

NOUVEAUTÉ

# IMMOBILIER LIFE SCIENCES : LE NOUVEAU TERRAIN DE JEU DES INVESTISSEURS

Demande forte, offre insuffisante : comment capter les besoins immobiliers des sciences de la vie et quelle offre proposer ?

## Découvrez dans cette étude :

- ▶ **Les chiffres clés du marché immobilier Life Sciences en France :** cartographie du parc installé, caractéristiques de l'offre actuelle, projets en cours
- ▶ **Les perspectives à horizon 2030 :** quelles surfaces « techtières » développer, et comment adapter le parc existant aux nouveaux usages ?
- ▶ **Les stratégies immobilières gagnantes** pour répondre aux besoins spécifiques des biotechs, medtechs et centres de recherche
- ▶ **Un benchmark exclusif** des stratégies immobilières Life Sciences au Royaume-Uni, en Allemagne et en Suisse : des modèles à suivre ?



## PERSPECTIVES 2030

Investissements, stratégie, croissance : les clés pour anticiper et tirer parti de la dynamique Life Sciences

# LIFE SCIENCES REAL ESTATE : BÂTIR L'INNOVATION SCIENTIFIQUE DE DEMAIN



**Sabrina TIPHANEAUX**

Directrice du pôle  
BTP-Immobilier



@STiphaneaux

Hier marché de niche, **l'immobilier dédié aux sciences de la vie s'impose désormais comme une classe d'actifs stratégique.**

À la croisée des bureaux, des datacenters, des actifs industriels et logistiques, ce segment « techtairie » attire de plus en plus d'acteurs en quête de relais de croissance. L'essor des biotechnologies, de la santé numérique et de la recherche pharmaceutique fait exploser la demande pour des formats Propscience très spécifiques : laboratoires de pointe, formats flexibles (Lab-as-a-Service), bureaux hybrides, espaces modulables, sites de production high-tech...

Cette dynamique est soutenue par des investissements record dans l'innovation scientifique – près de 6 milliards d'euros investis dans les biotechs en France en cinq ans – et par le développement de clusters spécialisés.

Mais une grande partie du parc reste obsolète ou inadaptée.

Les nouvelles normes environnementales et sanitaires imposent des rénovations, tandis que les laboratoires cherchent des espaces plus modulables et mieux équipés. L'émergence de nouveaux clusters, notamment en régions, se heurte à une offre sous-dimensionnée, freinant le développement de projets Life Sciences.

**Le moment est décisif pour les investisseurs, promoteurs, foncières et collectivités.** Le Life Sciences Real Estate offre des perspectives de croissance attractives. Reste à en comprendre le modèle économique et à identifier les opportunités les plus porteuses : où se situent les besoins ? Comment structurer une offre immobilière adaptée ? Quels enseignements tirer de pays où l'on observe une dynamique de l'immobilier Life Sciences ?

## Notre méthodologie : une expertise unique



### TERRAIN

Nos consultants, experts des filières Immobilier, Technologies et Santé, accompagnent tout au long de l'année des acteurs clés de ces marchés. Cette proximité nous permet d'identifier avec précision les enjeux abordés dans cette étude.



### MODÉLISATION

Grâce à nos bases de données exclusives couvrant l'ensemble des filières étudiées, nous appuyons nos analyses sur des chiffres fiables et une vision quantitative des tendances.



### APPROCHE PROSPECTIVE

Anticiper les nouveaux modèles et les besoins des marchés est au cœur de notre expertise. Nous nous appuyons sur des données exclusives et l'identification de signaux faibles, issus du terrain, pour mieux décrypter les tendances de demain.

DATE DE PARUTION  
MAI 2025



## Plan de l'étude

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

### Panorama du marché Life Sciences en France

Dynamique du marché français des Sciences de la vie et de ses principaux acteurs

Drivers de croissance : recherche médicale, attractivité des biotech, potentiel de l'IA...

Cartographie des clusters existants et des nouveaux projets

### Dynamique de la demande en immobilier Life Sciences

Évaluation de la demande de superficies à horizon 2030, comparaison avec l'offre existante

Facteurs clés pour l'implantation de nouveaux pôles

Évolution des besoins (modularité, flexibilité, potentiel énergétique et technologique...)

Réalisations récentes ou en cours des principaux promoteurs

### Attractivité du marché

Benchmark : au Royaume-Uni, en Allemagne et en Suisse. Enseignements et comparaison avec l'attractivité des territoires français

Modèle économique de l'immobilier Life Sciences, comparaison avec l'immobilier de bureau traditionnel

### Stratégies de développement

Critères de choix d'implantation

Opportunités d'innovation et différenciation : immobilier hybride, smart buildings adaptés aux laboratoires, modularité, « Lab as a Service », adaptation aux évolutions technologiques des laboratoires, potentiel de synergies avec les datacenters « Edge » ...

### Évolution chiffrée des besoins de superficies à horizon 2030 et 2035



## PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

### Segments de marché

- ▶ Laboratoires, salles blanches, installations de recherche, bureaux associés, unités de production et/ou de stockage adjacentes...

### Les acteurs étudiés

- ▶ Promoteurs et foncières présents sur le marché de la PropScience, en France, en Allemagne, en Suisse et au Royaume-Uni
- ▶ Les acteurs du Life Sciences et de la HealthTech en France, qu'ils soient ou non regroupés par clusters



### Parmi les entreprises analysées dans l'étude

Adocia	Campus Paris-Saclay	Genoscope	Life Science REIT	Sanofi
Atlanpole Biothérapies	Cancer Campus Grand Paris	HTL Biotechnologie	LFB	Servier
BentallGreenOak	Cluster NHL	H.I.G Realty Partners	Linkcity	Swiss life Asset Managers
Biolabs	Eurobiomed	Icade	Lyonbiopôle	Spie
BNP Paribas REIM	Fab'entech	Innate Pharma	Merck	Transgene
BEOS AG	Genopole	Inventiva	PariSanté Campus	Et bien d'autres... !
Biovalley France		Kadans Science Partners	Patriarche	

La sélection des sociétés analysées dans cette étude a été réalisée de manière indépendante par les analystes des Echos Études, conformément à nos principes d'impartialité et d'intégrité, sans aucune intervention ou influence extérieure.

- ▶ Rendez-vous sur notre site [www.lesechos-etudes.fr](http://www.lesechos-etudes.fr) pour télécharger un extrait et consulter le plan détaillé de l'étude

### QUI SOMMES-NOUS ?

Depuis plus de 35 ans, **Les Echos Études** aide les décideurs à anticiper les tendances de leur marché et capter de nouvelles opportunités d'affaires.

Tendances émergentes, scénarios prospectifs, valorisation de marchés, data inédites : nos études vous permettent de prendre un temps d'avance !

Découvrez, également, nos offres sur-mesure pour :

- vous accompagner dans la mise en œuvre de votre plan stratégique : estimation de potentiel, positionnement d'offre, insights consommateurs...
- valoriser votre expertise et répondre à vos enjeux de communication grâce à nos baromètres et études co-brandées.

### CES ÉTUDES POURRAIENT ÉGALEMENT VOUS INTÉRESSER :

- ▶ **Promotion immobilière 2025-2035 :**  
anticiper une décennie de ruptures et de reprise  
Risques climatiques, évolutions sociétales, innovations technologiques : identifiez les opportunités et les prochains leviers de création de valeur
- ▶ **Le marché de la maintenance multitechnique**  
Nouveau jeu concurrentiel sur fond de guerre des prix, enjeux de performance énergétique et consolidation du secteur
- ▶ **Le marché des data centers**  
Des besoins colossaux, un relai de croissance inédit pour de nombreuses filières (immobilier, énergie, maintenance...)

### Bon de commande

## IMMOBILIER LIFE SCIENCES : LE NOUVEAU TERRAIN DE JEU DES INVESTISSEURS

#### Version PDF

- Pour 1 utilisateur\*  
3 350 € HT - 3 534,25 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 2 à 5 utilisateurs\*  
4 355 € HT - 4 594,53 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 6 à 10 utilisateurs\*  
5 025 € HT - 5 301,38 € TTC (TVA à 5,5%)
- Plus de 10 utilisateurs\*, nous contacter

#### Version papier

- 3 350 € HT - 3 534,25 € TTC (TVA à 5,5%)

#### Option papier

- Oui, je souhaite recevoir un ou plusieurs exemplaires papier pour 335 € HT (TVA à 5,5%) l'unité, en plus de l'achat d'une version PDF.

Nombre d'exemplaires : .....

#### Option présentation orale de l'étude par l'expert auprès de vos équipes.

- Pour une présentation personnalisée, nous vous proposons un accompagnement sur-mesure.

Contactez nous au 01.49.53.63.00

Email : [etudes@lesechos.fr](mailto:etudes@lesechos.fr)

#### Coordonnées de l'utilisateur final

(Si plusieurs utilisateurs, nous communiquer leurs coordonnées accompagnées de ce bon de commande)

Nom : ..... Prénom : .....

Fonction : ..... Société : .....

Adresse : .....

Tél. : ..... E-mail : .....

#### Facturation

Société : .....

Adresse : .....

E-mail : .....

SIRET : .....

#### Règlement

- Virement (RIB 31489/00010/00219548733/47 Crédit agricole - CIB)
- Chèque à l'ordre des Echos Solutions
- Carte bancaire sur [lesechos-etudes.fr](http://lesechos-etudes.fr)
- Règlement à réception de facture

Date : ...../...../..... Signature :

\* L'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle n'autorise que les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective. En complétant ce formulaire, j'accepte les conditions générales de ventes et d'utilisation qui sont disponibles sur le site [www.lesechos-etudes.fr](http://www.lesechos-etudes.fr)

Les Echos Études collecte et traite vos données personnelles aux fins de gestion de votre commande. Si vous y consentez, vos données, notamment votre numéro de téléphone, pourront être utilisées à des fins de prospections commerciales par le groupe Les Echos Le Parisien et/ou ses partenaires.

Conformément à la réglementation en vigueur, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, de suppression et de portabilité de vos données.

Pour en savoir plus sur vos droits et nos traitements, consultez notre politique de confidentialité sur notre site internet [www.lesechos-etudes.fr](http://www.lesechos-etudes.fr)

Si vous souhaitez recevoir de notre part des offres de produits et services analogues, vous pouvez cocher cette case

Si vous souhaitez recevoir les offres de Groupe Les Echos Le Parisien, merci de cocher cette case

Si vous souhaitez recevoir les offres des partenaires du Groupe Les Echos Le Parisien, merci de cocher cette case

