

JUILLET-AOÛT 2020 N°310

Fusions & Acquisitions

19, parc Vatonne,
91190 Gif-sur-Yvette France
Tél. : + 33 (0)1 69 31 07 23
www.fusions-acquisitions.fr
contact@fusions-acquisitions.fr

**Directrice de la publication
et rédactrice en chef**

Marina Guérassimova
mguera@fusions-acquisitions.fr

Conseil rédactionnel*

Noël Albertus (PwC),
Olivier Barret (Sycomore CF),
Charles Beigbeder (Audacia),
Marcus Billam (Darrois Villey Maillot
Brochier), Jérôme Calvet (Nomura),
Pierre-Yves Chabert (Cleary Gottlieb),
Jean-Baptiste Charlet (Morgan Stanley),
Bernard Cheysson (Cheysson
Marchadier & Associés),
Jean-Marc Coly (Amundi Immobilier),
Nicolas Desombre (Citi),
Yann Dever (Ondra Partners),
Christophe Estivin (In Extenso),
Eric Félix-Faure (Oaklins),
Thomas Gaucher (Clearwater Intl),
Stéphane Grandguillaume (3i),
Sophie Javary (BNP Paribas),
Lahlou Khelifi (Alantra),
Fady Lahame (Macquarie Capital),
Bertrand Le Galcher Baron (Invest CF),
Claude Lebescond (CA CIB),
Fanny Letier (Geneo Capital Entrepreneur),
Alexandre Margoline (Permira),
Jérémy Marrache (Goldman Sachs),
Guillaume Mortelier (Bpifrance),
Cyrille Perard (Perella Weinberg Partners),
Hervé Pisani (Freshfields),
Nathalie Police (Bpifrance),
Aline Poncet (HFW),
Mathieu Remy (Clifford Chance),
Gwénaél de Sagazan (Degroof Petercam),
Hubert Segain (Herbert Smith
Freehills), Richard Thil (Rothschild),
David Zeitoun (Unibail)

** Ces personnes sont susceptibles d'être consultées
pour donner leur avis, notamment lors des Classements*

Conseiller scientifique

Jean-Pierre Bertel
Professeur à ESCP Europe,
Président de l'Institut européen
des fusions-acquisitions

Direction commerciale

abonnement@fusions-acquisitions.fr

Fusions & Acquisitions©

est une publication bimestrielle
des Éditions Dealflow-Data SAS
au capital de 10.000 €
820 108 793 R.C.S. Evry NAF 58.14Z
Dépôt légal : à parution
Commission paritaire : 0618 T 86113
ISSN 1158-1468

Prix : 160 € TTC

L'IMMOBILIER DE SANTÉ, UN NOUVEL ELDORADO ?



par Marina
Guérassimova

Certains secteurs souffrent de la crise, d'autres sont de grands gagnants grâce à une croissance soudaine de la demande ... Le secteur médico-social a, quant à lui, démontré son importance en devenant prioritaire face à la crise sanitaire mondiale. Les gouvernements sont conscients de la nécessité des réformes qui ne seront probablement pas possibles sans intervention des acteurs privés. Déjà très prisé par les investisseurs immobiliers, ce secteur séduit par son caractère résilient et non cyclique. L'immobilier qui y est attaché représente ainsi un investissement offrant une certaine sécurité, si tant est qu'on puisse utiliser ce mot dans le contexte actuel. Quoi qu'il en soit, le secteur médico-social est aujourd'hui au centre de toutes les

préoccupations. L'urgence sanitaire a cristallisé les besoins.

Mais, de toute évidence, l'intérêt des investisseurs pour ce secteur ne date pas d'aujourd'hui et n'est en aucun cas la conséquence de la crise du COVID-19. Ses fondamentaux sont bien plus solides. Le contexte démographique est porteur pour le secteur des EHPAD et pour tout autre type d'établissements d'accueil de personnes âgées. Ce même contexte assure le développement des cliniques privées car non seulement on vit plus longtemps mais aussi en meilleure santé. "Les investisseurs immobiliers ont depuis longtemps investigué le relais de croissance qu'offre l'immobilier de santé avec un scope particulier sur les maisons de retraite traité dans une approche pan européenne. Preuve en est notre dernière étude sur le sujet dont l'édition 2019 s'est enrichie de nouveaux pays à mesure que le marché se structure avec un nombre croissant d'acquisitions", souligne dans son article Magali Marton chez Cushman & Wakefield France qui attire notre attention sur la "hausse des volumes d'investissement" et note "une intensité particulière pour l'activité transfrontalière en 2019".

Les opportunités à l'international attirent encore davantage les investisseurs en offrant la possibilité de diversification. En Europe, le marché allemand est très convoité "... en France, nous estimons entre 600 et 800 millions d'euros le potentiel d'investissement annuel en immobilier de santé alors qu'en Allemagne ce chiffre se situe aux alentours de 2 milliards d'euros", explique Yann Balaÿ, Responsable Santé - Education, Primonial REIM, dans une interview.

Mais prudence ! Les réglementations européennes dans le domaine médico-social ne se ressemblent pas toujours, c'est pourquoi mieux vaut disposer d'une présence locale et s'entourer de bons conseils juridiques et financiers. Très réglementé, notamment en ce qui concerne les EHPAD, ce secteur n'est pas facile d'accès pour les investisseurs qui doivent généralement avoir une taille critique : les places sont rares et, par conséquent, chères.

La crise sanitaire n'a finalement pas changé la donne mais a, sans doute, davantage mis en valeur les acteurs en démontrant l'importance du secteur de la santé et du médico-social.

"Le siècle précédent a vu l'émergence de l'immobilier hôtelier, une réponse à la mobilité liée à l'essor du tourisme et des affaires. Ce siècle verra vraisemblablement l'émergence de l'immobilier de santé comme une réponse à la croissance formidable des besoins ...", résume dans son article Lahlou Khelifi chez Alantra.