

[<- Retour](#)

« LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ EST BEAUCOUP MOINS SENSIBLE À LA CONJONCTURE QUE L'IMMOBILIER DE LOGEMENTS OU DE BUREAUX »

LE 13 MAI 2015 CONVICTIONS [Imprimer la page](#)

David Finck, Directeur Général d'Euryale Asset Management, détaille la vocation de la SCPI Pierval Santé, seule SCPI exclusivement dédiée au marché de l'immobilier de santé. Il relève, entre autres, que ce marché est soutenu par la stratégie d'externalisation de leur patrimoine immobilier, menée par les exploitants d'établissements.



Quels sont les profils des différents membres de l'équipe de gestion d'Euryale Asset Management, qui pilote la SCPI Pierval Santé ?

Nous formons une équipe de gestion, dont la force est la combinaison d'expertises complémentaires. A l'origine, Euryale Asset Management a été créée, en 2010, par le groupe immobilier Elience dont le Président Jean-Jacques Olivie a participé dès 1990 à la construction de l'un des tous premiers établissements Alzheimer. Je suis associé-fondateur d'Euryale AM et exerce actuellement les fonctions de Directeur Général. J'ai ainsi, pour ma part, exercé le métier d'expert-comptable pendant une dizaine d'années, avant de rejoindre, en 2004, le groupe Elience, en tant que directeur financier puis directeur du développement en charge des opérations immobilières. Sur notre marché, l'immobilier de santé, il est primordial de bien appréhender le modèle économique et la situation financière des exploitants, avec lesquels nous signons des baux très long terme, de l'ordre de 12 ans (une pérennité de la relation, qui sécurise l'entreprise locataire, mais aussi l'investisseur). Pour sa part, Patrick Vandenberg, notre Directeur des investissements, dispose de plus de 25 ans d'expérience du secteur de l'immobilier et en particulier de l'immobilier de santé, puisqu'il avait créé en 2008 un OPCI Santé, avant de nous rejoindre en 2010. Son excellente connaissance de ce marché, son réseau de promoteurs,

de foncières, d'institutionnels et aussi d'exploitants, lui permet un efficace « sourcing » de nouveaux actifs. Enfin, Alexander Breiding, Responsable des investissements et de l'asset management, apporte sa compétence technique. Diplômé de l'ESTP (Ecole Spéciale des Travaux Publics), il a été précédemment expert immobilier au sein d'un grand groupe. Cette organisation du comité d'investissement, qui s'est également enrichie d'un comité scientifique composé d'experts externes, nous permet d'avoir une approche pertinente dans les stratégies d'investissement, autant dans l'analyse des risques immobiliers, techniques que financiers.

Concrètement, quels sont les différents segments de ce marché de l'immobilier de santé sur lequel la SCPI Pierval Santé est positionnée ?

Tout d'abord, nous pouvons préciser que la SCPI Pierval Santé, lancée début 2014, est unique à plusieurs titres. Du fait de la spécificité de son univers d'investissement, il s'agit de la seule SCPI dont le groupe La Française ait externalisé la gestion à un gérant immobilier spécialisé. Ensuite, il s'agit aussi de l'unique SCPI focalisée exclusivement sur le marché de l'immobilier de santé. Nous tenons en effet à cette approche très pure de ce marché. Nous pouvons cependant distinguer plusieurs catégories d'actifs complémentaires : les murs de cliniques (à vocation chirurgicale (MCO), de soins de suite (SSR) ou psychiatrique), les murs d'établissements du secteur médico-social (résidences de services pour personnes âgées dépendantes : Ehpad, et plus particulièrement les établissements d'hébergement et de soins spécialisés dans les maladies neuro-dégénératives (Alzheimer, Parkinson, sclérose en plaque...), ainsi que les cabinets médicaux (laboratoires d'analyses, centres de consultations, de radiologie, de dialyse...). Globalement nous devons porter une attention particulière à l'adaptation de l'immobilier à l'évolution des besoins médicaux (médecine ambulatoire, organisation des plateaux techniques...), qui sont souvent liés aussi à des évolutions réglementaires.

Quelles sont les principales dynamiques de l'immobilier de santé ?

Le marché de l'immobilier de santé est beaucoup moins sensible à la conjoncture que l'immobilier de logements ou de bureaux et il bénéficie de cash-flows récurrents (bail long terme ferme) car il repose sur des facteurs purement humains que nous connaissons tous bien : le vieillissement de la population, une forte démographie, un accroissement de l'espérance de vie, un développement des maladies neuro-dégénératives. Aussi les besoins sont immenses : environ 50 000 lits supplémentaires devraient être créés dans les résidences pour personnes âgées nécessitant un soutien médical, la France recense un million de patients atteints par la seule maladie d'Alzheimer et 200 000 nouveaux cas sont détectés chaque année. Historiquement, l'immobilier de santé est un marché d'investisseurs institutionnels et de foncières, aussi cette SCPI offre un nouvel accès aux particuliers. Le marché est soutenu par la stratégie d'externalisation de leur patrimoine immobilier par les exploitants (sur des actifs immobiliers nouveaux ou existants). Mais le marché est mature et nous observons désormais le développement d'un marché secondaire, qui offre donc une plus grande liquidité aux investisseurs.

Quels sont dans ces domaines les premiers investissements qui ont été réalisés¹ ?

Nous avons pu réaliser des investissements importants très rapidement, car plusieurs mutuelles (Pasteur Mutualité, Mutlog, Mutlog garantie et UR2S) et une compagnie d'assurance ont joué le rôle d'associés fondateurs, apportant environ 5 millions d'euros dès le départ. Le premier investissement réalisé a été l'acquisition, pour près de 6 millions d'euros, d'une clinique de centre-ville à Salon de Provence, exploitée par la Générale de Santé, le premier exploitant français. Le deuxième investissement, de 2,5 millions d'euros, a été un centre de dialyse à Arles, exploité par Diaverum, l'un des plus importants acteurs du secteur, avec 270 centres de dialyse dans 18 pays. Et enfin, le troisième investissement, d'un montant de 4,3 millions d'euros, est un cabinet de consultation cardiologique, à Bordeaux, exploité par des médecins libéraux exerçant au sein d'une des cliniques les plus réputées de l'hexagone dans le domaine de la cardiologie. Nous sommes aussi sur le point de finaliser l'acquisition d'un cabinet d'imagerie médicale à Dunkerque. Par ailleurs, nous étudions des opportunités d'investissement en Allemagne dans le secteur des Ehpad. Dans ce domaine, l'Allemagne, deuxième pays le plus âgé au monde, recèle un très fort potentiel. Et en tant qu'investisseur, nous nous devons de nous intéresser à ce marché sur lequel les grands exploitants français, qui se développent très fortement à l'international, sont déjà des acteurs de tout premier plan.

Vous avez souhaité aussi soutenir concrètement la recherche dans le domaine des maladies neuro-dégénératives.

Pierval Santé est en effet l'unique fonds immobilier de partage : 0,01% de notre collecte est reversée à l'Institut du Cerveau et de la Moelle épinière (ICM) par notre SCPI. En outre, nous proposons à chacun de nos souscripteurs d'effectuer un don, en partie déductible des impôts, sur une base annuelle équivalente à 0,1% du montant de leurs souscriptions. Enfin, certains de nos partenaires distributeurs tels que La Française ou le Crédit Mutuel Nord Europe participent également au financement de la recherche sur leur propre collecte. Mais ce partenariat avec l'ICM va même plus loin, puisque l'objectif à terme est que certains des patients hébergés dans nos établissements soient suivis par cet institut de recherche. De même, nous avons le projet de financer la construction d'établissements d'accueil de patients atteints par des maladies neuro-dégénératives, dont la gestion serait confiée à l'association Espoir Alzheimer.

Pour en savoir plus

> Consulter la fiche produit de Pierval Santé sur le site La Française AM Partenaires



Euryale AM – Equipe de gestion

¹ Les exemples d'investissements déjà réalisés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions.

Risques SCPI :

Risque de perte en capital, risque de liquidité, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

La note d'information de Pierval Santé a reçu le visa AMF : SCPI n° 13-36, en date du 6 décembre 2013. Une notice a été publiée au BALO n° 151, du 18 décembre 2013.

La société Euryale Asset Management est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 14000027 du 22 juillet 2014, immatriculée au RCS sous le numéro 518 574 033.