



Communiqué de Presse

---

## L'immobilier de santé européen en 2020

### Une nouvelle année très dynamique

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

- **Année record en 2020: le volume de transactions a atteint 8,8 Mds € en 2020, au-dessus du niveau de 2019.**
- **Augmentation de la part de marché de l'immobilier de santé, supérieur à 4%.**
- **Les 4 principaux marchés ont été: l'Allemagne, le Royaume-Uni, les Pays-Bas et la France.**

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

**Paris, le 12 mars 2021** : 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 2020.

Stéphane Pichon, Managing Partner chez Your Care Consult, a commenté:

*« Le volume des transactions dans l'immobilier de santé en Europe de l'ouest a atteint un record de 8,8 milliards d'euros en 2020, avec une belle performance en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique. Les 4 plus grands marchés restant l'Allemagne, le Royaume-Uni, les Pays-Bas et la France. »*

*En raison du fort appétit des investisseurs, Your Care Consult prévoit une nouvelle année importante en investissements en 2021, à nouveau au-dessus de 8 milliards d'euros d'investissement. »*

## **Les volumes de transactions en Europe de l'Ouest en 2020 ont dépassé le niveau de l'année précédente**

En 2020, Les 3 plus grands marchés européens de la santé (Allemagne, Royaume-Uni et Pays-Bas) ont représenté 74% du total des transactions immobilières de santé en Europe de l'Ouest. Néanmoins, la France a généré ~ 900 M € d'investissements, tandis que l'Italie et la péninsule ibérique (Espagne et Portugal) ont également bénéficié d'un intérêt croissant des investisseurs internationaux.

## **8,8 Mds € d'investissement en 2020, part de marché de l'immobilier de santé en hausse:**

Le volume d'investissement dans l'immobilier de santé en Europe a réalisé une année record en 2020, au-dessus du niveau déjà élevé de 2019 (€8,3 milliards). Les investisseurs ciblant des loyers plus sûrs que dans les classes d'actifs immobiliers traditionnels dans la période post-covid, les actifs alternatifs comme l'immobilier de santé ont continué à attirer de plus en plus d'investisseurs institutionnels et privés en Europe.

En conséquence, la part de marché du volume d'investissement dans l'immobilier de santé (en proportion du total de l'immobilier commercial) a augmenté à 4,4% en 2020 contre 4,0% en 2019, ce qui en fait une classe d'actifs à part entière.

Les transactions dans les secteurs des hôpitaux et des maisons médicales ont considérablement augmenté dans les pays plus consolidés (France et Royaume-Uni) tandis que le secteur des maisons de retraite a continué à se développer en Allemagne et en Belgique et dans des marchés plus petits et moins consolidés (Italie, Espagne).

## NOTE AU REDACTEUR

### Analyse supplémentaire du marché européen de l'immobilier de santé Résultats de l'étude 2020 par pays.

---

#### France: volume supérieur à celui de l'an dernier

- L'immobilier de santé a représenté 3,5% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 26,8 Mds € en 2020, en baisse de 32% sur un an).
- Volume d'investissement: 927 M € (hors résidences services seniors autonomes) en croissance de 16% par rapport à l'année dernière.
- Les (re) développements, majoritairement des maisons médicales et des cliniques, ont représenté 7% des transactions immobilières.
- Investisseurs nationaux traditionnels. Un nouvel entrant international.
- Le secteur hospitalier a représenté 76% du volume total investi, les maisons de retraites 23% et les foyers d'accueil 1%.
- Trois transactions ont dépassé les 100 millions d'euros dans le secteur hospitalier.
- Rendements prime par activité: 5% en MCO, 4,5% en SSR / PSY, 4,25% pour les maisons de retraite.

#### Allemagne: hausse alimentée par les transactions en maisons de retraite médicalisées

- L'immobilier de santé a représenté 4% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 75 Mds € en 2020).
- Volume d'investissement: 3 Mds € (hors résidences services seniors autonomes).
- Majoritairement des investisseurs étrangers. Moins d'investisseurs nationaux se sont montrés actifs.
- Le rendement moyen observé était de 5% en 2020 (contre 5,7% en 2019).
- Les rendements prime des maisons de retraite médicalisées sont tombés à 4%.

## Royaume-Uni: volume d'investissement en baisse mais toujours solide, grâce au secteur de la santé mentale

- L'immobilier de santé a représenté 5,5% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 40 Mds £ en 2020).
- Le volume d'investissement a atteint la barre des 2,2 milliards de livres (ou 2,5 milliards d'euros), soit une baisse de 22% par rapport à l'année dernière.
- La transaction la plus importante a été l'acquisition d'un opérateur britannique de premier plan dans le domaine de la santé mentale et de la réadaptation (450 établissements évalués à plus de 1 milliard d'euros).
- La plupart des transactions ont été signées par des foncières britanniques et des fonds d'investissement.
- La plupart des transactions concernaient le secteur hospitalier / des maisons médicales.
- Environ 400 M € ont été investis dans le secteur des maisons de retraite.
- Le rendement prime est resté à 4,0% pour les maisons de retraite et à moins de 5,0% pour les hôpitaux en 2020.

## Belgique: une année marquante en 2020

- L'immobilier de santé a représenté plus de 9% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à environ 6 Mds € en 2020).
- Volume d'investissement: plus de 575 M € en 2020 vs 500 M € en 2019.
- Porté par des opérations sur 3 portefeuilles de maisons de retraite autour de 100 M €, avec des rendements prime légèrement en baisse à 4,25%.

## Pays-Bas : une année d'investissement record

- L'immobilier de santé a représenté 6% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 17,9 Mds € en 2020).
- Volume d'investissement: 1 Md € constitué principalement de maisons de retraite (hors résidences-services autonomes) et dans une bien moindre mesure d'immeubles de maisons médicales.
- De même, les foncières belges ont investi activement en 2020, la plupart des investissements étant des projets de développement de maisons de retraite.
- Rendements prime: 5% dans les maisons de retraite & dans les immeubles de bureaux médicaux.

### **Italie: appétit croissant des investisseurs transfrontaliers en 2020 malgré un volume d'investissement légèrement inférieur**

- L'immobilier de santé représente 3% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à 13 Mds € en 2020).
- Volume d'investissement: 400 M €, légèrement inférieur à celui de l'année dernière.
- Le marché des maisons de retraite a connu un intérêt croissant, représentant 75% de la valeur totale des transactions en immobilier de santé.
- 75% de l'investissement total a été réalisé par des investisseurs étrangers et 50% ont concerné des projets de maisons neuves.
- Les maisons de retraite ont connu des rendements prime à 5,25%.

### **Espagne: légère augmentation du volume en 2020**

- L'immobilier de santé a représenté près de 3,3% du volume total de l'immobilier commercial, estimé à plus de 13 Mds € en 2020.
- Volume d'investissement: 425 M €, auprès d'investisseurs locaux (75%) et internationaux (25%).
- Aucun nouvel investisseur international n'est entré sur le marché.

### **Portugal: un petit marché avec un bon rapport qualité-prix**

- L'immobilier de santé a représenté moins de 1,25% du volume total de l'immobilier commercial (estimé à plus de 4 Md € en 2020).
- Volume d'investissement: 50 M €.
- Petit marché avec capacité pour de nouveaux entrants.
- Rendements prime à 6-6,5 %% 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 2020, 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)

