement prime est resté bas à 4,0% pour les maisons de retraite et inférieur à 5,0% dans les hôpitaux en 2019.

#### **Belgique : une année significative en 2019**

- L'immobilier de santé a représenté plus de 6,5% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à près de €5Mds en 2019).
- Volume d'investissement : plus de €330M en 2019 contre €130M en 2018.
- Porté par une transaction inhabituellement importante en maison de repos et de soins (équivalent EHPADs) proche de €300M, avec des rendements autour de 4,5%.

#### **Pays-Bas : une autre année d'investissement solide**

- L'immobilier de santé a représenté 6% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à €13Mds en 2019).
- Volume d'investissement : juste supérieur à €800M, composé principalement de maisons de retraite (hors résidences services seniors séparées), et dans une bien moindre mesure de cliniques de rééducation et de maisons médicales.
- Les foncières belges cotées ont activement investi en 2019, avec 1/3 des investissements, consistant en des projets de développement de maisons de retraite médicalisées (équivalent EHPADs).
- Rendements primes: 4,9% dans les EHPADs, 5,2% dans les maisons médicales

#### **Italie : appétit des investisseurs étrangers en hausse en 2019**

- L'immobilier de santé a représenté près de 4,7% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à €12,3 Mds en 2019).
- Volume d'investissement : €580M, soit une augmentation de 50% par rapport à la moyenne des 3 dernières années.
- Le marché des maisons de retraite médicalisées (équivalent EHPAD) a connu un intérêt croissant, représentant 70% de la valeur de toutes les transactions immobilières dans le secteur de la santé.
- 78% de l'investissement total a été réalisé par des investisseurs étrangers et 37% a consisté en des projets de constructions nouvelles.
- Les rendements bruts divulgués se sont élevés à 6,3% en moyenne.

#### **Espagne : augmentation du volume en 2019**

- L'immobilier de santé a représenté près de 3% du volume total de l'immobilier commercial, estimé à plus de €12 Mds d'euros en 2019.
- Volume d'investissement : un peu plus de €350M, réalisé par des investisseurs locaux (75%) et internationaux (25%). De nouveaux investisseurs internationaux sont d'ailleurs entrés sur le marché avec une taille de portefeuille accrue, jusqu'à 6 actifs.

- Le marché des EHPADs a représenté 58% de l'investissement total contre plus de 90% en 2018. Le reste a été l'apanage de quelques transactions dans le secteur hospitalier.
- 64% de la valeur d'investissement a été réalisé hors des régions principales de la Catalogne et de Madrid, principalement dans le nord de l'Espagne.



#### **Portugal : un petit marché avec de bonnes opportunités d'aller chercher du rendement**

- L'immobilier de santé a représenté moins de 1,8% du volume total de l'immobilier commercial, estimé à plus de €3,5 Mds d'euros en 2019.
- Volume d'investissement : €60M.
- Petit marché avec capacité pour les nouveaux entrants.
- Rendement premium à 7% dans les maisons de retraite.

#### **A propos de Your Care Consult : [www.yourcare.eu](http://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 €6Mds de transactions conseillées à fin 2019, 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, Bruxelles et Madrid.

#### **Contact**

Stéphane Pichon  
Tel : 01 47 04 86 91  
[spichon@yourcare.eu](mailto:spichon@yourcare.eu)