



Investir dans des cliniques et des Ehpad

SCPI de santé, du rendement et du sens

Assises sur un fort besoin sociétal et des baux de longue durée, les SCPI de santé ont de l'avenir

Le vieillissement de la population fait naître de nouveaux besoins en matière de santé et favorise l'investissement dans l'immobilier de santé, qui connaît un réel engouement depuis quelques années.

Les épargnants peuvent investir dans ce sous-jacent en acquérant notamment des SCPI de santé. Ces dernières ont de quoi séduire : rendements élevés, baux de très longue durée décorrélés des cycles

économiques, tout en donnant un sens à l'épargne. Toutefois, le marché étant peu profond en France, il peut être nécessaire d'investir à l'étranger.

Vous disposez déjà de parts de SCPI et souhaitez diversifier votre portefeuille en investissant dans une SCPI thématique? Les SCPI de santé disposent de toutes les qualités requises. Elles offrent des rendements élevés et l'évolution démographique, en France comme en Europe, leur donne un avantage de taille. Selon l'Insee, le nombre de Français âgés de plus de 60 ans devrait représenter un tiers de la population d'ici 2050, contre 20 % actuellement. Un vieillissement de la population qui fait d'ores et déjà naître de nouveaux besoins en matière de santé, de soins et de prise en charge de la dépendance, et qui favorise donc l'investissement dans l'immobilier de santé. Ce dernier désigne à la fois des établissements de court séjour,

de moyen séjour ainsi que des établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). "Le marché des SCPI de santé a émergé il y a environ 5 ans. Ce marché est encore sous-exploité par les sociétés de gestion, qui peuvent encore trouver des biens à acquérir à des prix conve-

Le marché de l'immobilier santé est devenu un marché structuré alors qu'il était auparavant un marché d'opportunités, mélangé au marché de bureaux

nables. Pour sa part, l'épargnant peut investir sur un marché où il n'aurait ni les moyens ni la compétence d'investir seul, fait remarquer Lionel Benhamou, associé fondateur de

la Centrale des SCPI. Les SCPI de santé ont connu un engouement plus important en 2019 qu'en 2017. On peut y voir notamment l'effet de la réforme des retraites, qui a fait prendre conscience aux épargnants des enjeux qui y sont attachés. "Il est essentiel de pouvoir anticiper ces changements démographiques, de pouvoir soigner et loger les personnes les plus âgées. Le potentiel de développement des SCPI de santé est donc très important", renchérit Jérémie Schorr, directeur commercial de Primaliance.

Un secteur en devenir

Le marché des SCPI de santé est un marché relativement nouveau. Primonial a lancé Primovie en 2012, une SCPI concernant à la fois la santé et l'éducation. Euryale AM, pure player du secteur de l'immobilier

de santé, a lancé Pierval Santé en 2013. Primovie et Pierval Santé sont les deux seules SCPI de santé à être proposées pour l'instant en France.

"La SCPI Primovie est une SCPI thématique lancée en 2012 concernant la santé et l'éducation, deux sujets sociétaux qui partagent certains critères immobiliers tels que notamment des baux long terme (12 ans en France et 15 à 30 ans en Europe) et leur caractère monovalent", indique Yann Balaÿ, head of acquisitions & asset management - healthcare educational chez Primonial REIM. "En santé, Primonial REIM investit dans les trois catégories de biens : les établissements de santé de court séjour, ceux de moyen séjour (de type cliniques de soins de suite et de réadaptation) ou de long séjour, comme peuvent l'être les Ehpad ou encore les résidences services seniors, pour les personnes



Photo : A. COJA

“Il est intéressant d’investir dans une SCPI de santé qui offre un rendement supérieur à ceux du bureau prime et une très bonne visibilité sur le long terme.”
Yann Balaÿ, Primonial REIM.

“*âgées qui ne sont pas dépendantes*”, explique Yann Balaÿ. “*Les SCPI de santé se développent pour deux raisons majeures : la première est que le marché de l’immobilier santé est devenu un marché structuré alors qu’il était auparavant un marché d’opportunités, mélangé au marché de bureaux ; la seconde raison concerne l’attractivité de ce sous-jacent en raison de la démographie, de l’allongement de la durée de la vie et de l’évolution de la médecine, qui créent des besoins importants en termes d’établissements de santé*”, explique pour sa part Jean-Jacques Olivié, président d’Euryale AM.

Du rendement et du sens

Les atouts des SCPI de santé ne manquent pas, au premier rang desquels des rendements plus attractifs depuis 5 ans, en raison de la baisse de rendements des SCPI de bureaux mais aussi des fonds

en euros. “*L’immobilier est devenu une valeur refuge, commente Jean-Jacques Olivié. Pierval Santé a rapporté 5,05 % de rendement en 2019. Euryale AM a collecté 371 millions de d’euros sur l’exercice 2019. Euryale AM investit beaucoup dans le neuf et travaille ses projets très en amont. Nous nous attendons à une année 2020 très positive*”.

Au-delà d’apporter un rendement intéressant, les SCPI de santé ont un intérêt sociétal : elles donnent du sens à l’épargne, atout qui compte de plus en plus pour les investisseurs. “*Vivre plus longtemps, c’est bien, mais bien vieillir est encore mieux*”, fait valoir Jean-Jacques Olivié.

En outre, les SCPI de santé bénéficient de baux plus longs que celles des bureaux, dans un secteur non marchand, et dans lequel les besoins sont amenés à perdurer. “*L’immobilier de santé se situe hors économie de marché et connaît des fluctuations locatives moins importantes que les bureaux ou commerces*”, précise Jean-Jacques Olivié. “*Dans le cadre d’un investissement diversifié en SCPI, il est effectivement intéressant d’investir dans une SCPI de santé qui offre un rendement supérieur à ceux du bureau prime et une très bonne visibilité sur le long terme de la situation locative. Pour conduire à bien la stratégie de développement d’une telle SCPI santé, il est primordial d’avoir une connaissance précise de l’exploitation de ces actifs par les opérateurs de santé, mais également des normes et des réglementations pour investir en toute sécurité*”, abonde Yann Balaÿ.

“*La multiplicité des exploitants et des Ehpad et autres immeubles de santé permet également une meilleure mutualisation du risque et de mieux*



“Il est essentiel de pouvoir anticiper ces changements démographiques, de pouvoir soigner et loger les personnes les plus âgées. Le potentiel de développement des SCPI de santé est donc très important.” Jérémy Schorr, Primaliance.



lisser le rendement des SCPI de santé dans le temps”, précise Lionel Benhamou. Et celui-ci de rappeler que le taux d’occupation financière (TOF) de Primovie ou de Pierval Santé est extrêmement fort, à près de 95 %.

Un marché peu profond et concurrentiel

Les SCPI de santé n’auraient-elles que des avantages? Pas si sûr. Les inconvénients liés aux SCPI de santé sont les mêmes que pour d’autres catégories de SCPI. Le capital n’est pas garanti et, comme

Les SCPI de santé bénéficient de baux plus longs que celles des bureaux, dans un secteur non marchand et dans lequel les besoins sont amenés à perdurer

il est coutume de le rappeler, les rendements actuels ne présagent pas des rendements futurs. Sans oublier le facteur liquidité: la SCPI ou pierre-papier est un investissement dans l’immobilier. “Il convient d’étudier le rendement dans la durée sur 100 % de la part et de les conserver au moins 8 ans”, estime Lionel Benhamou. “Certes, les SCPI de santé investissent dans des cliniques ou des Ehpad, qui ont des baux plus longs et offrent donc une régularité des

revenus sur le long terme. Il ne faut toutefois pas oublier qu’ils sont gérés par un exploitant qui peut décider de changer l’affectation des bâtiments”, prévient Jérémy Schorr. Un changement d’affectation qui peut s’avérer difficile pour une clinique, mais pas impossible. À cela s’ajoute une profondeur du marché de l’immobilier de santé moindre que celle de l’immobilier de bureaux. Un marché peu profond en France qui explique l’internationalisation de ces SCPI (voir encadré). “Pour obtenir davantage de profondeur de marché et parce qu’il est difficile d’ouvrir un établissement de santé en France, il est intéressant d’investir en Europe, que ce soit en Allemagne, en Irlande ou au Portugal”, fait valoir Jean-Jacques Olivé.

Quoi qu’il en soit, les rendements offerts par les SCPI de santé, leur intérêt sociétal et démographique intéressent d’autres sociétés de gestion. “Ces SCPI investissent dans une classe d’actifs avec de bons fondamentaux à la fois économiques et sociétaux et qui retiennent notre intérêt. Les sociétés de gestion ont un rôle à jouer dans l’immobilier de santé”, estime Anne Schwartz, directrice générale de Paref

Gestion. “Le marché de l’immobilier de santé attire de nombreux concurrents, tels que les fonds d’investissement, mais aussi certains opérateurs eux-mêmes souhaitant désormais conserver une part plus importante de leurs propres murs et bénéficier des coûts de financement bas pour l’immobilier neuf. Cela entraîne une raréfaction du nombre d’actifs sur le marché. C’est l’une des raisons pour lesquelles Primonial REIM investit dans la zone euro et sur des projets en développement, en vue de construire des établissements neufs dans les prochaines années”, fait remarquer Yann Balaÿ. “La concurrence des fonds d’investissement n’entraîne pas forcément une baisse de rendement des SCPI; certes, un nombre accru de

concurrents entraîne une hausse des prix, cependant les sociétés de gestion de SCPI élargissent leur terrain de jeu en investissant en Europe, ce qui permet d’atténuer la concurrence des fonds d’investissement”, nuance Jérémy Schorr.

Le marché de l’immobilier de santé a de l’avenir, ne serait-ce que pour des raisons démographiques. “Par ailleurs, il est intéressant, car décorrélé de l’économie et des cycles économiques. En outre, les SCPI de santé semblent plus concrètes aux épargnants que des SCPI classiques”, commente Lionel Benhamou, qui préconise d’avoir dans un portefeuille moyen de quatre SCPI, 25 à 35 % de SCPI de santé. Et Jérémy Schorr de résumer: “Primaliance conseille à ses clients d’investir dans des SCPI de santé, pour trois raisons: donner du sens à leur investissement, investir sur des nouvelles classes d’actifs (cliniques, laboratoires, etc.) et aussi parce que la diversification européenne de ces SCPI permet de diminuer l’imposition des revenus fonciers”. ■

SOPHIE SEBIROT

Chiffres clés

Au 30 septembre 2019, la collecte nette cumulée des SCPI et OPCI grand public avoisinait les 8 Mds€, soit une hausse de 58 % par rapport à la même période 2018.

Source : ASPIM





SCPI de santé: un marché international

Investir à l'international permet de bénéficier d'un avantage fiscal

"Parce que le marché de l'immobilier de santé en France est peu profond, Primonial Reim a investi dès 2015 dans d'autres pays européens tels que l'Allemagne, l'Espagne et l'Italie, et a l'ambition de poursuivre son développement au Portugal, voire en Belgique et aux Pays-Bas. Dans certains de ces pays, nous pouvons noter que les taux de rendement sont plus intéressants, notamment en raison d'un marché immobilier de la santé moins développé ou structuré", indique Yann Balaÿ, head of acquisitions & asset management - healthcare educational chez Primonial REIM

"Les baux sont extrêmement longs en Allemagne, de 20 à 25 ans, contre 12 ans en France", précise Jean-Jacques Olivié, président d'Euryale

AM. Et d'ajouter: "nous avons commencé à travailler au Portugal. Ce pays bénéficie d'une très bonne couverture de soins. Par ailleurs, plus de 2 millions de personnes ont plus de 65 ans (sur une population totale de 10,3 millions)". Une démographie et un vieillissement annoncé et de la population qui ne peuvent qu'être bénéfiques pour les SCPI de santé. Investir à l'international permet aussi de bénéficier d'un avantage fiscal. "Cela permet aux épargnants de bénéficier d'un rendement net plus intéressant, notamment pour les personnes assujetties aux tranches marginales d'imposition (TMI) les plus élevées. Pour une personne assujettie à la TMI de 41 %, si la SCPI investit uniquement en France, le rendement net sera de 1,88 %; si la SCPI est investie exclusivement en Allemagne, le net sera de 3,43 %", indique Jérémie Schorr, directeur commercial de Primliance. Le président d'Euryale AM recommande toutefois d'investir à l'international "uniquement si cela donne du sens à son épargne. L'avantage fiscal est intéressant, mais ne suffit pas en lui-même. Il convient également de regarder la valeur d'usage de l'immeuble et s'il est bien adapté aux besoins des locataires." ■

Une SCPI dans l'immobilier touristique

Paref Gestion vient de lancer Novapierre Italie, première SCPI en Italie dans le secteur touristique

Il existe une véritable tendance des SCPI à se développer en Europe, non seulement dans le domaine de la santé, mais aussi de l'hôtellerie et du tourisme. Ainsi, Paref Gestion vient de lancer Novapierre Italie, première SCPI en Italie dans le secteur touristique. "La croissance du tourisme en Italie est de 7 % tant pour les entrées touristiques que pour les revenus issus de ce secteur, et supérieure à la croissance mondiale, qui est elle-même de 5 %", explique Anne Schwartz, directrice générale de Paref Gestion. Et de poursuivre: "le secteur touristique est en pleine mutation et restructuration en Italie. Contrairement à ses voisins européens, tels que la France

ou l'Espagne, le secteur est dominé par une majorité d'hôtels 3 étoiles et le taux de pénétration des chaînes internationales dans le pays est faible. Notre ambition avec Novapierre Italie est de répondre à la demande internationale en rénovant des établissements et en mettant en place des exploitants qui permettront une montée en gamme des hôtels italiens. Des travaux pourront être réalisés durant la basse saison". Paref Gestion pense investir à 50 % au bord de la mer, 25 % dans des régions culturelles et 25 % dans la région des lacs et montagnes. "Nous étudions actuellement des investissements dans la région des Pouilles et en Sicile", précise Anne Schwartz. Et celle-ci de rappeler: "les SCPI internationales disposent d'une fiscalité intéressante, dans certains pays. Lorsqu'elles sont soumises à la fiscalité du pays dans lequel les investissements sont réalisés et qu'il existe des conventions bipartites avec la France, les associés ne sont généralement pas soumis à une double



"Notre ambition est de répondre à la demande internationale en rénovant des établissements et en mettant en place des exploitants qui permettront une montée en gamme des hôtels italiens." Anne Schwartz, Paref Gestion.

imposition. Par ailleurs, les SCPI internationales permettent de diversifier son épargne et complètent une allocation dans des SCPI françaises". ■