



(Photo by Johny Georgiadis on Unsplash)

Immobilier de santé

Classification des acteurs privés de l'immobilier de santé

AUTEURS

Curiosity Is Keys
Curiosity Is Keys is Keys AM's research & development arm, dedicated to the exploration of our building's future.

En Europe, 12,6 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier de santé en 2021. 10 % de ce volume l'a été en France.

Épargné par la crise sanitaire, ce marché suscite un intérêt grandissant pour sa stabilité, mais pas seulement. En effet, les besoins en immobilier de santé vont croître avec le vieillissement de la population et les formes et services de cet immobilier sont appelés à se diversifier et à gagner en qualité pour répondre aux multiples attentes des sociétés en matière de suivi des soins, de traitement optimal des maladies chroniques ou de qualité de vie au travail.

Aujourd'hui, en France, l'immobilier de santé est, en nombre de places, majoritairement public. Mais un nombre d'acteurs du privé assez restreint - investisseurs, promoteurs ou exploitants - développe et gère nombre de cliniques, centres de soins et de réadaptation, cabinets médicaux, Ehpad ou autres établissements paramédicaux. Dans l'Hexagone, on peut citer Icade Santé, Primonial REIM, PERIAL AM, Ramsay, Elsan, Korian ou encore Careit.

Cependant, comme ailleurs en Europe et dans le monde, l'offre de soins évolue avec les besoins et attentes des sociétés. Et l'immobilier de santé prend donc de nouvelles formes.

Cette première étude observatoire de Curiosity sur l'immobilier de santé et ses évolutions met en lumière la volonté d'acteurs historiques ou nouveaux sur le marché de faire venir les soins aux patients et non l'inverse. Des centres de santé nouvelle génération misent ainsi sur le confort, le design ou la personnalisation.

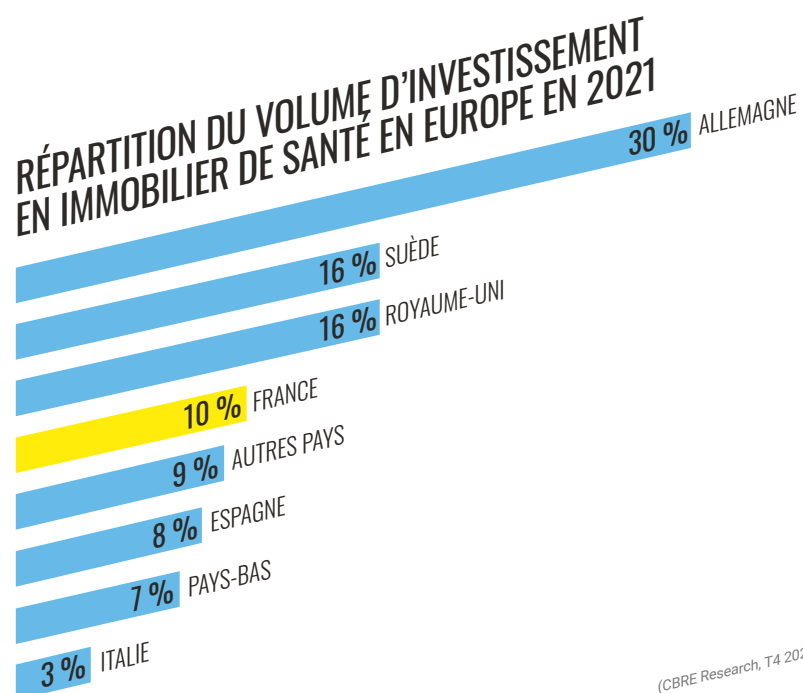
La pluridisciplinarité des lieux est aussi très tendance. Les nouveaux établissements proposent ainsi des offres de soins variées et promettent un meilleur suivi général du patient. Ils offrent ainsi la possibilité à des professionnels de santé exerçant dans le médical, le paramédical ou des pratiques alternatives de se regrouper.

Enfin, l'immobilier de santé nouvelle génération, comme tous les secteurs du service, mise très largement sur les apports des outils numériques pour se transformer. Le phygital vient ainsi modifier les espaces et transporte une partie de l'offre de soins directement au domicile ou dans la poche des patients.

Mais par dessus tout, c'est bien la qualité de l'expérience de soins offerte aux personnes qui devient centrale, dans les établissements existants comme dans les nouveaux, et ce jusque sur les lieux de travail.

Au même titre que l'immobilier résidentiel, l'immobilier de santé s'est montré résilient face à la crise sanitaire.

Dans une étude, au Q1 2022, CBRE estimait ainsi que si l'immobilier de santé est « encore un marché de spécialistes, il n'a cessé de se consolider et se professionnaliser ces dernières années comme en témoigne la progression des volumes investis ». 12,6 milliards d'euros ont en effet été investis en Europe en 2021 (+1,4 % par rapport à 2020), et principalement dans 4 pays : l'Allemagne (30 % des volumes), la Suède (16 %), le Royaume-Uni (16 %) et la France (10 %).



Il faut dire que le contexte sanitaire créé par la pandémie de COVID a, contrairement à d'autres segments immobiliers, contribué à mettre en lumière un type d'actif déjà prisé par la demande croissante liée au vieillissement de la population, à l'importance accordée à la santé physique et à la santé mentale au travail, ou au développement des maladies chroniques.

« Dans un contexte difficile en 2020, marqué par un recul de 35 % des investissements en immobilier d'entreprise, les actifs de santé ont réalisé une bonne performance avec une hausse de 16 % des transactions, jouant ainsi le rôle de valeur refuge. Et l'investissement en immobilier de santé a vocation à progresser en moyenne période en France. Selon notre scénario, il devrait s'inscrire sur un rythme 'de croisière' de 10 %

de hausse par an en moyenne, pour atteindre un peu plus de 1,2 milliard d'euros (hors opération majeure de rachat) », note Vincent Desruelles, auteur d'une étude sur l'accélération des investissements dans l'immobilier de santé pour Xerfi.

Néanmoins, si cet investissement est dirigé vers des établissements connus comme les cliniques ou les EHPAD, il favorise aussi la diversification de l'immobilier de santé et contribue à une nécessaire évolution de modèle. Car les acteurs de la santé, comme ceux qui gèrent les actifs « doivent répondre aux enjeux socio-démographiques et gagner en transparence compte-tenu des exigences RSE de plus en plus drastiques », souligne encore CBRE.

Aussi nous semble-t-il opportun de faire un focus sur les établissements dans lesquels les professionnels

de santé exercent aujourd'hui : leur modèle, leur offre de soins, et les acteurs de l'immobilier qui les orchestrent, voire les réinventent. En règle générale, l'intersection entre santé et immobilier se matérialise dans des structures de soins plus ou moins spécialisées selon les pathologies et besoins spécifiques, allant des hôpitaux aux EHPAD, en passant par les cliniques, les maisons et centres de santé, ou encore les laboratoires de biologie médicale. Mais outre ces équipements essentiels dans le parcours de soins, les besoins de santé s'expriment désormais dans des lieux et des infrastructures de plus en plus variés. Nous tentons ici un tour d'horizon de l'offre existante et des tendances immobilières à venir en matière de santé mais aussi plus généralement de « care ».

1. La santé en France & ses typologies immobilières

1.1. Les établissements publics sont majoritaires

Si cette étude a vocation à se concentrer sur les établissements et acteurs privés de la santé, il faut néanmoins rappeler que la part des établissements publics reste majoritaire.

Dans une étude publiée en 2021, CBRE rappelle ainsi que le secteur hospitalier français compte 3042 établissements de santé : 1360 hôpitaux publics, près de 1000 cliniques privées et 682 établissements à but non lucratif. À l'échelle nationale, la part du public se mesure surtout en nombre de lits. Ainsi « *les établissements de santé publique concentrent 61 % des lits et des places, les établissements privés à but non lucratif 15 % et les cliniques privées 25 % avec des disparités géographiques importantes.* »

En France, les établissements de santé publics ne se limitent pas aux hôpitaux. Outre les centres hospitaliers régionaux (CHR) et universitaires (CHU), on trouve aussi :

- des établissements de soins de proximité et de courte durée comme les centres de santé (CDS) et les maisons de santé pluridisciplinaire (MSP) (dont la principale différence tient dans le statut des professionnels, et aussi dans le projet médical),
- des EHPAD,
- des laboratoires de biologie médicale hospitaliers,
- des maisons de santé spécialisées (MAS) destinées aux personnes handicapées, inaptes à réaliser seules les actes de la vie quotidienne et nécessitant une surveillance médicale ainsi que des soins constants,
- etc.



Maison de santé pluridisciplinaire publique dans la métropole d'Orléans, comprenant un cardiologue, quatre médecins généralistes, un kinésithérapeute, six infirmiers et un psychologue, sur 700 m² de locaux. (OrléansMétropole)

À titre d'exemple, les maisons de santé pluridisciplinaire (MSP) et les centres de santé (CDS) permettent de lutter efficacement contre la désertification médicale en facilitant l'installation de nouveaux professionnels de santé.

1.2. Les établissements du secteur privé

De retour au secteur privé, en s'appuyant sur le flash immobilier de santé proposé par le consultant CBRE, et la classification des établissements de santé par la DREES (Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques), on peut proposer la classification suivante pour le secteur de la santé privé.

1.2.1. Dans le secteur sanitaire

Pour ce qui a trait aux activités sanitaires, la France compte :

- Les **cabinets médicaux**, regroupés ou diffus dans le tissu urbain ou rural.
- Les **centres de consultation et établissements de soins de proximité** comme les **centres de santé** privés, et les **maisons de santé pluridisciplinaire** privées (voir l'exemple Medic Global en dernière partie).
- Les **centres de soins avec séjour de courte durée**, comme les **cliniques chirurgicales** :



Clinique MCO de la Baie, à Morlaix, propriété du Groupe Vivalto Santé. (Le télégramme, 2018)

- Les **centres de soins de long et moyen séjour** comme les **cliniques psychiatriques** ou les **cliniques de soins de suite et réadaptation (SSR)**.



Clinique privée « Chateau Caradoc », propriété du groupe Santé Basque Développement, spécialisée dans les soins psychiatriques. Avec plus de 140 lits et places, et un espace de balnéothérapie, la clinique abritée dans un ancien château du 14ème siècle et une extension moderne livrée en 2015, permet d'accueillir des patients en hospitalisation complète, hospitalisation de nuit ou hospitalisation de jour adulte et infanto juvénile. (Caradoc, 2022)



Située sur le campus de l'Oncopole à Toulouse, la clinique SSR Korian Estela prend en charge des patients adultes à la suite d'une hospitalisation ou souffrant d'une affection médicale afin d'assurer leur maintien ou retour à l'autonomie. (Santé en France, 2022)

- **Les établissements de diagnostics et analyses** dont les laboratoires d'imagerie médicale ou de biologie médicale.



Laboratoire d'analyses médicales Synlab (un des leaders européens de services de diagnostics), en rez-de-chaussée d'un immeuble à Paris. (Synlab, 2022)

- **Les établissements hospitaux-universitaires** comme les centres de luttres contre le cancer (CLCC), organismes privés à but non lucratif, souvent organisés en réseau, comme Unicancer qui rassemble 19 établissements CLCC.



Centre CLCC de Paoli Calmettes, à Marseille, appartenant au réseau Unicancer. (FranceBleu, 2019)

1.2.2. Les établissements du secteur du médico-social

Dans cette catégorie, on trouve principalement les EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), accueillant des personnes ayant besoin d'un suivi médical quotidien et proposant des chambres médicalisées, selon des tarifs journaliers et forfaitisés.



Intérieur d'une chambre médicalisée au sein de l'EHPAD Korian les Marquises, dans les Hauts-de-France. (Korian, 2022)

Notons ici que les résidences seniors **ne sont pas des établissements et services sociaux et médico-sociaux**. Elles répondent à une demande de prestation de services formulée par des personnes âgées, pour leur confort et leur bien-être. Elles accueillent ainsi des personnes autonomes, dans des appartements allant du studio au T3, avec des aménagements adaptés à l'avancée en âge (volets roulants électriques, prises de courant à hauteur...), selon un loyer mensuel et des services à la carte.



Intérieur d'un appartement de la nouvelle résidence services seniors Domitys d'Hazebrouck, en France. (Capgeris, 2022)

Les établissements d'hébergement médicalisé ne concerne pas que les personnes âgées. Le secteur privé non lucratif propose aussi des **Instituts Thérapeutiques, Educatifs et Pédagogiques (ITEP)**. Ces établissements permettent à des enfants, adolescents et jeunes adultes âgés de 6 à 18 ans de bénéficier de différentes modalités d'accompagnement allant d'un suivi en ambulatoire à un accueil à temps plein de semaine.

Le DITEP (dispositif ITEP) recouvre trois dimensions : éducative, thérapeutique et pédagogique. Cela signifie que les enfants vont en classe ou en atelier (accompagnement pédagogique), bénéficient d'activités et de supports éducatifs (accompagnement éducatif) et rencontrent, suivant leurs besoins, un psychologue, un psychiatre ou d'autres membres du corps médical (accompagnement thérapeutique).



L'Arc-en-Ciel, Institut Thérapeutique, Éducatif et Pédagogique (ITEP) et Service d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD) de Trévoux dans l'Ain.

Toujours dans le domaine médico-social, le secteur privé offre également des **foyers d'accueil médicalisés (FAM)**. Ils proposent à des adultes gravement handicapés un hébergement, un accompagnement pour réaliser les actes essentiels de la vie courante (se nourrir, s'habiller...), ainsi qu'une surveillance médicale et une aide éducative pour favoriser le maintien ou l'acquisition d'une plus grande autonomie.



Foyer d'accueil médicalisé « La Maison des Fontaines » à Bégard. Il est géré par la Fondation Bon Sauveur.

1.2.3. Des établissements à mi-chemin entre santé & bien-être

Parmi les établissements de santé privés, l'offre mêlant soins paramédicaux, bien-être et parfois soins médicaux s'étoffe. On trouve ainsi des centres de kinésithérapie et remise en forme par exemple.



À Aix-en-Provence, le centre Hydraxium Kinésithérapie associe au sein d'une même structure, un centre de soins externes ultra-spécialisé en Kinésithérapie et une entité HYDRAXIUM de Remise en forme, détente et loisir. Le public y trouve ainsi 13 kinésithérapeutes, 1 orthophoniste, 1 psychologue, 3 médecins du sport, 4 ostéopathes, 1 kinésithérapeute titulaire du diplôme universitaire d'expertise judiciaire et d'évaluation du préjudice corporel, 6 Coachs, professeurs de gym en salle et 6 maîtres nageurs.



À Paris, le Centre Santé Sport est composé d'une équipe de 11 kinésithérapeutes, dont 2 ostéopathes, et d'un diététicien, tous spécialisés dans le sport. Le centre propose dans deux cabinets cette fois-ci de la kinésithérapie du sport, de l'ostéopathie, de l'accompagnement à la périnatalité, de la préparation physique adaptée à la danse, du coaching mental et sportif ainsi que l'apprentissage de la technique McKenzie pour « auto-traiter » ses douleurs vertébrales récurrentes.

En Belgique, à Couvin, Kin&Sport est un centre de rééducation et de remise en forme avec un espace d'entraînement spécifique au cross training. Il offre principalement des espaces dédiés au sport donc, dans lesquels des coaches accompagnent les pratiquants, mais aussi un cabinet paramédical de kinésithérapie pour assurer traitements médicaux, rééducation ou réathlétisation.



À Marseille, le centre Santé Forme propose un lieu où soulager la douleur (kinésithérapie et ostéopathie), un lieu aussi de soins esthétiques spécifiques (traitement des cicatrices après brûlure, césarienne, ou cancer notamment) et dispose d'un espace dédié au sport (musculature, cardio), d'une piscine pour l'aquagym et la balnéothérapie, et d'appareils minceur.



National cancer institute, Unsplash.

2. Les acteurs de l'immobilier de santé

Aujourd'hui, malgré des transformations sur lesquelles nous reviendrons dans la troisième partie, le marché français de l'immobilier de santé reste concentré autour de quelques foncières spécialisées et gestionnaires d'actifs. On peut distinguer, parmi ces acteurs, les investisseurs, les groupes exploitants mais aussi des constructeurs et promoteurs qui se professionnalisent sur ce secteur.

2.1. Investisseurs en immobilier de santé

Ces dernières années, l'immobilier de santé a conforté ses investisseurs historiques et convaincu d'autres de ses avantages à moyen et long terme. Comme l'analyse CBRE dans un document publié en mai 2022, il est en effet « *perçu comme attractif en raison de taux de remplissage très élevés, de loyers sécurisés et de cashflows récurrents* ». Il remplit ainsi « *les critères d'un investissement refuge, dans un contexte marqué par la crise sanitaire et l'appétit des investisseurs pour les actifs alternatifs de manière générale* ».

Dans un marché où de moins en moins de médecins et professionnels de santé font l'acquisition de leur outil ou lieu de travail, les investisseurs en immobilier de santé cherchent à se positionner en partenaires stratégiques pour leurs locataires-exploitants. Ils développent ainsi des offres immobilières sur mesure pour les professionnels de santé, avec des services connexes, et répondant aux normes réglementaires et environnementales. Ci-dessous, nous listons quelques acteurs majeurs du secteur opérant en France.



La foncière Icade Santé, leader de l'immobilier de santé en France, est investisseur et bailleur. La foncière accompagne les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement des immeubles de santé.

Quelques chiffres clés

- Patrimoine d'une valeur de 6,7 milliards d'euros.
 - 206 établissements gérés.
 - 151 en France et 55 en Allemagne, Italie, Espagne et Portugal.
 - Le patrimoine d'Icade Santé est composé à 100 % d'immobilier de santé, avec des établissements :
 - de court et moyen séjour, MCO (médecine chirurgie obstétrique) et SSR (soins de suite et réadaptation),
 - de long séjour, EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, maisons de retraite médicalisées).
- (Source chiffres clés - Europe 2021)



Primonial REIM conçoit, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM gère :

- 32,4 milliards d'euros d'encours, 61 fonds d'investissement.
 - Plus de 1 445 immeubles en Europe.
 - En France, Allemagne, Luxembourg, Singapour et Italie.
 - **L'immobilier de santé et d'éducation représente 31 % des actifs du portefeuille immobilier de Primonial REIM.**
 - Primovie, créée en 2012, est la SCPI de Primonial REIM dédiée au placement et à la gestion dans l'immobilier de la santé et de l'éducation, avec 4 milliards d'euros de capitalisation.
- (Source chiffres clés - Europe 2021)



Euryale AM est une société de gestion spécialisée dans l'investissement dans l'immobilier de santé. Pierval Santé (SPCI) constitue le véhicule spécialisé dans la santé de Euryale AM.

- 2,2 milliards d'euros de capitalisation.
 - 183 immeubles et établissements de santé gérés.
 - 850 000 m² sous gestion.
 - **100 % des actifs sont des établissements de santé et d'éducation.**
- (Source chiffres clés - Europe 2021)



Swiss Life AM investit dans l'immobilier résidentiel, tertiaire, commercial, de santé, logistique, et hôtelier.

- Patrimoine immobilier d'une valeur approchant les 87,2 milliards de francs suisse.
- En Allemagne, en France, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Suisse et en Norvège.
- **3 % des actifs sous gestion sont de l'immobilier de santé (soit 1,6 milliards de francs suisse).**

En France, Swiss Life Asset Managers France gérât près de 62,1 milliards d'euros d'actifs sous gestion au 31 décembre 2021. Début 2021, le portefeuille du fonds européen SL REF (LUX) European Healthcare SCS, SICAV-SIF de Swiss Life Asset Managers était constitué de 27 biens : 9 résidences senior en France, 16 Ehpads en Allemagne, 1 résidence senior sous promesse en Italie et 1 Ehpads en Espagne.

(Source chiffres clés - Europe 2021)



Cofinimmo acquiert, développe et gère des actifs immobiliers couvrant l'ensemble des typologies immobilières, et en particulier la santé, les réseaux de distribution, et le bureau.



Foncière SJCARE investit dans l'immobilier de santé et de la petite enfance.



PERIAL AM investit dans toutes les typologies immobilières. Il s'est notamment diversifié dans le domaine de la santé il y a 7 ans en lançant l'OPCI « Résidial », qui se concentre sur des actifs immobiliers s'adressant aux populations situées aux deux extrémités de la courbe démographique : les crèches et les EHPAD. Puis, en octobre 2020, PERIAL AM a lancé la SCPI PF Hospitalité Europe, principalement investie en zone Euro et spécialisée dans l'immobilier d'accueil et d'hébergement. En 2021, la SCPI a notamment acquis un établissement de santé situé à Heerlen au Sud des Pays-Bas acquis en VEFA pour un montant total de plus de 11 M€.



Careit est une entreprise avec un rôle transversal dans le secteur de l'immobilier de santé, avec une entité dédiée à l'asset et property management.

Quelques chiffres clés

- 5,7 milliards d'euros d'actifs sous gestion.
- 266 établissements de santé, représentant 2,4 millions de m² gérés, et environ 25 600 lits.
- En France, Espagne, Italie, Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Royaume-Uni, Irlande.
- **67 % des actifs sont des établissements de santé.**

(Source [chiffres clés](#) - Europe 2021)

- 375 millions d'euros de valeur patrimoniale gérée.
- 70 établissements sous gestion, représentant 91 660 m² gérés.
- En France, Belgique, Espagne, Italie.
- **100 % des actifs sont des établissements de santé et de gestion de la petite enfance, avec ;**
 - Dépendance : 1 559 lits sur 13 EHPAD, 7 établissements SSR et cliniques psychiatriques et 1 résidence service senior, soit une moyenne de 74 lits par actif.
 - Petite enfance : 1 027 berceaux sur 38 crèches et micro-crèches, soit une moyenne de 27 berceaux par actif.

(Source [chiffres clés](#) - Europe 2021)

- 5,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion.
- Plus de 500 immeubles sous gestion.
- 78 % des actifs sont en France, et le reste en Europe.
- **La proportion d'actifs de santé n'est pas connue.**

(Source [chiffres clés](#) - Europe 2021)

- 1,2 milliards d'euros d'actifs sous gestion.
 - 70 hôpitaux, cliniques et maisons de retraite.
- (Source [chiffres clés](#) - Europe 2021)



Iroko ZEN, SCPI dématérialisée, a récemment acquis son premier actif de santé, situé à Aubervilliers, dans le cadre d'un « sale and lease back » d'une durée ferme de 20 ans avec la société Hôpital Européen De Paris GVM Care & Research. Le bâtiment a une superficie de 7 092 m², et a été construit en 1993.

Quelques chiffres clés

- 21 actifs immobiliers gérés, représentant 30 214 m².
 - 38 % Locaux d'activités et Entrepôts, 25 % Commerces, **24 % Santé/éducation**, 14 % Bureaux.
 - En France (54 % en régions, 32 % Ile-De-France), Espagne (11 %), Allemagne (3 %).
- (Source chiffres clés - Europe 2022)



BNP Paribas REIM propose une gamme de placements immobiliers (SCPI et OPCI) aux stratégies diversifiées, dans toutes les typologies immobilières.

Au premier semestre 2020, le groupe a notamment lancé sa nouvelle plateforme européenne de santé « Healthcare Property Fund Europe » (HPF Europe), avec des engagements de départ en fonds propres de près de 200 millions d'euros. *« Le groupe d'investisseurs actuel est composé de fonds de pensions et de compagnies d'assurance venant de France, d'Allemagne et d'Italie. Et de nouveaux investisseurs devraient rejoindre le groupe par la suite lors des closings des troisième et quatrième trimestres 2020, informe le groupe dans un communiqué. Le fonds se concentre sur l'immobilier de santé (court, moyen ou long séjour) dans les principaux pays de la zone euro. HPF Europe prévoit de constituer à moyen terme un patrimoine supérieur à 1 milliard d'euros avec une exposition unique aux maisons de retraite et EHPAD, aux cliniques et hôpitaux généralistes et aux centres de soins de suite/rééducation et de santé mentale ».*

« La démographie, notamment le vieillissement de la population, soutient cette classe d'actifs qui devient de plus en plus importante dans l'allocation des investisseurs institutionnels », déclare Henri Romnicanu, Head of Institutional Sales.

En mars 2021, ce nouveau fonds avait déjà sécurisé 340 M€ d'engagements de la part d'investisseurs institutionnels.

- 16,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion.
 - Plus de 730 immeubles.
 - 2,6 millions de m² gérés.
 - **650 millions d'euros d'actifs dédiés à la santé** (au 1^{er} juillet 2020)
- (Source chiffres clés - Europe 2021)

2.2. Grands groupes privés exploitants d'établissements de santé

2.2.1. Secteur sanitaire

Quelques acteurs majeurs du secteur en France 1/2



Ramsay générale santé, créé en 2010, est un des leaders européens de l'hospitalisation privée et des soins primaires et propose la quasi-totalité des prises en charges médicales et chirurgicales dans trois métiers : médecine-chirurgie-obstétrique (MCO), soins de suite et de réadaptation (SSR), santé mentale.



Elsan, créé en 2014, est présent dans l'ensemble des métiers de l'hospitalisation et dans toutes les régions de France, où il fait partie des leaders sur le marché.



Vivalto, créé en 2009, est le 3^e groupe de cliniques et hôpitaux privés en France. Comme indiqué dans un communiqué : « *le Groupe Vivalto Santé est le 1^{er} groupe de cliniques privées à s'être engagé dès septembre 2020 dans une démarche d'entreprise à mission. L'entreprise a alors inscrit dans ses statuts sa raison d'être : ' Au service des patients tout au long de leur parcours de soins et de leur vie ' . Six engagements ont ainsi été pris qui concernent le système de gouvernance partagée avec le corps médical, la prise en charge globale de tous les patients sur ses territoires, l'inclusion des professionnels et la pérennité de l'entreprise. Par ailleurs, le Groupe Vivalto Santé s'est engagé à maîtriser son empreinte environnementale et fait de l'innovation et de la Recherche des priorités au profit des patients, des médecins et des salariés* ».

Le groupe Vivalto mise sur le partenariat médical & capitalistique, un modèle qu'il appelle la « Troisième Voie » et qui conjugue performance financière à vision métier. L'entreprise regroupe ainsi des praticiens et des investisseurs financiers autour d'une gouvernance partagée. « *À ce jour, 500 médecins et 1 000 salariés sont actionnaires à hauteur de 33 % du capital du Groupe, leur permettant ainsi de prendre part aux grandes orientations stratégiques à travers les représentants des médecins.* »

Quelques chiffres clés

- 154 hôpitaux et cliniques personnalisées, 45 services d'urgence, 27 établissements SSR, 133 centres de soins, 51 établissements de santé mentale.
- 6 compagnies de transport utilitaires.
- 36 000 collaborateurs.
- 8600 praticiens.
- 7 millions de patients par an.
- En France, Suède, Danemark, Norvège, et un centre orthopédique en Italie.

(Source chiffres clés Europe 2019)

- 137 établissements.
- 28 000 collaborateurs.
- 7500 praticiens.
- 2,2 millions de patients par an.

(Source chiffres clés Europe 2021)

- 50 établissements, représentant 7000 lits et places.
- En 2021 Vivalto Santé a recruté 1 653 collaborateurs ce qui a porté l'effectif global en fin d'exercice à près de 10 000 collaborateurs.

(Source chiffres clés France 2021)



Almayviva santé, créé en 2007, propose des prises en charges médicales et chirurgicales dans les disciplines suivantes : médecine-chirurgie-obstétrique (MCO), soins de suite et de réadaptation (SSR), dialyse, radiothérapie et hospitalisation à domicile.

Quelques chiffres clés

- 42 établissements privés, représentant 4 500 lits et places.
- 5 700 salariés.
- 2 000 praticiens libéraux.
- 480 000 de patients par an.

(Source chiffres clés France 2021)

Parmi les autres acteurs de médecine-chirurgie-obstétrique (MCO), soins de suite et de réadaptation (SSR), et santé mentale, citons : Capio, LNA Santé, Groupe Santé Basque Développement.



En ce qui concerne les laboratoires de biologie médicale privés (versus laboratoires hospitaliers), ils représentent 70 % de l'activité diagnostic et analyse.



Synlab est un des leaders européens de services de diagnostics médicaux.

- 3400 collaborateurs en France.
- 400 laboratoires au plus proche de l'habitant.
- 500 millions d'analyses médicales réalisées chaque année.

(Source chiffres clés France 2022)

Autres laboratoires de biologie médicale privés opérant en France (non exhaustifs) : Bio clinic rachetée par Inovie en juillet 2022, Biogroup LCD, Biogroup Laborizon, Biorance, Eurofins, Labexa, Unilabs, Cerba.



BIOLOGIE MÉDICALE



BIOGROUP
biologie médicale



GROUPE LABEXA



2.2.2. Médico-social

Korian, Orpea, Domusvi et Colisée représentent les 4 premiers acteurs gestionnaires d'EHPAD en France en 2021, en nombre d'établissements et de lits gérés. Même s'ils proposent également des structures et services dans les métiers de la médecine-chirurgie-obstétrique (MCO) et des soins de suite et de réadaptation (SSR), nous les classifions donc parmi les grands exploitants dans le secteur médico-social.



Photo by Gautam Arora on Unsplash

Quelques acteurs majeurs du secteur en France 1/2



Créé en 2003, **Korian** est le numéro 1 des Ehpads commerciaux privés en France, avec plus de 24 000 lits répartis dans plus de 290 établissements.

Korian propose des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences seniors avec services, des soins de suite et de réadaptation (SSR), des cliniques psychiatriques, et des services de soins et hospitalisation à domicile.



Le groupe **Orpea**, créé en 1989, propose une offre globale de soins et de services aux seniors, à domicile comme en établissements, à travers un réseau spécialisé de maisons de retraite médicalisées, cliniques de soins de suite et de réadaptation (SSR), cliniques psychiatriques, résidences services seniors et services d'aide à domicile.

Quelques chiffres clés

- Plus de 73 000 lits.
 - 47 000 collaborateurs.
 - Le CA par zone géographique se répartit comme suit :
 - France (48,5 %) : exploitation, à fin 2020, de 492 établissements (34 769 lits) ;
 - Allemagne (26,3 %) : 253 établissements exploités (30 186 lits) ;
 - Belgique, Espagne, Pays Bas (14,8 %) : 120 établissements exploités (13 366 lits) en Belgique, 16 établissements (2 117 lits) en Espagne et 37 établissements (1 019 lits) aux Pays Bas ;
 - Italie (10,4 %) : 82 établissements exploités (7 195 lits).
- (Source chiffres clés Europe 2021)

- Un réseau de 1 114 établissements (111 801 lits).
 - Implantés en France (372 établissements, 32 673 lits) et à 67 % en dehors de France (Allemagne, Autriche, Pays Bas, Espagne, Belgique, Suisse, Portugal, Italie, Pologne, République Tchèque, Luxembourg, Amérique latine, Chine, Russie).
 - 65 000 collaborateurs dans le monde.
- Un patrimoine immobilier d'une surface de 2,2 millions de m² pour une valeur de 6 969 M€.
 - Un CA réparti entre la France et Benelux (60,3 %), l'Europe centrale (25,8 %), l'Europe de l'Est (9,3 %), la péninsule Ibérique, l'Amérique latine (4,5 %) et autres (0,1 %).

(Source chiffres clés dans le monde 2020)



Domusvi a été créé en 1983, et propose une offre de services pour les seniors avec maisons de retraites, résidences seniors, et aide à domicile.



Colisée, créé en 1976, est spécialisé dans la prise en charge de seniors, avec des maisons de retraites, résidences seniors, et cliniques SSR.

Dans le top 15 des groupes d'EHPAD en France, on trouve également : Maisons de famille, Domitep, Emera, Vivalto, LNA santé, SDNA, Medeos, Medicharme, Omeris.



Quelques chiffres clés

- Près de 500 résidences médicalisées et résidences services (42 800 lits), dont plus de 240 en France.
- Plus de 100 agences d'aide à domicile, dont 60 en France.
- Plus de 50 000 salariés, dont 14 400 en France.
 - Présent également en Espagne, au Portugal, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Irlande, au Chili, en Uruguay et en Colombie.

(Source chiffres clés dans le monde)

- 366 établissements dans le monde.
- 19 000 salariés.
- CA de près d'un milliard d'euros par an.
- Présent en France, Belgique, Espagne, Italie, Chine.

(Source chiffres clés dans le monde 2021)

La dignité humaine avant tout

Début 2022, des témoignages et enquêtes ont révélé certains traitements et pratiques scandaleux dans des EHPAD appartenant aux groupes Korian et Orpea.

Rappelons donc que les investisseurs, promoteurs et exploitants de ces établissements ont tous, à leur échelle, la responsabilité de prendre soin de personnes fragilisées mais qui ne doivent ni être infantilisées ni maltraitées. La maltraitance qu'ont mis en lumière les familles, journalistes et autres enquêteurs est intolérable. Et investir aujourd'hui dans l'immobilier de santé nécessite de repenser certains modèles et de garantir le respect sans faille de la dignité humaine.



(Photo by Danie Franco on Unsplash)

2.3. Exemples de constructeurs & promoteurs en immobiliers de santé

Outre un réseau d'investisseurs et d'exploitants spécialisés, il existe également des constructeurs et promoteurs spécialisés dans l'immobilier de santé en France, comme (non exhaustif) :



Entreprise avec un rôle transversal dans le secteur de l'immobilier de santé, Careit assure un rôle de conseil en investissement et de promoteur en immobilier de santé avec Careit Investment Advisory et Careit Project Management. Un « lab » permet également de contribuer à la transformation digitale du système de santé en investissant dans des projets innovants et en soutenant la création de start-up impliquées dans l'évolution et l'adaptation de l'offre de santé aux nouveaux besoins et usages.



Office Santé

Office santé est un constructeur et promoteur immobilier de santé. Office santé accompagne également les élus et collectivités dans la définition de leurs besoins en établissements de santé, et propose certains actifs à la location avec Office Santé Territoires.



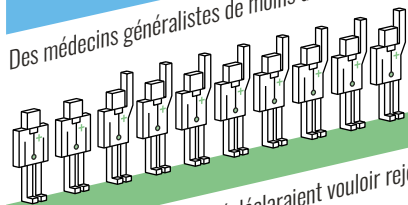
Groupe ISMS est un cabinet de maîtrise d'ouvrage exclusivement dédié au domaine de la santé. Avec plus de 15 ans d'expérience, le Groupe ISMS conduit les études de faisabilité, le recueil du besoin des acteurs praticiens de la santé, la conception et exécution de projets de construction d'établissements de santé.

3. De nouveaux types d'acteurs dans la santé

Si l'immobilier de santé est longtemps resté un marché de niche et de spécialistes, il connaît désormais des transformations. Le vieillissement de la population et plus récemment le contexte sanitaire sont les principaux curseurs de ces évolutions. Mais pas seulement. L'importance donnée au bien-être au travail, l'engouement suscité par les pratiques alternatives, le partage, ou encore les attentes nouvelles des professionnels de santé entrent aussi en compte.

PROFESSIONNELS DE SANTÉ & COLLECTIFS DE SOINS

48 %
Des médecins généralistes de moins de 50 ans ont déjà opté pour un exercice groupé.



81 %
Des professionnels de santé déclaraient vouloir rejoindre une structure d'exercice coordonné.

LES RAISONS, ENTRE AUTRES :

- ➔ Recherche de gains d'efficacité dans l'organisation des soins,
- ➔ Nécessité de mutualiser certains équipements + certains postes de dépenses,
- ➔ Favoriser un meilleur parcours de soin,
- ➔ Meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée.

(Étude des Echos de mars 2021)

Face à ces constats, des acteurs proposent un immobilier de santé repensé, nouvelle génération, permettant de regrouper différentes disciplines, d'améliorer l'offre de soins, de cibler une certaine clientèle ou encore d'offrir des espaces à la location de manière flexible intégrant les concepts du phygital (lieu de soins avec consultation hybride mêlant physique et digital). « En parallèle, un axe se développe autour des tiers lieux au-delà du domicile et des établissements de santé, en prenant en compte l'importance du bien-être dans une acception plus large que celle de la santé, ainsi les bureaux, espaces de coworking, transports publics deviennent également des plateformes de soins », écrit Thomas Meyer.

L'immobilier de santé se renouvelle et tente ainsi de changer la donne pour les bénéficiaires : c'est l'offre de soins qui vient aux patients et non l'inverse.

3.1. Des centres de santé nouvelle génération



MEDIC GLOBAL

Medic global, créé en 2015 en France, conçoit et aménage des **centres de santé innovants, et les loue aux professionnels de santé**.

Les centres de santé « Medic » proposent une certaine flexibilité locative, avec des services connexes comme le gestionnaire de rendez-vous « Medic Global », permettant aux praticiens d'accéder à leur agenda et à leur salle d'attente virtuelle. Côté patients, il est possible de prendre rendez-vous en ligne ou sur un smartphone, de communiquer avec des professionnels de santé et de disposer d'un dossier médical informatisé.



Intérieur d'un centre de santé Medic global, créé en 2021, de 1 750 m², à Castelnau-le-Lez, à 10min du centre-ville de Montpellier, acquis par Pierval Santé en 2018. (AEM)

Au rez-de-chaussée, des espaces de réunion avec terrasses sont strictement réservés aux praticiens. Des espaces d'attente pour les patients, avec des « coin business » pour travailler le temps d'attente sont prévus. 27 places de parkings privatives sont rattachées aux locaux, ainsi qu'un local vélo. Les lots à pourvoir par les professionnels de santé en location varient entre 22 m² et 142 m² (Entreprendre Montpellier, 2021).



Une maison médicale privée de Medic global est prévue au centre de Saint-Nazaire pour 2024. Près de 3 000 m² d'espaces de santé seront répartis sur 5 étages. Le rez-de-chaussée proposera un commerce lié à la santé, une micro-crèche, et des « espaces privilégiés », comme un « kid's corner », un « teen's corner » ou encore un « business corner ». Comme l'indique Medic Global dans l'article de l'écho en 2021, « *chaque professionnel reste indépendant, la société se charge de l'accueil, des salles de réunion, de repos, de la gestion de la prise de rendez-vous* ».



Le Pôle, créé en 2020, dans l'Hérault, en France, propose des **espaces de travail à la location, spécialement adaptés pour des professions libérales et des indépendants**. Les espaces à la location varient entre 18, 36 et 55 m².



Le Pôle Jacou. (Le Pôle, 2022.)

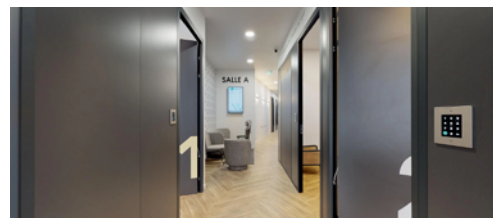
3.2. La santé a aussi son coworking



Créé en 2019 en France, Wywcare proposait des **espaces de travail et de co-working pour les professionnels de la santé et du bien-être**. Tout professionnel pouvait ainsi disposer, dans tous les centres, d'une salle de soins toute équipée, avec une grande flexibilité locative (sans engagement, à la demi-journée et jusqu'à 3 mois avec ou sans consécuitivité ni récurrence) Le service incluait le ménage, le chargement des consommables (essuie-mains papier, draps de consultation, etc.), la climatisation prédictive et individuelle ou encore un parfum d'ambiance et des espaces détente.



Entrée du centre Turbigo de Wywcare, à Paris. (fresha)



Différentes salles de soins tout équipées, proposées à la location, du centre Turbigo de Wywcare, à Paris. (lookin3d)



Instacare

Instacare, créé en 2016 en France, propose des **espaces de co-working dentaire**. Le service inclut un secrétariat et accueil (prise de rendez-vous, devis, accueil des patients), la gestion administrative du cabinet au quotidien, l'ensemble des consommables (draps de consultation, etc.), un assistant dentaire sur place, des programmes de formations, ou encore la communication et « e-réputation » avec référencement du praticien sur le web et ligne (Google My Business, Doctolib...).



Espace training 360°, acteur du « sport-santé », est un **espace de coworking pour coachs sportifs et professionnels de la santé**. Il s'agit de la première structure du genre en France, qui a ouvert ses portes à Marseille, en 2021, dans le quartier de la Capelette. Le concept est né de la collaboration entre deux joueurs de foot professionnels et d'un préparateur physique-kinésithérapeute.



En plus de l'offre sportive, le site accueille deux bureaux avec des ostéopathes, masseurs, kinésithérapeutes, et professionnel de médecine chinoise. (MadelinMarseille, 2021)

3.3. Des cliniques qui « donnent envie »

❖ one medical

Avec son accroche « **Fall in love with your Doctor's office** », le réseau de cliniques OneMedical, créé en 2007 aux États-Unis, souhaite faire venir l'offre de soins aux patients. Objectif : mieux prévenir toutes formes de maladies. Le réseau propose, entre autres, des soins de bien-être, des pratiques quotidiennes saines, de traitement du diabète, de l'hypertension, de l'obésité, un accompagnement à la gestion de la famille et de la santé mentale, ou encore des services dédiés aux LGBTQ+.



Accueil d'une clinique OneMedical à New York City. (OneMedical, 2022)



Tend, créé en 2018 aux états-Unis, est une startup qui se propose de réinventer l'expérience du dentiste en réduisant l'aspect anxiogène des soins. Dans un article publié par Forbes en 2020, on lit ainsi que « *comme One Medical l'a fait pour les soins primaires et Warby Parker pour la vision, Tend se concentre sur la création d'une dentisterie directe au consommateur avec un air d'hospitalité qui, selon elle, la distingue des cabinets dentaires habituels (One Medical et Warby Parker ont tous deux investi dans Tend). Malgré le fait que ce marché représente près de 140 milliards de dollars, l'industrie dentaire a connu 'très peu d'innovation', selon le PDG et cofondateur de Tend, Doug Hudson.* »

Outre l'aménagement, l'accueil et le matériel ont donc été pensés pour faire revenir les patients chez le dentiste. Quand ils prennent un rendez-vous, on leur demande par exemple leurs préférences sur Netflix pour les faire patienter lors de leur visite, le parfum de dentifrice ou le parfum d'ambiance qu'ils souhaitent...Quant aux fraises utilisées par les dentistes, elles sont plus silencieuses.



Accueil d'une clinique dentaire tend aux États-Unis. (tend, 2022)

3.4. Santé de la femme

Les transformations de l'immobilier de santé et plus généralement des services de santé suivent aussi les évolutions sociétales liées à l'émancipation des femmes et à la lutte contre toutes les formes de sexisme et de discrimination.

Comme l'indique l'inserm, ce n'est qu'à la fin des années 1980, d'abord aux États-Unis, qu'il a été question de repenser la médecine et la recherche en fonction du genre. Dans cette lignée, les fondatrices des entreprises présentées ci-dessous sont parties du constat que les femmes étaient souvent mal écoutées et guidées par le corps médical, encore majoritairement constitué d'hommes ne disposant pas des bons outils et savoirs pour diagnostiquer correctement.

Néanmoins, les entreprises citées ne proposent pas toujours un immobilier dédié. Comme l'écrit encore Thomas Meyer, de manière générale le domicile « *devient une véritable plateforme de soins, avec un focus très fort sur l'Internet des Objets et les technologies de monitoring à distance. Cette vision est portée par des innovations autour du prédictif et de l'empowerment des patients* ».



Intérieur de la clinique Tia à New York City. (BusinessInsider, 2019)

hers

Hers, créé en 2017 aux États-Unis, est un acteur de la santé des femmes et propose des services en télémedecine sur des thématiques diverses comme la perte de cheveux, la santé mentale, le bien-être dans le rapport sexuel, le soin de la peau et du corps, etc. La patiente reçoit des prescriptions depuis son domicile, et peut commander les produits et traitements souhaités en ligne.

RORY

Rory, créé en 2018 aux États-Unis, est un autre acteur de la santé des femmes en télémedecine. L'entreprise propose une application dédiée permettant d'assurer un suivi personnalisé de la patiente, et de commander les médicaments et produits, lesquels sont délivrés en 2 jours maximum dans un packaging « discret » au domicile. Les services de soins couverts concernent, entre autres, les soins de la peau et du corps, la gestion du poids, ou encore l'herpès génital.

Tia

Tia, créée en 2017, était initialement une application de suivi du cycle menstruel. Fort de son succès, Tia a ouvert sa propre clinique à New York City, pensée pour et par les femmes, et offre une expérience de diagnostic et de suivi plus personnalisée. Une application, ainsi que des objets connectés (montres, téléphone, etc.), permettent de renseigner en continu les données de vie réelle de la patiente.

GYNÉCÉE

La maison de la maternité

Gynécée, créée en 2020 en France, accompagne les femmes pour les aider à s'épanouir à chaque étape de leur vie, de la puberté à la maternité sans oublier la ménopause. Le cabinet centralise en un même lieu différentes expertises, avec des professionnels de la santé de la femme et de son bien-être, et propose des services de consultations individuelles, d'ateliers de formations « DIY », des cours collectifs de sport et de yoga, ou encore des « talks » et groupes de paroles sur des thématiques spécifiques.



Intérieur du cabinet Gynécée, à Paris. (Vogue, 2021)

LA CLINIQUE des femmes GYNÉCOLOGIE. OBSTÉTRIQUE. BIEN-TRAITANCE.

À Paris toujours, la Clinique des femmes a été conçue par des architectes pour préserver l'intimité physique et psychique des patientes. « *La patiente passive, c'est fini. La patiente nue, c'est fini. L'examen vaginal systématique, c'est fini. Les injonctions de soins, c'est fini. Le jugement, c'est fini. La médecine paternaliste, c'est fini. Les femmes sont des actrices éclairées de leur santé. Les femmes méritent des soins médicaux de pointe. Les femmes méritent de la transparence, des explications claires et loyales. Les femmes méritent la bientraitance dans le soin* », écrit l'équipe de la clinique.

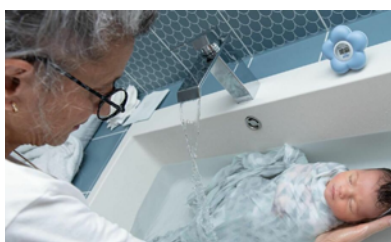


Toujours dans la capitale française, citons encore Poemana, centre de santé de la femme. Dans cet établissement, des kinésithérapeutes, ostéopathes, sages-femmes, naturopathes, sophrologues et psychologues s'occupent de soigner, accompagner et guider les femmes quels que soient leurs besoins.



L'ÉCOLE DU BIEN NAÎTRE

On peut également citer L'école du Bien Naître, même si les formations s'adressent également aux hommes. Fondée en 2019 à Paris, l'école propose des formations dédiées aux professionnels de la périnatalité et à l'accompagnement parental.



Parmi les formations dispensées, celle du bain, ici proposée par Sonia Krief, l'une des responsables de l'école. (LeParisien, 2019)

Et bien d'autres pôles, cabinets ou établissements fleurissent dans le monde. Par exemple : le Pôle de la Femme à Paris, le centre de santé des femmes à Montréal, la Women's Health Clinic de Winnipeg au Canada...

3.5. Hôtellerie & médecine alternative

Les Cliniques Buchinger Wilhelmi sont spécialisées en **jeûne thérapeutique et médecine intégrative**. Il existe plusieurs sites offrant des parcours de jeûne thérapeutique, l'un à Marbella, et l'autre au lac de Constance. Ces cliniques proposent des séjours de plus ou moins longue durée, n'excédant pas 28 nuitées. La clinique offre un accompagnement personnalisé, avec encadrement médical, thérapies, régime alimentaire spécifique, dans une offre d'hôtellerie à la carte.



Clinique Buchinger Wilhelmi du lac de Constance, en Allemagne. (clinique Buchinger Wilhelmi, 2022)

Dans un havre de nature en France, le centre de médecine intégrative L'Hirondelle Bleue propose de développer et retrouver une pleine **santé physique, mentale et spirituelle**. Le centre propose des consultations (médecine générale holistique, naturopathie, développement personnel, psychothérapie, hypnose, ostéopathie, sophrologie, massage), des cures de détox et revitalisation, des espaces SPA, des ateliers yoga, pilates, qi gong, découverte des plantes médicinales, etc.



Centre de médecine intégrative L'Hirondelle Bleue, en France. (L'Hirondelle Bleue, 2022)

Outre ces établissements intégrant des pratiques et médecines alternatives, on trouve des lieux de **tourisme médical** qui ne sont pas toujours récents. Comme l'expliquent William et Loïck Menvielle, (2013) « *le tourisme médical se caractérise par une offre de soins curatifs ou thérapeutiques, pouvant inclure la prise en charge de la convalescence du patient dans un cadre souvent plus favorable et plus propice au rétablissement que dans son pays d'origine. Il est possible d'en identifier trois tendances majeures :*

- **le tourisme du bien-être** relatif aux spas, au thermalisme et à la thalassothérapie, avec des offres développées à la fois en France mais aussi à l'étranger, comme en Tunisie ou en Turquie,
- **le tourisme de réadaptation**, qui porte sur des soins spécifiques post-opératoires, mais aussi sur les problèmes d'addiction tabagique ou toxicomanique, en Suisse par exemple,
- **le tourisme de traitement et de chirurgie**, qui comprend la chirurgie esthétique, le Lasik (intervention chirurgicale de l'oeil) , la chirurgie cardiothoracique ou encore la traumatologie. (...)

Certains auteurs incluent une quatrième tendance : **le tourisme de procréation ou de fertilité**, qui répond à une demande non autorisée dans le pays du patient pour des raisons légales ou éthiques (procréation médicalement assistée, sélection embryonnaire, grossesse pour autrui), sans oublier l'interruption volontaire de grossesse hors délai légal dans le pays de résidence. »

En France, on parlera plutôt d'**établissement de thermalisme et de thalassothérapie**.

Les établissements thermaux sont régis par l'article R. 1322-52 du Code de la santé publique. Il en existe plus d'une centaine en France et accueillant près de 550 000 curistes par an, selon le ministère de la Santé. Douze grands domaines thérapeutiques (ou orientations thérapeutiques) ont été définis par la Sécurité Sociale : rhumatologie, voies respiratoires, appareil digestif, phlébologie, dermatologie, affections psychosomatiques, maladies cardiovasculaires, appareil urinaire, neurologie, gynécologie, affections des muqueuses bucco-linguales, troubles du développement de l'enfant.

Le groupe France Thermes par exemple a financé, construit, et exploite les Resorts Thermaux de Bagnoles de l'Orne (Normandie), de Châtel-Guyon (Puy-de-Dôme) et de Vichy (Allier). Des établissements qui proposent du thermalisme médicalisé (médecine de prévention et suivi des maladies chroniques notamment) adossé à une offre de soins de bien-être et d'activités physiques.

En revanche, comme le souligne le ministère de l'Economie, « *les centres de thalassothérapie se distinguent des établissements thermaux et des établissements de santé autorisés pour les soins de suite et de réadaptation. Ces centres de thalassothérapie ne dispensent pas de soins susceptibles d'être pris en charge par la Sécurité sociale* ».



Resort Thermal de Bagnoles de l'Orne - À seulement 2h30 de Paris, le complexe thermal b'o resort propose des cures thermales conventionnées, des cures prévention santé, ou de simples séjours détente et soins.



Aïga Resort Thermal de Châtel-Guyon - Au cœur des volcans d'Auvergne, les Thermes de Châtel-Guyon vous accueillent dans sa station thermale spécialisée dans le traitement des maladies des affections urinaires, maladies métaboliques et affections digestives.

3.6. Santé au travail

Sur les lieux de travail aussi, la prise en compte de la santé s'invite au rendez-vous. Résultat c'est l'immobilier de bureau qui évolue pour offrir des espaces, services et autres aménagements propices au bien-être et bénéfiques pour la prévention des risques professionnels, qu'ils soient physiques ou psychologiques.

Ici, il s'agit donc moins d'un immobilier de santé que d'évolutions dans la construction, l'aménagement, la répartition des espaces, et les usages des bâtiments accueillant des travailleurs.

Des labels au service de la santé des collaborateurs

Afin de guider les maîtres d'ouvrage, concepteurs et exploitants dans cette prise en compte de la santé et du bien-être des travailleurs lors de la construction ou de la rénovation de bureaux, de nouveaux types de certifications ont vu le jour.

Citons notamment **WELL**. Créée en 2014 aux Etats-Unis, elle s'est depuis étendue dans le monde. Fondé sur 6 ans de recherches scientifiques dans les domaines de la médecine et de la santé, ce standard propose des recommandations pour concevoir des bâtiments confortables et sains pour leurs occupants. Il se focalise sur 7 facteurs principaux : l'air, l'eau, la lumière, l'activité physique, le confort, l'alimentation et le bien-être psychologique.

Il introduit en particulier pour la première fois dans ce type de label des exigences liées à la régulation de notre horloge biologique ainsi qu'à la biophilie, et valorise ainsi l'apport de lumière naturelle et les vues vers l'extérieur. Aujourd'hui, 21 080 projets sont certifiés et notés WELL dans le monde.

En France, le lancement du label OsmoZ en 2018 est lui aussi venu répondre aux enjeux d'hygiène de vie au travail et plus généralement à la nécessaire amélioration de la qualité de vie au travail. 22 projets sont aujourd'hui labellisés et 49 projets engagés.

Des acteurs spécialisés sur l'intégration du « care » au bureau



PopnRest, créé en 2017 au Royaume-Uni, développe et exploite des espaces pour nomades et travailleurs « remote », ou encore des voyageurs recherchant un maximum de flexibilité locative. La particularité de Pop&Rest est de proposer des espaces dédiés au bien être, à la sieste, ou encore aux thérapies, permettant aux travailleurs et voyageurs de se reposer sans contraintes, faisant du bâtiment un lieu de répit et de bien-être essentiel. L'entreprise se lance également dans la conception d'une nouvelle offre d'hôtellerie « pod hotel ».



Un module de sieste de Pop & rest dans un immeuble de bureau, au Royaume-Uni. (Pop&Rest, 2022)



We Work, acteur leader des espaces de coworking, créé aux États-Unis en 2008, avait également développé une offre « Rise By We », en 2017, avec salle de sport, espaces bien-être (sauna, etc.), coach nutritionnel et psychique, intégré au pied de ses immeubles de bureaux en centre-ville, afin d'apporter santé et bien-être à ses clients. Mais ce service n'a pas survécu.



Un espace Rise By We aux États-Unis. (NewYorkTimes, 2017)

Conclusion

De taille et de nature très différentes, les lieux de santé sont donc très variés en France et dans le monde, et tendent à se diversifier encore davantage pour répondre aux enjeux sanitaires, démographiques et sociaux de demain.

Aussi, comme on l'a vu dans cette étude, de nouveaux opérateurs émergent et proposent un immobilier de santé repensé en s'appuyant sur quatre grands curseurs :

- La **pluridisciplinarité** et l'offre d'un parcours de soin plus complet,
- La mise en place d'une **offre phygitale** avec la multiplication d'applications, d'objets connectés et de téléconsultations,
- Le recours à des **pratiques alternatives**,
- La qualité de l'**expérience** offerte.

Ce contexte est donc propice aux investissements et à l'implication des acteurs privés afin de déployer une offre de prise en charge de qualité aux côtés ou en complément des pouvoirs publics.

« Afin d'assurer leur développement et se restructurer pour faire face aux défis de demain (dépendance, soins...), les exploitants n'auront pas d'autres choix que de faire appel au financement privé. »

Steven Perron, président de Foncière Magellan

SOURCES

Immobilier de santé en France, Une classe d'actifs plébiscitée par les investisseurs, CBRE.

Profession CGP, L'immobilier de santé se réinvente, janvier 2022.

Radio France, Santé des femmes : une très lente prise en compte depuis l'Antiquité, 8 mars 2020.

Ministère des solidarités, de l'autonomie et des personnes handicapées

Les echos, CPTS, MSP et ESP : comment les collectifs de soins redessinent la médecine de ville, mars 2021.

CBRE, France Figures Santé 1T 2022, mai 2022.

Capgeris, L'immobilier de santé, une valeur refuge ?, juillet 2021.

CBRE, Immobilier de santé : entre mutation et nouveaux défis, 2020.

DESIGN GRAPHIQUE MARA BOURGUIGNON