

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Observatoire Santé 360° – Euryale Lab dévoile les chiffres du T4 2025

#### *Une lecture multi-actifs pour éclairer les arbitrages des investisseurs*

*Euryale Lab publie les résultats du quatrième trimestre 2025 de son Observatoire Santé 360°, baromètre trimestriel dédié à l'analyse des marchés d'investissement dans la santé, toutes classes d'actifs confondues. Lancé en novembre 2025, l'Observatoire propose une lecture globale et chiffrée des dynamiques à l'œuvre dans la santé, intégrant immobilier, marchés boursiers et capital-investissement, en Europe et aux États-Unis.*

*Dans un environnement macroéconomique marqué par des taux durablement positifs et des incertitudes géopolitiques persistantes, la santé confirme son statut de thématique d'investissement résiliente, avec des dynamiques différencierées selon les segments.*

#### **Immobilier de santé : visibilité, rendement et retour progressif de la liquidité**

Pour l'investisseur, le quatrième trimestre 2025 confirme le repositionnement de l'immobilier de santé comme une classe d'actifs combinant rendement, visibilité et amélioration progressive de la liquidité.

La fin d'année est marquée par une forte accélération des volumes de transactions, portant le total annuel, pour les principaux pays, à 18,5 milliards d'euros investis en 2025 (source : CBRE), un niveau historique pour l'immobilier de santé européen. Cette dynamique est principalement portée par le Royaume-Uni, avec plusieurs mégadeals (transactions de grande envergure) réalisés par des investisseurs institutionnels tels que Welltower, Primary Health Property et CareTrust. Sur le continent, l'externalisation des murs d'Emeis (ex-Orpea) a également contribué à soutenir l'activité.

*« Ces opérations peuvent être interprétées comme un signal avancé du retour des investisseurs institutionnels sur l'immobilier de santé, dans un contexte où l'immobilier de bureau reste confronté à une défiance persistante, analyse Daniel While, directeur Recherche & Stratégie chez Euryale. Or, la présence de capitaux institutionnels constitue un facteur structurant pour un secteur encore perçu comme une niche, car elle renforce la liquidité et la profondeur du marché ».*

L'immobilier de santé bénéficie par ailleurs d'un track record récent favorable : avec des rendements *prime* compris entre 5 et 6 %, les établissements de santé<sup>1</sup> offrent un niveau de rendement proche de celui du bureau ou de l'hôtellerie, sans avoir subi les dépréciations observées sur ces segments à la suite de la remontée des taux et de la crise sanitaire. Ces caractéristiques permettent à l'investisseur d'arbitrer en faveur d'un actif de long terme offrant visibilité des flux et moindre volatilité des valeurs, au sein d'une allocation immobilière.

#### **Santé en Bourse : un décalage de cycle, pas une remise en cause structurelle**

Pour l'investisseur, la sous-performance actuelle de la santé en Bourse vis-à-vis des indices majeurs<sup>2</sup> doit être lue comme un décalage de cycle plutôt que comme un signal de désengagement.

En 2025, la thématique santé continue d'afficher une performance inférieure aux grands indices internationaux<sup>2</sup>. Cette évolution s'explique principalement par la surconcentration des performances boursières sur les grandes valeurs technologiques et l'intelligence artificielle, qui rend mécaniquement moins attractives les thématiques de croissance traditionnelles, dont la santé.

Cette sous-performance ne remet toutefois pas en cause les fondamentaux de long terme du secteur, portés par des dynamiques structurelles telles que le vieillissement démographique, la médicalisation des parcours de soin et

<sup>1</sup> Source : CBRE sur la base des dernières transactions observées.

<sup>2</sup> Source : Euronext, S&P Dow Jones indices, MSCI Inc.

l'innovation thérapeutique. À titre d'illustration, au 31 décembre 2025, le MSCI Europe Healthcare progresse de +22,1 %, contre +32,6 % pour le MSCI Europe global, traduisant un décalage de cycle plus qu'un affaiblissement structurel.

Dans ce contexte, la santé en Bourse apparaît aujourd'hui en phase d'attente, avec des niveaux de valorisation susceptibles de redevenir attractifs à mesure que les marchés se réorienteront vers des actifs de croissance durable. Pour l'investisseur, cette configuration renforce l'intérêt d'une exposition santé pensée comme un outil de stabilisation et de préparation de cycle, plutôt que comme un moteur de performance immédiate.

### Capital-investissement santé : là où la création de valeur reste active

Pour l'investisseur, les marchés privés demeurent aujourd'hui le principal vecteur d'investissement dans la santé.

Le quatrième trimestre 2025 est marqué par le retour de mégadeals (transactions de grande envergure) en capital-investissement, notamment dans les domaines du diagnostic et de la santé féminine, à l'image du rachat de Hologic pour plus de 18 milliards de dollars. Ces opérations illustrent l'intérêt soutenu pour des segments portés par des tendances structurelles de prévention et de spécialisation des soins.

La forte concentration de ces transactions aux États-Unis souligne la profondeur et la liquidité de l'écosystème américain, ainsi que sa capacité à financer l'innovation à grande échelle. Cette dynamique invite l'investisseur à compléter son exposition santé par des véhicules non cotés, afin d'accéder à des moteurs de croissance moins corrélés aux cycles boursiers.

### Une lecture globale pour arbitrer dans la santé

Pris dans leur ensemble, les enseignements du quatrième trimestre 2025 confirment que la santé doit désormais être appréhendée comme un écosystème d'investissement multi-actifs, où immobilier, marchés cotés et actifs privés jouent des rôles complémentaires.

« *L'Observatoire Santé 360° apporte une grille de lecture permettant à l'investisseur d'arbitrer entre rendement et visibilité, entre coté et non coté, entre logique défensive et moteurs de croissance, dans un environnement de marché en recomposition* », conclut Daniel While.

### 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

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

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