

Daniel White

Directeur du département recherche et stratégie
Primonial REIM

POINT DE VUE

Extrait d'ImmoWeek du 3 avril 2020

"Surinvestir le secteur de la santé"

Daniel White, directeur recherche et stratégie de Primonial REIM, dresse un tableau de l'après pour le segment particulier de l'immobilier de santé, également aux premières loges des classes d'actifs " challengées " par la crise...

A quoi s'attendre après la crise sanitaire actuelle ?

Nous pensons que l'immobilier de santé, du fait de la nature particulière du choc Covid-19, sera au cœur des problématiques de l'"après-crise". En effet, le drame sanitaire a été l'occasion d'une prise de conscience par les populations et les décideurs, des faiblesses des systèmes de santé, qu'ils soient italiens, français ou américains. Elle pourrait aboutir, sinon à une remise en cause des politiques sanitaires menées jusqu'ici, du moins à leur remise en question.

La part des dépenses de santé dans le PIB a augmenté (en France, multiplication par 3,5 de la consommation de soins et de biens médicaux depuis 1950, pour atteindre 8,9 % du PIB en 2015), du fait de l'augmentation de la proportion de personnes âgées et du coût des équipements médicaux les plus perfectionnés. Elle accompagne un allongement de l'espérance de vie. Cependant, si l'on considère les moyens affectés à la santé, on observe des évolutions différentes d'un pays à l'autre en terme d'infrastructures dédiées aux soins et, notamment, le nombre de lits. Depuis 2000, le nombre de lits pour 1 000 habitants a globalement décliné dans les pays de l'OCDE, à l'exception notable de la Corée du Sud, dont la

gestion du Covid-19 a été reconnue comme la plus efficace. Pour la France, le ratio s'établissait à 8/1 000 en 2000, pour passer à 6/1 000 en 2017 (...)

Après la crise du Covid-19 : d'une logique d'efficience à une logique d'efficacité ?

Les politiques sanitaires mises en place se justifiaient par le constat d'une hyper-trophie des établissements de santé, au regard de la modernisation des technologies et malgré l'augmentation de la demande due au vieillissement de la population. Elles obéissaient à une logique d'efficience (atteindre l'objectif en minimisant les coûts) et non d'efficacité (atteindre un objectif maximal, quel qu'en soit le coût). Or, la pandémie montre le coût économique extrême mobilisé pour faire face à une pénurie de lits ou même pour pouvoir avoir le choix dans sa stratégie de gestion de la crise sanitaire, qui dépasse largement le coût des lits s'ils avaient été maintenus en excès. C'est le sens, par exemple, des interventions du dirigeant du fonds de pension finlandais Varma, proposant de mettre en place des capacités excédentaires de santé ("healthcare buffers"), à l'image des ratios prudentiels de solvabilité appliqués après la crise de 2008 aux institutions financières (...). Il ne fait pas de doute que la problématique se posera aux dirigeants politiques. Cette logique d'efficacité dans le temps est, en définitive, la même que celle qui sous-tend la transition énergétique : un investissement important aujourd'hui pour limiter un coût colossal demain,

reporté sur les générations futures.

Conclusion : l'immobilier de santé au cœur des investissements futurs en "infrastructures sociales" ?

L'un des enseignements de la crise est la nécessité de "surinvestir" le secteur de la santé, message que Primonial REIM porte depuis la création de la SCPI Primovie en 2012. Il y faudra le concours des acteurs privés comme des acteurs publics. On a souvent montré du doigt les difficultés de coopération, durant le parcours de soins du patient, entre l'hôpital public et les cliniques privées. Leur double mobilisation à l'occasion de la lutte contre la pandémie pourrait être le point de départ d'une nouvelle vision de l'offre sanitaire globale d'un pays. Les facteurs de soutien du marché de l'immobilier de santé sont structurels et vont perdurer : demande de soins induite par le vieillissement de la population, viabilité financière des grands opérateurs paneuropéens, positionnement attractif pour les épargnants grâce à la signature de baux longs, faible corrélation entre le chiffre d'affaires des établissements et les cycles économiques. En première ligne face à la pandémie, l'infrastructure sanitaire sera au cœur du monde d'après.

J DANIEL WHITE I