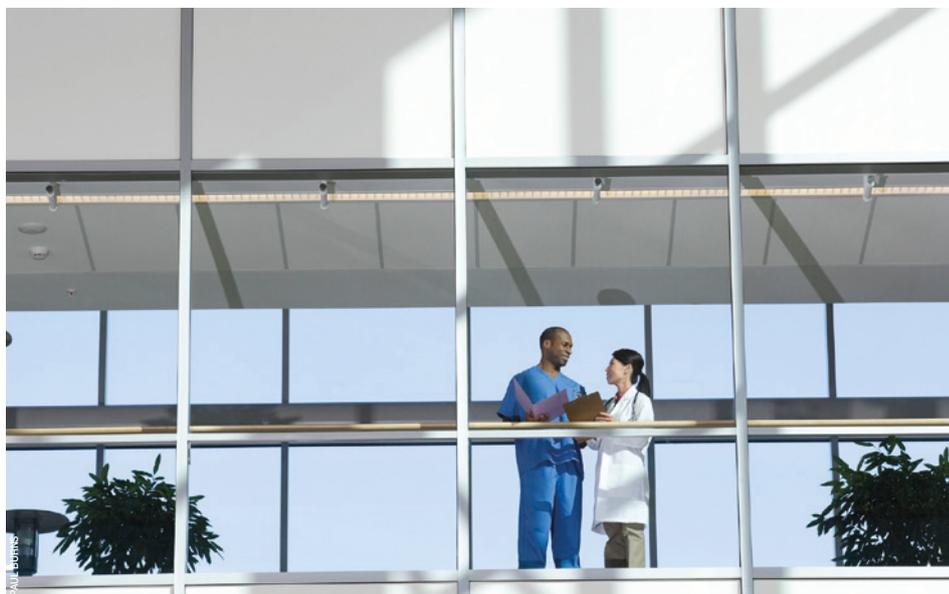


# IMMOBILIER DE SANTÉ : LES NOUVELLES OPPORTUNITÉS DE CROISSANCE POUR LES INVESTISSEURS IMMOBILIERS

*L'observatoire du marché de l'immobilier de santé et du médico-social publié par Les Échos Études fournit un état précis de la maturité des marchés de la santé et de leurs perspectives de développement. Cette étude propose également une cartographie complète de tous les acteurs de l'immobilier investis sur la santé et détaille leur positionnement et leurs stratégies. Enfin, elle identifie les prochains moteurs de la demande et les typologies d'actifs les plus prometteurs.*



## UN POTENTIEL DE SALE & LEASE BACK TRÈS ÉLEVÉ

Les grands opérateurs de la santé et du médico-social se désengagent de leur immobilier pour dégager la trésorerie nécessaire à leur développement : modernisation, course à la taille et création de nouveaux concepts de prise en charge dans ces secteurs en plein développement et renouvellement. Les externalisations potentielles et les besoins de cash sont élevés et alimenteront le marché de l'investissement dans les années à venir. Parallèlement, la demande des investisseurs pour ce type de murs reste forte malgré les difficultés conjoncturelles. Du fait de la caractéristique des locataires et de sa nature acyclique sur le plan économique, l'immobilier de santé présente une source d'opportunités indéniables grâce à son niveau de rendement, aux taux d'occupation assurés (hormis pour les EHPAD) et à la sécurisation des revenus attendus.

## DE NOUVELLES OFFRES DE PRISES EN CHARGE EN PLEIN DÉVELOPPEMENT

Dans le secteur de la prise en charge médicale, les structures de proximité sont en plein boom. Le regroupement des professionnels de santé en médecine de ville (MSP, centres de santé...) et les coopérations interprofessionnelles prennent forme sur l'ensemble du territoire national. En parallèle, le logement intermédiaire pour les seniors, celui situé entre le domicile et l'EHPAD, se développe. De nouveaux concepts émergent et essaient sur tout le territoire (coliving seniors, résidences intergénérationnelles, habitat inclusif et partagé...) et des concepts plus anciens évoluent pour proposer une diversité de solutions d'habitat aux seniors, répondant ainsi à la diversité d'attentes et de besoins (nouveaux formats de résidences services pour jeunes seniors actifs...). Et la collaboration entre exploitants et opérateurs im-

mobiliers s'intensifie via la co-réalisation de nouveaux projets.

## L'ÉCOSYSTÈME DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ EN 3 INFOS CLÉ

**9,2 Mds€**

Patrimoine cumulé en immobilier de santé des quatre principales foncières au 31 décembre 2022 (Icade Santé, Primonial, Euryale, Cofinimmo).

**1,4 Md€**

Total des sommes investies en immobilier de santé au cours de l'année 2022

## Cliniques et EHPAD

Les cliniques et les EHPAD sont les actifs historiques du secteur. De nouveaux se développent : résidences seniors, centres de santé...

*Sources : Les Echos Etudes d'après opérateurs (premier chiffre) et JLL (second chiffre)*



## Sommaire de l'étude

**Aller à l'essentiel :** synthèse de l'étude et enseignements clés

### Etat des lieux et perspectives des différentes classes d'actifs immobiliers de santé

EHPAD : une transformation nécessaire  
Logements intermédiaires seniors : une offre en plein boom  
Cliniques privées : un secteur concentré, un modèle en transformation  
Collectifs de soins : la révolution des soins primaires

### Stratégies gagnantes des acteurs de l'immobilier santé

La dynamique du marché de l'immobilier santé  
Les drivers du marché  
Les stratégies de croissance des foncières leaders  
Promoteurs : des soutiens à la dynamique du marché  
Les enjeux clés de demain

### Cartographie des principaux acteurs de l'immobilier santé

AEW Patrimoine Santé  
Amundi Immobilier  
BNP Paribas REIM  
Cofinimmo  
Euryale Asset Management  
Fiducial Gérance  
Foncière Magellan  
Foncière Siscare  
Icade Santé/Praemia Healthcare – Primonial REIM  
La Française REM  
Lifento  
Norma Capital  
Primonial REIM  
Swiss Life Asset Managers

### À PROPOS DES ECHOS ÉTUDES

Les Echos Études est le pôle d'expertise sectorielle du Groupe Les Echos, spécialisé dans la réalisation d'études de marché, d'analyses concurrentielles et de diagnostics d'entreprises. Nous accompagnons depuis plus de 25 ans les acteurs publics et privés dans la compréhension de leurs marchés, leurs réflexions stratégiques et la vision prospective de leur métier.

### VOUS SOUHAITEZ RECEVOIR UN EXTRAIT DE L'ÉTUDE, CONTACTEZ LE :

**Service Client :** tél. 01 49 53 63 00 ou par mail : [etudes@lesechos.fr](mailto:etudes@lesechos.fr)

**Service Presse :** Charlotte Saiman tél. 01 87 39 76 35 ou par mail : [csaiman@lesechos.fr](mailto:csaiman@lesechos.fr)

La reproduction de tout ou partie de ce communiqué, sur quelque support que ce soit, est autorisée sous réserve de l'ajout de façon claire et lisible de la source « Les Echos Etudes ».