

COMMUNIQUE DE PRESSE

La Santé, le nouvel actif prime : l'ambition d'Euryale de devenir la plateforme européenne de l'investissement santé

Avec 3 Mds€, 9 pays, 248 actifs : Euryale muscle l'investissement dans la santé

A l'heure où les marchés immobiliers traditionnels sont en perte de repères Euryale réaffirme sa conviction profonde : la santé doit être considérée comme un actif patrimonial stratégique, à la fois résilient, utile et porteur.

Pionnière de l'investissement dans l'immobilier de santé en Europe, Euryale rappelle l'urgence de rediriger les allocations patrimoniales vers des actifs porteurs de sens et résilients. Ils sont un pilier stratégique des portefeuilles diversifiés d'investissement, non plus en marge, mais bien au cœur d'une vision patrimoniale stable et durable.

Mobiliser l'épargne pour répondre aux défis sociétaux

L'immobilier de santé constitue un véritable vecteur de réponse concrète à des problématiques structurelles majeures et aux enjeux sociétaux à venir, à l'échelle internationale.

Le vieillissement de la population (21 % des Français avaient plus de 65 ans en 2023 et on estime ce chiffre à 30 % d'ici 2070) crée une tension sans précédent sur les capacités d'accueil. Il manquera 108 000 places en EHPAD d'ici 2030, 319 000 d'ici 2050¹. Le déficit actuel de maisons de santé pluriprofessionnelles en France est estimé à environ 1 500 structures, ce qui permettrait de prendre en charge près de 900 000 patients supplémentaires². À cela s'ajoutent l'explosion des pathologies chroniques.

Face à cette urgence, Euryale déploie une stratégie d'investissement ciblée, en soutenant la création d'établissements d'hébergement pour personnes âgées, de maisons de santé pluridisciplinaires mais aussi d'établissements spécialisés (cliniques SSR (soins de suite et de réadaptation), centres de santé mentale, etc.).

Une large part des établissements de santé est vétuste, inadaptée aux exigences techniques actuelles et énergivores. Le Ségur de la Santé a promis plus de 19 milliards d'euros d'investissements, mais selon un rapport de l'IGAS d'octobre 2024, seuls 37 % des projets hospitaliers de plus de 20 millions d'euros étaient techniquement prêts à la fin du premier semestre 2024.

Le rôle du capital privé devient, dès lors, décisif. Euryale participe activement à la modernisation des infrastructures. Plus de la moitié des actifs en portefeuille ont moins de 10 ans. L'hôpital privé « Terres de Moselle » à Maizières-lès-Metz, par exemple, actuellement en construction et qui sera livré fin 2026, pour un montant de 150 millions d'euros, témoigne de cette capacité à accompagner la restructuration du système de soins et à répondre aux nouveaux usages.

« La santé est devenue une urgence collective, mais aussi une opportunité de sens pour les investisseurs, souligne Jean-Jacques Oliivié, président d'Euryale. Notre ambition est d'accompagner la transition du système de soins par des financements utiles, alignés avec les besoins réels des populations. »

Traverser les crises avec un actif qui a prouvé sa résilience

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Dans leur ensemble, les fonds spécialisés dans la santé résistent mieux que les SCPI dédiées aux commerces et aux bureaux.

¹ Source : DREES <https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/publications/etudes-et-resultats/perte-d'autonomie-pratiques-inchangees-108-000-seniors-de-plus>

² Source : Ministère de la Santé et de la Prévention « Plan d'action : 4 000 maisons de santé pluriprofessionnelles »

Cette résilience s'explique par des fondamentaux solides. Les baux signés dans l'immobilier de santé sont parmi les plus longs du marché, 12 ans en moyenne en France et jusqu'à 30 ans dans certains pays européens (d'après une étude IEIF ImmoSanté, la durée moyenne s'élève à 20 ans en Allemagne, 25 ans au Royaume-Uni, entre 10 et 20 ans aux Pays-Bas, entre 30 et 35 ans en Espagne). Le taux d'occupation sur ce segment est supérieur à 96%, les loyers sont versés par des opérateurs essentiels à la continuité du service public ou parapublic. Enfin, la demande structurelle en infrastructures médicales, maisons de santé, cliniques et EHPAD ne faiblit pas, quel que soit le cycle économique.

Loin d'être une niche, le secteur devient un refuge. Les SCPI thématiques santé représentent plus de 8,5 milliards d'euros de capitalisation (source ASPIM T1 2025), avec plus de 3,3 milliards d'euros pour la SCPI Pierval Santé, dont la valeur de part est restée stable à 204 euros, malgré le choc des taux. Dans un environnement incertain, la santé rassure : elle est un socle structurant et pérenne, indispensable au fonctionnement de la société.

Une stratégie thématique globale et assumée

Euryale déploie aujourd'hui une stratégie globale et assumée : devenir la plateforme de référence pour investir dans la santé, en rassemblant sous une même ambition des solutions complémentaires (SCPI, club deals, private equity, etc) toutes orientées vers un objectif commun : la création de valeur durable, utile et stable.

La SCPI Pierval Santé, labellisée ISR depuis 2023, reste le vaisseau amiral, avec une orientation résolument européenne sur des actifs d'hébergement long terme (RSS, EHPAD) et d'infrastructures médicales. Elle investit dans des établissements de soins modernes, durables et situés dans des territoires sous-dotés. Plus de la moitié des actifs ont moins de dix ans, traduisant un effort concret de modernisation du parc de santé européen.

En juin 2025, Euryale a renforcé son offre avec le lancement d'une seconde SCPI, Euryale Horizons Santé, avec un positionnement complémentaire orienté vers les secteurs du soin, du bien-être et des sciences de la vie, avec, toujours, un prisme européen mais aussi une volonté de diversification (à hauteur de 35 %) sur le marché de l'Amérique du Nord (Canada et USA). Pour aller plus loin, Euryale Horizons Santé s'engage aux côtés de deux fondations reconnues d'utilité publique à travers une action de mécénat au profit de la Fondation Toulouse Cancer Santé et de l'Institut du Cerveau. L'expertise d'Euryale se poursuit aussi à travers sa SC Trajectoire Santé.

Au début de l'année la SC Trajectoire Santé distribuée en assurance vie a investi dans la healthtech Ziwig.

En parallèle, des produits structurés santé comme *Athéna Santé Juillet 2025* sont proposés en architecture ouverte par Euryale Services à destination des investisseurs patrimoniaux et institutionnels, pour compléter cette chaîne de valeur.

Cette vision transversale repose sur la conviction que la santé constitue une classe d'actifs patrimoniale à part entière. Elle est à la fois acyclique, soutenue par des moteurs démographiques puissants, et adossée à des usages essentiels (soins, vieillissement de la population et des infrastructures, prévention et recherche médicale) qui transcendent les cycles économiques.

En consolidant ses expertises immobilières et financières autour d'un même prisme, celui de l'utilité sanitaire, Euryale entend faire émerger un écosystème d'investissement unique en Europe et à l'international, alliant performance, impact et pérennité. Un modèle dans lequel les investisseurs ne choisissent plus entre sens et rendement, mais s'appuient sur les deux pour bâtir un patrimoine durable et actif.

Information sur les risques

Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Ceci

est une communication publicitaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de chaque SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions> , avant de prendre toute décision d'investissement.

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds. La SCPI reste soumise au risque de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

Le don effectué par les fonds ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour les fonds, ni pour les investisseurs. La SC Trajectoire Santé est réservée à la souscription à des clients professionnels tels que décrits aux articles L533-16 et D533-11 du code monétaire et financier, et est destinée dans ce cadre à être notamment un support de contrats d'assurance-vie en unités de compte.

A propos d'Euryale

Créée en 2009, Euryale est une société de gestion spécialisée dans la santé. Pionnière, elle est aujourd'hui l'un des principaux investisseurs mondiaux du secteur avec plus de 3,3 Mds€ d'actifs immobiliers répartis dans 9 pays répartis dans neuf pays (France, Royaume-Uni, Allemagne, Italie, péninsule ibérique, Canada...). Les 248 actifs sous gestion couvrent l'ensemble de l'écosystème santé : établissements pour personnes âgées ou handicapées, cliniques, maisons médicales, laboratoires, infrastructures liées aux sciences de la vie... Elle gère des fonds à fonds de partage au profit de la recherche médicale, comme Pierval Santé avec l'Institut du Cerveau, et investit dans la healthtech (Ziwig). Euryale, défend une approche patrimoniale engagée, alliant création de valeur et utilité sociale, avec une intégration complète des enjeux ESG dans ses processus d'investissement et de gestion.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>