

La santé, nouvel eldorado des investisseurs immobiliers.

Par Pascale Besses-Boumard

Gécina vient d'acquérir 6 maisons de retraite médicalisées. Icade lance une augmentation de capital de 250 millions d'euros pour faire grossir sa division santé. Ce segment d'activité offre l'immense avantage de présenter des taux de rendement supérieurs aux autres et d'être décorellé des cycles économiques.

La santé, c'est sûr, est ce que l'on a de plus précieux. En outre, vu le taux de vieillissement de la population française qui comptera en 2050 une majorité de cinquantenaires et plus, le créneau des cliniques de longs séjours (pour personnes âgées) et des maisons de retraites médicalisées a de beaux jours devant lui. Constat qu'ont, certes, déjà fait plusieurs spécialistes médecins et investisseurs immobiliers en créant, voici plus de vingt ans, des entreprises spécialisées sur ce segment. Il y a ainsi eu Medidep ou Générale de santé. Depuis, après quelques restructurations et l'arrivée de nouveaux acteurs, le secteur compte plusieurs entités exclusivement dédiées à cette spécificité, à commencer par Medica, Orpea ou Korian (issue du rapprochement de Medidep avec Suren). D'autres se sont spécialisés dans la gestion de murs de cliniques et ce, dans la même mouvance que ceux dédiés aux murs de centres commerciaux, d'hôtels ou de résidences touristiques, l'aspect immobilier de ces spécificités étant étroitement liées à leur domaine de prédilection.

Gécina et Icade à la manoeuvre sur ce segment

Aujourd'hui, cet appétit pour ce segment semble relancé. Comme en témoigne l'annonce de Gécina hier, la foncière venant de signer l'acquisition de six maisons de retraite médicalisées, dans l'optique de faire grossir sa division santé, laquelle dégage actuellement les meilleurs niveaux de rendements (environ 7%). Ce matin, c'était au tour du Crédit Agricole Assurances et d'Icade d'officialiser leur mariage dans le secteur. Cette filiale de la banque verte associée BNP Paribas Cardif vient effectivement d'accepter de participer à une augmentation de capital de 250 millions d'euros organisée par Icade Santé. Déjà dotée d'un portefeuille de 44 établissements d'une valeur totale de plus de 1,3 milliard d'euros, cette division de la foncière de la Caisse des Dépôts affiche ainsi ses ambitions dans le domaine. Un domaine auquel le Crédit Agricole a déjà montré son intérêt puisqu'il est notamment le premier actionnaire de Korian (via Predica) et qu'il vient, en association avec Batipart (deuxième actionnaire du groupe), le holding de Charles Ruggieri, de remodeler la gouvernance de cette société afin de participer plus activement à sa stratégie de développement.

Intérêt croissant de la part des investisseurs institutionnels

Pourquoi cet engouement de la part des pros de l'immobilier ? A l'heure où les difficultés économiques mondiales ont de fortes chances d'avoir un impact sur la demande en immobilier de bureaux, les spécialistes ne tardent pas à s'adapter. On a vu récemment que l'activité centres commerciaux était au cœur des projets de reconfiguration du paysage des foncières. Celles qui n'ont pas vraiment d'expertise en ce domaine se tournent vers d'autres segments offrant, de préférence, le double avantage d'être moins sensibles aux cycles économiques et d'apporter des niveaux de rendements supérieurs à ceux du bureau. Or, c'est le portrait robot des actifs liés à la santé. On comprend mieux, dès lors, cet intérêt croissant, y compris de la part des investisseurs institutionnels.

Des cours de Bourse pourtant à la traîne

Pour autant, cet appétit ne se traduit pas vraiment dans les cours des véhicules cotés. Korian, par exemple est quasiment étale depuis le début de l'année. Sur un an, l'action est en perte de 22%. Orpea s'adjuge un modeste 3%, son repli sur an atteignant également 22%. Medica lâche près de 8% depuis le 1er janvier, le recul sur douze mois totalisant 16%. Quant à Générale de Santé, qui a connu des problèmes avec ses actionnaires, elle gagne un très modeste 1,1% depuis janvier avec un reflux de 19% en l'espace d'un an (-72% sur cinq ans). Pourquoi un tel décalage entre l'engouement des investisseurs pour les murs de cliniques et le parcours boursier des entités spécialisées sur ce créneau ? Plusieurs raisons à cela. Après avoir très bien résisté lors de la première crise financière de 2008, elles ont été largement attaquées en raison de leur aspect financier. Certaines d'entre elle s'étaient par ailleurs lourdement endettées pour acquérir de nouveaux établissements sans que les performances commerciales ne suivent. Ensuite, le secteur de la santé est très encadré par la loi française et les différents établissements ne peuvent pas faire ce qu'ils veulent en matière de prix. D'où la décision, pour certaines, d'externaliser les murs de leurs cliniques afin de se concentrer sur la gestion. Enfin, ces valeurs sont, à tort pour la plupart d'entre elles, associées à des sociétés financières de par leur

portefeuille immobilier dont elles ne sont pourtant plus propriétaires. D'où le mouvement de baisse enregistré l'an passé et les performances mitigées de ce début d'année. Evolution qui confortent les professionnels à s'intéresser davantage à l'immobilier physique de ce segment quitte à placer les actifs dans un véhicule spécialisé ou un fonds.

12.04.2012

Source : : <http://www.latribune.fr/entreprises-finance/banques-finance/industrie-financiere/20120412trib000693224/la-sante-nouvel-eldorado-des-investisseurs-immobiliers..html>