



Entreprises VOTRE ARGENT

Des produits plus ou moins investis sur le secteur

SCPI (société de gestion)	Date de création	Rendement 2019	Part investie sur la santé	Capitalisation (en millions d'euros)
Primovie (Primonial REIM)	2012	4,51 %	67,5 %	3 200
Pierval Santé (Euryale AM)	2014	5,05 %	90,4 %	1 193
Foncière des praticiens (Foncière Magellan)	2017	5,10 %	100 %	15
PF Hospitalité Europe (Perial AM)*	2020	* Pas de données car SCPI créée en juin 2020		

SOURCE : SOCIÉTÉS, DONNÉES À FIN SEPTEMBRE 2020.

Air du temps

Le bon filon des SCPI de santé

Dans le contexte de la crise sanitaire, les fonds immobiliers spécialisés dans le secteur de la santé attirent les capitaux.

Magasins fermés, télétravail imposé... Dans le contexte actuel, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) investissant dans des commerces et des bureaux sont scrutées par les épargnants, qui s'inquiètent de l'impact de la crise sur ces produits de pierre-papier. Un souci qui se ressent dans les chiffres de collecte, puisque, sur les neuf premiers mois de l'année, celle-ci est en repli de 26 % par rapport à 2019. La période a en revanche profité aux SCPI dites spécialisées ou thématiques, d'après les données de la plateforme meilleureSCPI.com. Parmi celles-ci, les supports dédiés au secteur de la santé ont particulièrement le vent en poupe. Ils acquièrent des biens immobiliers très divers : cliniques, établissements de soins de suite et de réadaptation (SSR), Ehpad, mais aussi des murs de cabinets médicaux et de laboratoires, ainsi que des entrepôts de cliniques. « La médecine est un secteur en pleine mutation, et ses acteurs externalisent leurs actifs immobiliers pour financer leur développement », explique Jean-Jacques Olivé, président de la société de gestion Euryale AM.

Les SCPI de santé restent peu nombreuses, et toutes n'investissent pas l'intégralité de leur patrimoine dans ce seul secteur. C'est pourtant le cas de Pierval Santé ou d'Euryale AM, une SCPI européenne qui affiche un rendement de 5,05 % en 2019, bien supérieur à la moyenne du marché (4,4 %). Sa principale concurrente, Primovie, a présenté un rendement de 4,51 %, son portefeuille comprenant aussi 25 % de bureaux. « Ces produits possèdent deux caractéristiques intéressantes : une bonne résilience du modèle économique des locataires et une durée des baux très longue, ce qui donne de la visibilité sur les revenus », estime Richard Houbron, cofondateur d'Experts en patrimoine. Le secteur est en effet peu affecté par les cycles économiques, et il profite d'un accroissement certain de la demande sur le long terme lié au vieillissement de la population.

Malgré ces atouts, ces SCPI restent des placements de niche. « Ce sont des produits à souscrire dans le cadre d'un investissement diversifié sur plusieurs SCPI, car le marché immobilier de la santé demeure restreint », précise Richard Houbron. Autrement dit : il n'est pas en mesure d'absorber une hausse brutale de la demande. Il devrait cependant se développer, « car il y a des besoins de financement énormes », selon Jean-Jacques Olivé. Signe des temps, la société de gestion Perial AM vient de lancer une nouvelle SCPI multithématique, PF Hospitalité Europe, visant les secteurs de la santé mais aussi de l'éducation, de l'hébergement et de l'hôtellerie. *

AURÉLIE FARDEAU