

Communiqué de presse

Investissement immobilier de santé et des maisons de retraite en Europe : une reprise confirmée en 2025, des perspectives favorables pour 2026.

Neuilly-sur-Seine, 16 avril, 2026 – Pour la 8^{ème} année consécutive, Cushman & Wakefield permet aux investisseurs de disposer d’une analyse précise de l’immobilier de santé et des maisons de retraite en Europe, désormais dans 15 pays : structuration des opérateurs, volumes et dynamiques du marché de l’investissement, taux de rendement prime dans un contexte de reprise progressive après plusieurs années de repli.

Après trois années consécutives de baisse des volumes d’investissement en immobilier de maisons de retraite en Europe continentale, des signes clairs de reprise ont émergé en 2025. Hors Royaume-Uni, les volumes ont presque doublé par rapport à 2024, portés principalement par le rebond observé dans les pays nordiques. En excluant le Royaume-Uni et les pays nordiques, l’activité en Europe continentale a progressé d’environ 20%, témoignant d’une réouverture progressive du marché.

Le Royaume-Uni a une nouvelle fois dominé le paysage européen, avec un niveau d’activité record de près de 11,8 milliards d’euros investis, représentant près de 75% des volumes européens totaux. Le volume total investi en Europe a ainsi atteint 16,1 milliards d’euros en 2025.

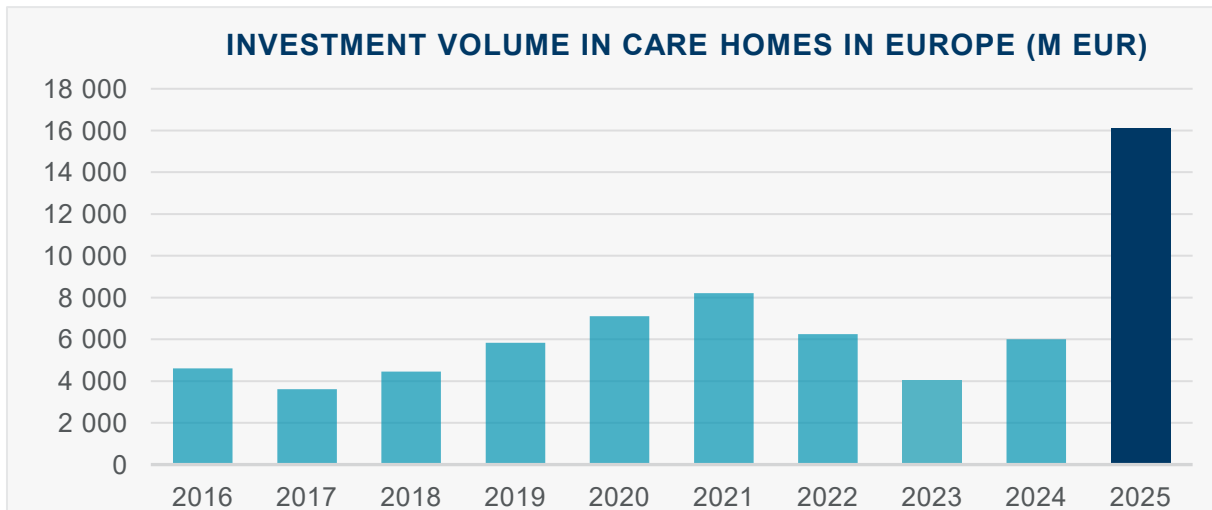
Au-delà du Royaume-Uni, les pays nordiques ont enregistré l’un des rebonds les plus marqués, soutenus par une importante transaction transfrontalière. L’Irlande et l’Italie ont également retrouvé un regain d’élan. La fusion annoncée entre Cofinimmo et Aedifica, ainsi que le partenariat stratégique entre Farallon Capital, TwentyTwo Real Estate et Emeis, illustrent la concentration croissante parmi les principales plateformes européennes, tandis que de nouvelles alliances stratégiques continuent de remodeler le marché et de renforcer le rôle des capitaux internationaux.

Selon Jérôme Salomon, MRICS, Partner Valuation & Advisory Hospitality & Healthcare chez Cushman & Wakefield, « *Après avoir atteint un point haut en 2021, le marché a connu un net retournement dès 2022, traduisant un changement de cycle accentué par la remontée des taux d’intérêt. En 2025, la reprise s’est confirmée : les taux de rendement prime se sont globalement stabilisés, soutenus par l’amélioration des fondamentaux opérationnels et par l’assouplissement des conditions de financement.* »

Dans la plupart des marchés matures, les taux prime se sont maintenus autour de 5,00%, avec l’émergence de premiers signes de compression dans certains pays tels que la Suède et les Pays-Bas, tandis que l’Europe du Sud affiche des niveaux de rendement prime plus élevés, proches de 5,75%.

Sur le plan opérationnel, 2025 a marqué un retour à une plus grande stabilité. Les taux d’occupation ont progressé dans la majorité des pays et les opérateurs ont retrouvé des marges plus maîtrisées.

Toujours selon **Jérôme Salomon**, « *La consolidation des principaux opérateurs est restée une caractéristique déterminante du marché : les acteurs les plus robustes ont renforcé leurs positions, alors que les plus fragiles se sont progressivement retirés. Cette dynamique a également soutenu une hausse des opérations de sale-and-leaseback, plusieurs groupes ayant procédé à des cessions dans le cadre de plans de désendettement.* »



Des perspectives 2026 favorables malgré un environnement incertain

Les stratégies d'investissement en immobilier de santé continuent de gagner en maturité et en sélectivité, en intégrant de manière renforcée les enjeux de soutenabilité locative à long terme pour les opérateurs ainsi que les exigences croissantes en matière de critères ESG. Dans le prolongement des dynamiques constatées en 2025, l'année 2026 devrait être marquée par un regain d'intérêt des investisseurs institutionnels, porté par des volumes significatifs de capitaux, tant en stratégies core qu'en value add. Les flux d'investissements, en fonds propres comme en dette, s'orientent également à la hausse, avec un attrait particulièrement soutenu pour les actifs de maisons de retraite.

Dans un contexte géopolitique toujours incertain et malgré la persistance de la volatilité des marchés mondiaux, l'immobilier de santé continue de s'appuyer sur des fondamentaux structurels robustes, largement décorrélés des cycles économiques de court terme. Le vieillissement démographique, la résilience des cash-flows opérationnels et la stabilité des revenus locatifs constituent des piliers majeurs de l'attractivité durable de cette classe d'actifs.

Bénéficiant d'une reprise progressive de l'activité, tant sur le plan transactionnel qu'opérationnel, l'année 2026 devrait s'inscrire dans un environnement de retour graduel de la liquidité. Dans ce cadre, les investisseurs internationaux et paneuropéens devraient confirmer leur rôle clé dans le développement et la structuration du marché européen de l'immobilier de santé.

Toujours selon **Jérôme Salomon**, « *L'immobilier de santé est porté par un déficit structurel d'offre à l'échelle européenne. Il s'agit d'une classe d'actifs monovalente, soumise à un cadre réglementaire strict, offrant une forte visibilité et généralement considérée comme un rempart contre le risque. Les investisseurs institutionnels et les acteurs paneuropéens sont en train de renforcer significativement leur exposition à l'immobilier de santé, convaincus par la solidité des fondamentaux démographiques et la résilience des cash-flows. Cette classe d'actifs s'impose également comme une infrastructure sociale essentielle au sein des économies européennes.* »

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphonie Rouaud

galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs français et internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec près de 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est un objectif permanent exprimé à travers son positionnement de marque « Better never settles », le groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com