

COMMUNIQUE DE PRESSE

Observatoire Santé 360° – Euryale Lab dévoile les chiffres du T2 2026

L'investissement santé accélère sa structuration mondiale malgré un environnement toujours incertain

Euryale Lab publie les résultats du deuxième trimestre 2026 de son Observatoire Santé 360°, baromètre lancé en novembre 2025. Ce dernier propose une analyse transversale des marchés de l'investissement dans la santé (immobilier, marchés boursiers et capital-investissement) en Europe et aux Etats-Unis, afin d'éclairer les arbitrages des investisseurs dans un secteur porté par des tendances démographiques de long terme.

Au premier semestre 2026, les différentes composantes de l'investissement santé évoluent de manière contrastée. Si les marchés cotés continuent de pâtir de la domination des valeurs technologiques, l'immobilier de santé européen poursuit sa restructuration et le capital-investissement connaît l'un de ses trimestres les plus actifs de ces dernières années, porté par une vague de mégadeals dans les secteurs pharmaceutique et biotechnologique. Ces évolutions confirment une tendance de fond : l'investissement santé change d'échelle et s'organise progressivement autour de plateformes d'investissement mondiales.

Immobilier de santé : l'Europe se réorganise autour de grands acteurs institutionnels

Le deuxième trimestre 2026 confirme la solidité du marché européen de l'immobilier de santé, malgré un rythme de transactions plus modéré qu'en début d'année. Les fondamentaux demeurent robustes, avec des rendements prime des cliniques toujours compris entre 5,50 % et 5,90 %¹, tandis que l'Allemagne s'impose comme l'un des moteurs de la reprise avec 1,4 milliard d'euros investis au premier semestre², son niveau d'activité le plus élevé depuis 2018.

Au-delà des volumes, le semestre est marqué par une transformation plus profonde du marché. La prise de contrôle d'environ 80 % de Cofinimmo par Aedifica donne naissance à la première plateforme cotée européenne spécialisée dans l'immobilier de santé. Cette opération s'inscrit dans un mouvement plus large de consolidation, après la création d'Isemia et d'Arcura Medical Properties, illustrant la montée en puissance des investisseurs institutionnels sur cette classe d'actifs.

« Nous assistons à une évolution de la structure même du marché. Les investisseurs ne cherchent plus seulement à acquérir des actifs de santé, ils construisent de véritables plateformes paneuropéennes capables d'accompagner durablement les besoins liés au vieillissement de la population et à la transformation des systèmes de soins », analyse Daniel While, Directeur Recherche & Stratégie d'Euryale.

Marchés financiers : la santé reste éclipsée par la technologie

Le contraste demeure marqué sur les marchés cotés, des deux côtés de l'Atlantique. Malgré le rebond des principaux indices mondiaux au deuxième trimestre 2026, la thématique santé continue de sous-performer les indices généralistes, pénalisée par la concentration des flux d'investissement sur les grandes valeurs technologiques américaines et par les incertitudes réglementaires qui pèsent sur l'industrie pharmaceutique, notamment aux États-Unis. Le CAC Healthcare affiche ainsi une performance de -11,36 % sur un an, tandis que le MSCI Europe Healthcare reste en retrait par rapport à son indice de référence (+14,69 % contre +19,19 % pour le MSCI Europe). Même constat outre-Atlantique : le S&P 500 Healthcare progresse de 17,78 % sur un an, une performance solide en valeur absolue, mais qui reste sensiblement inférieure à celle du S&P 500 (+20,86 %)³, signe que la thématique santé sous-performe y compris sur le marché le plus dynamique.

¹ Source : Observatoire Santé 360, graphique Rendement des résidences seniors au 30 juin 2026.

² Source : CBRE, BNP RE, Savills.

³ Source des données chiffrées au 30/06/26 : investing.com

Cette sous-performance traduit davantage un arbitrage de marché qu'une remise en cause des fondamentaux du secteur. Dans un contexte où les investisseurs privilégient les valeurs cycliques et l'intelligence artificielle, les qualités défensives de la santé peinent temporairement à s'exprimer. Toutefois, un retour de l'aversion au risque ou une remontée durable des taux pourraient redonner de l'attrait à ces valeurs.

Tandis que les marchés privés misent sur l'innovation thérapeutique

À l'inverse, les marchés privés affichent une activité particulièrement soutenue. Le deuxième trimestre est marqué par une succession de mégadeals supérieurs à 10 milliards de dollars, notamment autour d'Organon (11,75 Md\$), Apogee Therapeutics (10,9 Md\$), Recordati (10,73 Md\$) et Nuvalent (10,6 Md\$). Ces acquisitions illustrent la volonté des grands groupes pharmaceutiques de renforcer leurs portefeuilles dans des domaines à fort potentiel tels que l'oncologie, l'immunologie ou les maladies rares. Au total, 37 biotechs auraient déjà fait l'objet d'acquisitions supérieures à 1 milliard de dollars depuis le début de l'année 2026⁴, un rythme qui traduit l'intensité de la course à l'innovation thérapeutique engagée par les grands laboratoires.

Le trimestre est également marqué par la fusion entre GHO Capital et CBC Group, qui donne naissance à une plateforme internationale spécialisée dans la santé, combinant private equity, private credit, life sciences et immobilier de santé, avec plus de 21 milliards de dollars d'actifs sous gestion.

« Les opérations annoncées ce trimestre montrent que les investisseurs ne se contentent plus de rechercher des actifs défensifs. Ils investissent dans les innovations qui façonneront la santé de demain et organisent leurs capacités d'investissement à une échelle désormais mondiale », souligne Daniel While.

Une classe d'actifs qui affirme progressivement sa maturité

Trois trimestres après son lancement, l'Observatoire Santé 360° met en évidence une évolution majeure : l'investissement santé ne peut plus être appréhendé comme un marché homogène. Immobilier, marchés cotés et capital-investissement répondent à des logiques différentes, mais convergent autour d'une même dynamique de long terme : la santé s'impose progressivement comme une classe d'actifs mondiale, portée par les besoins liés au vieillissement démographique, à l'innovation thérapeutique et à la transformation des systèmes de soins.

« Les trois premières éditions de l'Observatoire montrent que la santé poursuit sa maturation comme classe d'actifs à part entière. Les cycles diffèrent selon les marchés, mais les tendances démographiques, sanitaires et technologiques continuent d'orienter les flux d'investissement sur le long terme. C'est précisément cette lecture multi-actifs que nous souhaitons apporter aux investisseurs avec Santé 360° », conclut Daniel While.

A propos d'Euryale

Créée en 2009, Euryale est une société de gestion spécialisée sur le secteur de la santé. Pionnière, elle est aujourd'hui l'un des principaux investisseurs européens de santé avec plus de 3 Mds€ d'actifs immobiliers répartis dans neuf pays (France, Royaume-Uni, Allemagne, Pays-Bas, Italie, Espagne, Canada...). Les 255 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 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 31 48 13 37

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

⁴ Source : Financial Times