

COMMUNIQUE DE PRESSE

Immobilier, marchés financiers et capital-investissement : Euryale lance son Observatoire Santé 360°, une vision globale des marchés d'investissement dans la santé

Avec son Observatoire Santé 360°, Euryale se livre à un exercice inédit en proposant une lecture transversale et chiffrée de l'ensemble des marchés d'investissement de la santé, toutes classes d'actifs confondues. Sa publication sera trimestrielle pour décrypter en temps réel les tendances et performances de ce secteur.

Cette initiative, portée par Euryale Lab, le think tank d'Euryale, prolonge l'engagement de la société à éclairer les investisseurs sur les enjeux et les mutations d'un secteur devenu stratégique, conjuguant performance et impact sociétal.

Un changement de cycle pour les marchés d'investissement de la santé

L'investissement santé connaît une recomposition majeure. Après une décennie marquée par la surperformance des valeurs boursières de la santé, la hausse des taux et la phase d'atterrissage du secteur immobilier redessinent les flux d'investissement. Le marché de l'immobilier de santé poursuit sa montée en puissance, soutenu par les besoins structurels liés au vieillissement et à la médicalisation des territoires, tandis que le capital-investissement santé séduit par sa capacité d'innovation et de rendement.

L'Observatoire Santé 360° met en lumière cette nouvelle donne : les investisseurs qui souhaitent s'exposer à la thématique de la santé disposent désormais de compartiments matures et diversifiés, entre actifs immobiliers, entreprises cotées et capital investissement.

« La santé est une thématique d'investissement transversale, qui représente environ 5% des marchés immobiliers, 10% des marchés boursiers et 20% des opérations de private equity. Avec cet Observatoire, nous voulons offrir une visibilité et une lisibilité à ce secteur essentiel », explique Daniel While, Directeur Recherche & Stratégie d'Euryale.

➤ L'immobilier de santé confirme son rôle d'actif défensif

L'immobilier de santé européen confirme son attractivité : avec 5 milliards d'euros investis sur les neuf premiers mois de 2025¹, le secteur dépasse déjà les montants de 2023 et 2024. Les rendements *prime* se maintiennent entre 5,50 % et 5,90 % pour les cliniques et autour de 5,00 % pour les maisons de retraite, avec une légère compression observée aux Pays-Bas (4,9%) et au Royaume-Uni (4,8%)². Des acteurs majeurs comme Emeis ont sécurisé plus de 1,45 milliard d'euros de cessions d'actifs³, preuve de la profondeur du marché et de la confiance des investisseurs dans les fondamentaux du secteur.

➤ En bourse, une thématique santé en pause depuis le début d'année 2025

A rebours de l'immobilier, les indices boursiers santé ont marqué le pas, notamment aux États-Unis, où la baisse amorcée des taux de la Fed en septembre a détourné les investisseurs vers des secteurs plus cycliques, tandis que les incertitudes réglementaires (réforme du Medicare/Medicaid, tensions commerciales) ont pesé sur le secteur. En Europe, le « Paquet Pharmaceutique » adopté en juin accentue la pression sur les prix et les marges des laboratoires. En France, malgré l'instabilité politique, les marchés sont restés stables. Globalement, la santé affiche un YTD (Year-to-date) positif mais faisant tout de même apparaître une sous-performance au 30 septembre 2025 : +2,68 % pour le S&P 500 Healthcare contre +13,88 % pour le S&P 500⁴, +16,3 % pour le MSCI Europe Healthcare contre +26,4 % pour l'indice global⁵, et +6,48 % pour le CAC Healthcare contre +9,10 % pour le CAC 40⁶.

➤ Capital-investissement Santé : le retour des grosses transactions

Au troisième trimestre 2025, le secteur de la santé retrouve une forte dynamique dans le private equity, marqué par le rachat de Stada pour près de 11 Mds de dollars (la plus importante opération de l'année en Europe) par CapVest

¹ Source : CBRE, BNP RE

² Sources : CBRE, Euryale

³ Source : Business Immo

⁴ Source : Standard&Poor's

⁵ Source : MSCI

⁶ Source : Euronext

et plusieurs transactions majeures telles que l'acquisition d'Assura plc par KKR et Stonepeak (2 Mds de dollars), la prise de contrôle de Premier Inc. par Patient Square Capital (2,6 Mds de dollars) et l'investissement d'Ardian Growth dans les Laboratoires Lehning (220 M€) (source : veille Euryale Lab). L'intérêt des investisseurs s'étend aux services d'achats groupés et à l'IT appliquée à la santé (innovation technologique et transformation digitale du soin).

Un observatoire trimestriel porté par Euryale Lab

Euryale Lab, producteur de l'Observatoire Santé 360°, est un laboratoire d'innovation et de réflexion.

L'Observatoire, qui sera publié trimestriellement à partir de son lancement du 5 novembre, offre un panorama inédit du secteur à travers analyses macroéconomiques, suivi des indices boursiers santé, rendements immobiliers prime et dernières transactions en capital-investissement santé.

Euryale Lab s'appuie également sur un comité scientifique indépendant composé de personnalités issues des mondes médical, économique, académique et institutionnel : Claude Évin, ancien ministre de la Santé ; Pierre Sabatier, économiste ; Alexandre Brun, géographe urbaniste ; Christian Deleuze, directeur général délégué à l'innovation chez Sanofi ; Jean-Loup Durosset, ancien président de la FHP ; Jean-Jacques Zambrowski, médecin hospitalier ; ou encore Jean Dautry, président de l'association Espoir Alzheimer et Géraldine Farjot, directrice innovation à l'Institut du Cerveau. Cette indépendance garantit la rigueur intellectuelle et le croisement des regards, et offre un espace d'expérimentation et de recherche innovant face aux défis du vieillissement et de la santé de demain. Réuni deux fois par an, le comité guide les choix stratégiques d'Euryale et enrichit le débat public sur les enjeux de santé et de financement.

Euryale, acteur de référence de l'investissement dans la santé

Avec le lancement de l'Observatoire Santé 360°, Euryale réaffirme sa position de référence européenne dans l'investissement santé à impact, en proposant une expertise complète allant de la conception à la gestion d'actifs. La résilience de la SCPI Pierval Santé et le lancement, en juin dernier, de la nouvelle SCPI Euryale Horizons Santé, témoignent de la cohérence d'une stratégie d'écosystème fondée sur une conviction claire : investir dans la santé, c'est investir dans la société.

« Cet Observatoire Santé 360° illustre notre conviction : la santé n'est pas un secteur de niche, mais un territoire d'investissement à part entière. Notre ambition, avec Euryale Lab, est de fournir aux investisseurs une grille de lecture globale et objective du marché de la santé, afin de construire des stratégies d'investissement durables et en phase avec les besoins de la société », conclut Jean-Jacques Olivié, président d'Euryale.

Les 5 enseignements clés de l'Observatoire Santé 360° au 3^e trimestre 2025 :

- ❖ Une économie sous contrainte, mais des actifs de santé résilients
- ❖ L'immobilier de santé résiste et attire de nouveaux flux
- ❖ Les valeurs santé en bourse sous-performent mais conservent leur attrait défensif
- ❖ Private equity : le retour des transactions à plus de 10 Mds\$
- ❖ La santé, nouvel écosystème d'investissement global

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, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Le capital et les revenus ne sont pas garantis et peuvent fluctuer en fonction de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. La SCPI Pierval Santé est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. La SCPI Euryale Horizons Santé est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, avec une exposition théorique maximale au risque de change de 50 %, le risque 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.

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.

La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau. Le don effectué par les fonds ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour les fonds, ni pour les investisseurs.

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 européens du secteur avec plus de 3,3 Mds€ d'actifs immobiliers répartis dans neuf pays (France, Royaume-Uni, Allemagne, Italie, péninsule ibérique, Canada...). Les 254 actifs sous gestion couvrent l'ensemble de l'écosystème santé : établissements pour personnes âgées ou handicapées, cliniques, maisons médicales, laboratoires, etc. Euryale gère la SCPI Pierval Santé, fonds de partage au profit de l'Institut du Cerveau, et la nouvelle SCPI Euryale Horizons Santé, dédiée aux secteurs du soin, du bien-être et des sciences de la vie, mécène de la Fondation Toulouse Cancer Santé et de l'Institut du Cerveau. Acteur 360° santé, la société investit également dans la healthtech. 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**

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

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