

COMMENT LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EUROPEENNE FAÇONNE LE MARCHE DE L'IMMOBILIER DE SANTE

Par Jérôme VALADE, Responsable de l'immobilier de santé, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

Le paysage démographique européen ne cessant d'évoluer, la demande d'actifs de santé continue de croître

La santé est une niche du marché immobilier ; ce segment comprend généralement des immeubles, des bureaux et des campus loués à des exploitants fournisseurs de services médicaux ou à des institutions liées au secteur de la santé. Jusqu'à récemment, les actifs de santé nécessitaient des équipements techniques spécifiques. Cependant, la croissance de la demande pour des actifs en ligne avec les nouveaux usages dans le domaine de la santé permet de créer des opportunités pour des projets de conversion, tels que la réaffectation d'espaces commerciaux et de bureaux existants. Les fournisseurs du secteur de la santé optent de plus en plus pour des biens en location, détenus et gérés par des tiers, ce qui leur permet de préserver leur capital pour le développement de leur cœur de métier.

Adapter le paysage immobilier à une population vieillissante

Le vieillissement de la population associé à une espérance de vie plus longue est une tendance à long terme observée dans toute l'Europe. Dans les États membres de l'Union européenne (UE), la population âgée de 65 ans et plus devrait atteindre 129,8 millions d'ici 2050¹, une augmentation significative par rapport aux 90,5 millions en 2019. Le segment des 75 à 84 ans devrait quant à lui augmenter de 56,1 %². Plus préoccupant encore est le nombre des personnes âgées de 85 ans et plus, qui devrait plus que doubler (12,5 millions en 2019 contre 26,8 millions en 2050³). D'un autre côté, les données suggèrent une baisse de 13,5 %⁴ des personnes âgées de moins de 55 ans d'ici 2050 dans les États membres de l'UE, ce qui implique une diminution progressive de la population active.

Avec le vieillissement de la population couplé à un allongement de l'espérance de vie, on doit s'attendre à une nouvelle demande pour des solutions d'hébergement dotées de services, mais aussi à une augmentation du nombre de pathologies liées à la vieillesse, ainsi qu'à une hausse du nombre de maladies chroniques et donc, globalement, à un accroissement de la demande de soins. Mais où en sont les États membres de l'Union européenne en termes d'infrastructures adaptées aux besoins d'une population vieillissante ? Naturellement, cette dernière étant confrontée à un risque accru de mobilité réduite et à des besoins de santé plus élevés, les environnements urbains offrent de nombreux avantages susceptibles d'améliorer la vie des séniors : un meilleur accès aux transports en commun, une plus grande variété d'options de logement et une proximité des services publics et commerciaux. Au niveau international, l'Organisation mondiale de la santé pour les villes amies des aînés (AFC, pour « Age Friendly Cities ») aborde la question, tout comme les initiatives étatiques comme le Plan Vieillesse et Solidarités (2003 à 2006) et le Plan Solidarité grand âge (2007 à 2012) qui ont stimulé l'investissement dans la construction et la rénovation des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et le développement de services de soins de longue durée. Cependant, les gouvernements seuls ne seront pas en mesure de financer les coûts galopants associés aux soins de santé, notamment en considérant une diminution de la population en âge de travailler.

¹ Eurostat - Personnes âgées – aperçu de la population

² Eurostat - Personnes âgées – aperçu de la population

³ Eurostat - Personnes âgées – aperçu de la population

⁴ Eurostat - Personnes âgées – aperçu de la population

Des capitaux privés sont nécessaires pour combler le fossé entre la baisse de l'offre et l'augmentation de l'utilisation des services de santé.

Le profil défensif des actifs de santé

D'une manière générale, les actifs de santé (résidences seniors, EHPAD, cliniques) présentent l'avantage d'être non cycliques. Ils présentent un profil plus défensif, basé sur des fondamentaux solides et des tendances à long terme, à savoir des changements structurels de la démographie, des modes de vie alternatifs et une offre globale d'actifs opérationnels insuffisante. Le marché de l'immobilier de santé est encore relativement modeste en termes de volume d'investissement. L'offre reste un obstacle à l'augmentation du volume d'investissement et a poussé les investisseurs à rechercher des opportunités au-delà de leurs marchés nationaux.

Les actifs de santé continuent d'offrir un profil risque/rendement relativement compétitif et de représenter des opportunités de diversification de portefeuille. L'année 2022 a été marquée par un durcissement des politiques monétaires. La hausse des taux sans risque a mécaniquement fait grimper les rendements immobiliers, dans des proportions variables selon les actifs et les marchés. D'après notre observation du marché, les rendements de l'immobilier de santé résistent mieux que ceux des autres classes d'actifs immobiliers dans les principaux marchés européens ; l'offre limitée et largement régulée soutenant les valeurs des actifs de santé.

Les stratégies d'investissement ESG, facteur porteur de l'immobilier de santé

Les stratégies d'investissement étant de plus en plus articulées autour de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, les investisseurs recherchent naturellement des opportunités de diversification dans le segment de l'immobilier alternatif. L'importance croissante accordée à la santé, au bien-être et à la qualité de vie des personnes âgées constitue un facteur de soutien des actifs immobiliers de santé, tout comme la pénurie structurelle accentuée par le vieillissement de la population.

Les informations fournies sont considérées comme fondées et exactes à la date de publication. Les informations reflètent les opinions de La Française Real Estate Managers. Cette publication n'a pas de valeur contractuelle et son contenu est susceptible d'évoluer. Les opinions peuvent différer de celles d'autres professionnels de la gestion. Publié par La Française AM FINANCE Services, dont le siège social est sis 128, boulevard Raspail, 75006 Paris, France et agréée par l'ACPR (« Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ») sous le n° 18673 en qualité d'entreprise d'investissement. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 ainsi que l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE (www.amf-france.org).