



**CRÉER ET PROPOSER DES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT  
CIBLÉES POUR LE COMPTE DE TIERS, TELLE EST LA MISSION DU  
GROUPE LA FRANÇAISE DEPUIS PLUS DE 40 ANS.**



# Focus sur l'immobilier Résidentiel de Santé en Europe

Dans un contexte de crise pour le marché immobilier, le secteur de la santé a confirmé tout son intérêt pour les investisseurs institutionnels et privés, à la recherche d'un secteur acyclique et offrant des rendements plus élevés que sur le marché de l'immobilier d'entreprise traditionnel.

Le volume d'investissement s'est ainsi élevé à un niveau record de 8,5 milliards d'euros pour l'année 2020 contre 7,6 milliards d'euros en 2019. L'année 2020 a été marquée par une très forte progression des volumes notamment en Espagne, au Portugal, en Belgique et en Allemagne.

Les 4 marchés les plus dynamiques que sont l'Allemagne, la France, l'Espagne et le Portugal ont représenté près de 68 % des transactions immobilières.

Les transactions dans le secteur des cliniques et des maisons médicales ont progressé de manière significative dans les marchés les plus matures (France, Allemagne et Royaume-Uni) tandis que le secteur des maisons de retraite continue de se développer sur les marchés plus petits ou moins matures (Portugal, Espagne & Italie).

La crise devait stopper net leur envolée et pourtant les prix poursuivent leur progression, en particulier dans les villes moyennes qui semblent rattraper leur retard !!

Tous les indicateurs le disent: pas de retournement en vue, même si la hausse pourrait ralentir mais rien ne semble arrêter leur course folle.

Les prix de l'immobilier résidentiel suivaient déjà une tendance à la hausse un peu partout en Europe avant la pandémie, flambant même en certains lieux, notamment dans les grandes villes.

En 2020, le marché français de l'investissement en immobilier de santé s'achève sur un volume d'investissement de plus de 900 millions d'euros en progression de 16 % sur un an. Il représente 3,3 % du marché de l'investissement immobilier total en 2020 (valorisé à environ 28 Mds€).

Les développements et constructions, principalement de maisons médicales et cliniques ont représenté 7 % des transactions sur l'année. En outre, le secteur hospitalier a concentré 76 % du volume investi et les maisons de retraites 23 %.



La France

Les taux de rendement de l'immobilier de santé sont restés stables en 2020. 4,25% pour les EHPADs, 5% pour les cliniques MCO et 4,50 % pour les cliniques SSR et PSY.

Le volume de transaction en 2020 représente 20 millions d'euros dans un marché qui poursuit sa croissance et qui présente de belles opportunités de rendement. Le marché d'immobilier de santé représente 1,0% du marché de l'investissement immobilier total en 2020 (valorisé à 2,6 milliards d'euros).



Portugal

Les rendements primes pour les maisons de retraite s'établissent entre 6,00 % et 6,90 % présentant ainsi une offre attractive pour les investisseurs dans un marché en pleine croissance.

L'Espagne a connu un boom important de 18% dans le volume de transaction qui s'établit à 250 M€ en 2020 (contre 140 M€ en 2019). Le marché d'immobilier de santé représente 8,3 % du marché de l'investissement immobilier total en 2020 (valorisé à 7,7 milliards d'euros).



Espagne

Les investisseurs étrangers ont représenté environ 29 % de l'investissement immobilier total en 2020. Les rendements prime des maisons de retraite s'établissent en moyenne à 6,50 % sur territoire espagnol.

L'Allemagne termine l'année avec un volume d'investissement de près d'un milliard d'euros (+25 % par rapport à 2019) soit environ 10 % du volume d'investissement en immobilier d'entreprise. Les transactions ont essentiellement portées sur les maisons de retraite (hors résidences services autonomes) et dans une moindre mesure sur les maisons médicales.



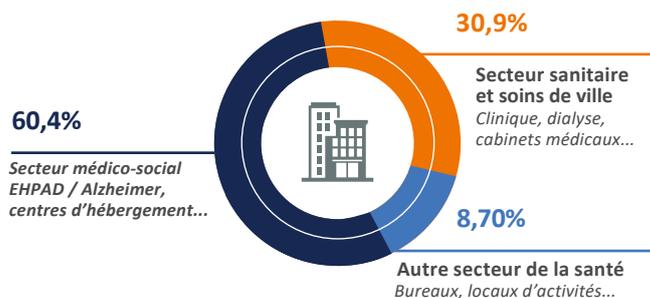
Allemagne

Les rendements prime des maisons de retraite et des immeubles de bureaux médicaux se situent entre 4,50 % et 4,88 %.

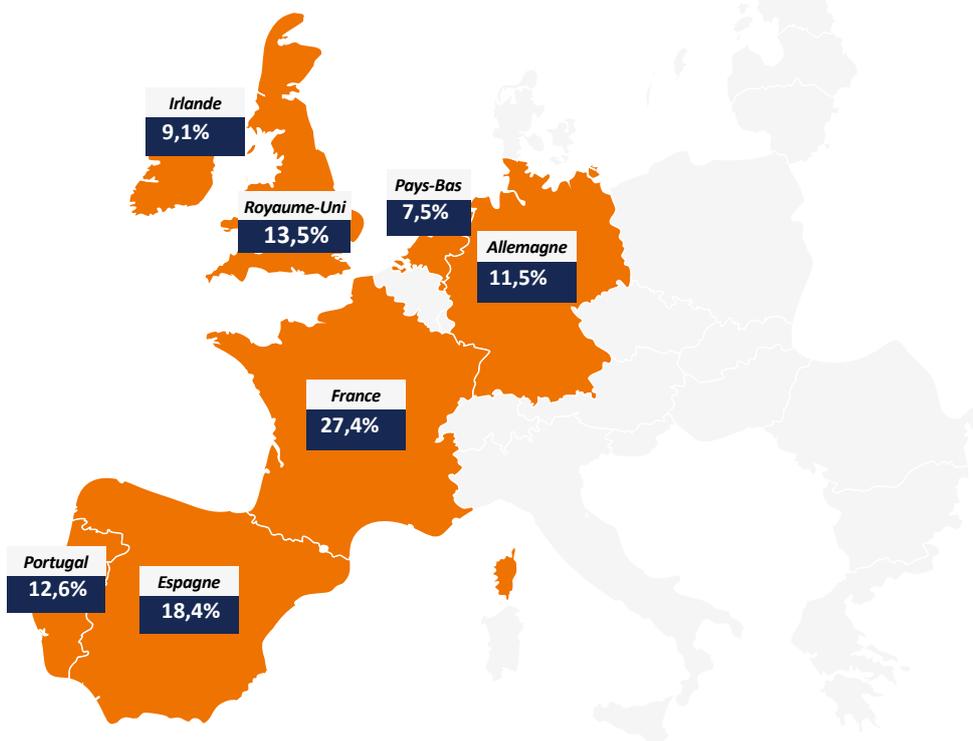
## Composition du patrimoine immobilier

La Française Asset Management détient au 31 décembre 2020, 298 actifs dont 84 ont été acquis au cours de l'exercice 2021, développant une surface totale de 698 993 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute une surface de 86 921 m<sup>2</sup> relative aux immeubles en cours de construction.

### ● Répartition par typologie (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2020)



### ● Répartition géographique (en % de la valeur vénale H.D du patrimoine au 31 décembre 2020)



## Valorisation du patrimoine immobilier

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la Française Asset Management est évaluée, au 31 décembre 2020, à 1 648 424 876 euros contre 977 531 390 euros fin 2019, soit une progression de + 47,7 %.



EHPAD  
Torino  
(Italie)



EHPAD  
Cavan (Irlande)



EHPAD CASTELROSS  
Carrickmacross  
(Irlande)



EHPAD  
Inverness  
(Royaume-Uni)



EHPAD  
Bridge of Weir  
(Royaume-Uni)



HÉBERGEMENT  
PERSONNES  
HANDICAPÉES  
Gennep (Pays-Bas)



EHPAD  
Cremlingen  
(Allemagne)



EHPAD  
Rome  
(Italie)



EHPAD  
Clonmel  
(Irlande)



EHPAD  
Ballyleague  
(Irlande)



EHPAD  
Milltown  
(Irlande)



EHPAD  
Mallorque  
Espagne



BUREAUX  
Geleen (Pays-Bas)



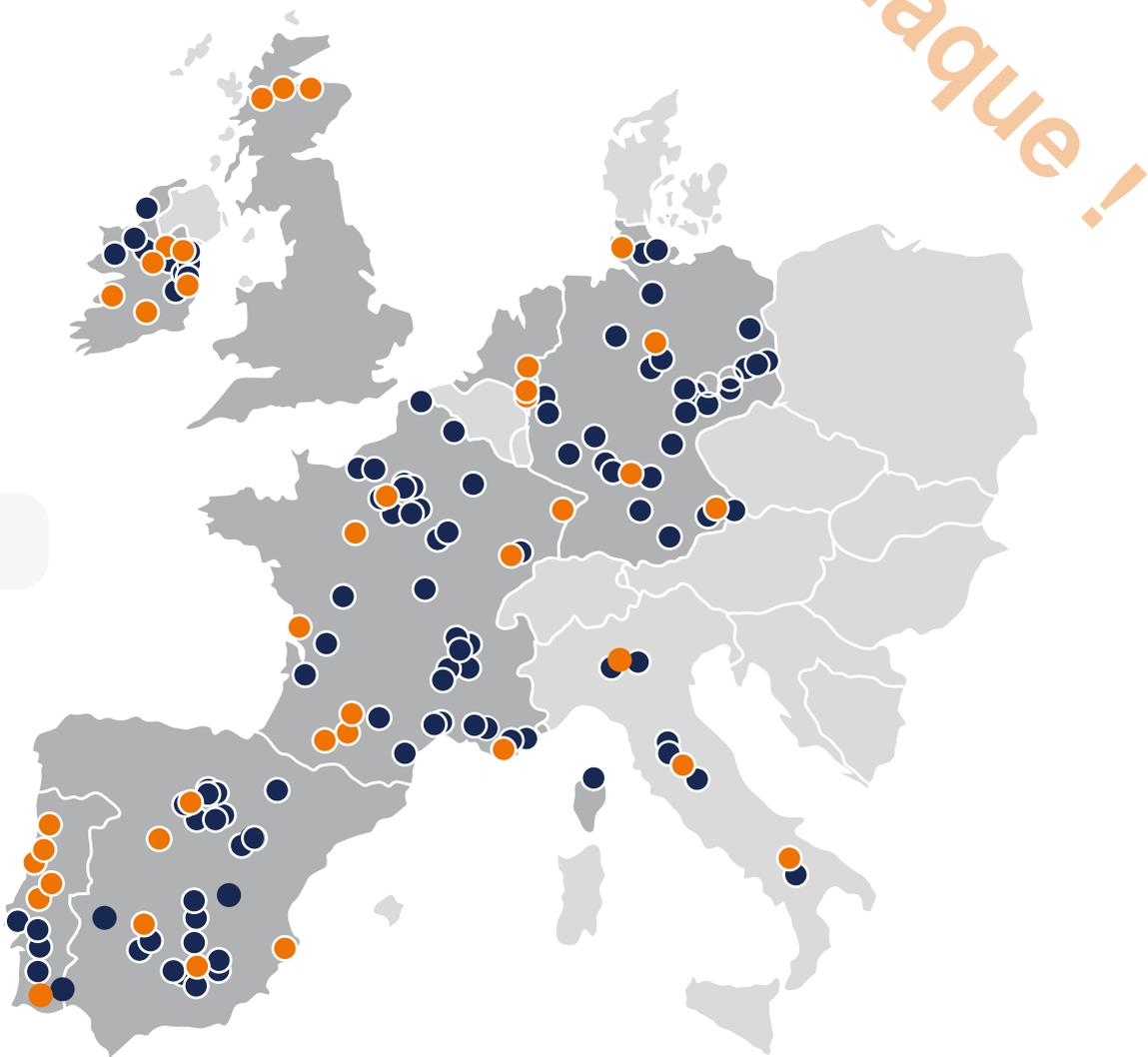
EHPAD - RÉSIDENCE  
SERVICES SENIORS  
Maastricht (Pays-Bas)



EHPAD  
Porto  
Portugal



CLINIQUE & EHPAD  
Passau (Allemagne)



EHPAD  
Benefica (Portugal)



SOINS DE SUITE  
EHPAD  
Lervao (Portugal)



EHPAD - RÉSIDENCE  
SERVICES SENIORS  
La Nucia (Espagne)



EHPAD  
(Portugal)



CLINIQUE SOINS  
DE SUITE ET  
RÉADAPTATION (SSR)  
Mantes-la-Jolie (78)



EHPAD  
La Bazouche-Gouet  
(28)



CENTRE DE  
CONSULTATIONS  
DENTAIRES  
Strasbourg (67)



HABITAT INCLUSIF  
POUR PERSONNES  
HANDICAPÉES  
Montbéliard (25)



EHPAD  
Aveiro (Portugal)



EHPAD  
Paços de Ferreira  
(Portugal)



EHPAD  
Ribeira de Fraguas  
(Portugal)



PÔLE DE SANTÉ  
PLURIDISCIPLINAIRE  
Toulouse (31)



MAISONS DE  
CONSULTATIONS  
MÉDICALES  
Puilboreau (17)



HABITAT INCLUSIF  
POUR PERSONNES  
HANDICAPÉES  
Montauban (82)



PÔLE DE SANTÉ  
PLURIDISCIPLINAIRE  
Montauban (82)



EHPAD  
La Seyne-sur-Mer  
(83)



## Implantations géographiques des actifs immobiliers au 31/12/20

	France	Allemagne	Irlande	Portugal	Grande Bretagne	Pays-Bas	Espagne	Total	Nb de lits
EHPADs	27	19	15	23	16	12	21	133	19 672
Hébergements médico-social	14	6		9	4	1	10	44	4 432
Cliniques	11	4		3	6	4	5	30	6 200
Cabinets et maisons médicales	22	12	2	4	10	7	9	66	9 785
Labos, centres stérilisation, dialyse	15	3		8	3	1	8	38	
Bureaux, locaux d'activité	23	5	3	5	7	1	7	51	
<b>TOTAL</b>	<b>112</b>	<b>49</b>	<b>20</b>	<b>52</b>	<b>46</b>	<b>26</b>	<b>60</b>	<b>362</b>	<b>40 089</b>

### Situation locative

Les revenus locatifs facturés par La Française Asset Management en 2020 s'élevaient à 88 377 320 euros contre 56 542 786 euros pour 2019. Par ailleurs, notre patrimoine immobilier sur l'immobilier résidentiel compte 21 687 locataires au 31 décembre 2020.

Le recouvrement des loyers concernés par des demandes de reports, suite au confinement et la mise à l'arrêt de l'économie avec l'apparition de la pandémie de COVID-19, n'a représenté que 3 % des loyers annuels au plus fort de la crise pour s'établir à 0,2% en fin d'année.

Le taux d'occupation financiers (TOF) moyen de l'exercice 2020 s'élève à 99,19%.  
Surface vacante au 31 décembre 2020 : 2 697 m<sup>2</sup>.

*Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.*

### EHPAD - Résidence Services Seniors

La Nucia (Espagne)



### EHPAD

Ribeira de Fraugas (Portugal)



# UNE ALTERNATIVE ENTRE RÉSIDENCE MÉDICALISÉE ET DOMICILE,

*où l'avenir devient sérénité*

UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

T1

T2

T3

T1  
25M<sup>2</sup>



## DES PRESTATIONS

*de standing*

○ SALON TÉLÉVISION

○ CUISINE ÉQUIPÉE

○ TERRASSE AVEC PARE SOLEIL MOBILE

○ SALLE DE BAINS AVEC DOUCHE EXTRA PLATE

○ SALLE À MANGER

○ CHAMBRE AVEC PLACARD AMÉNAGÉ



CLIMATISATION



ASCENSEUR



APPARTEMENTS CONNECTÉS



VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES

## UN AGENCEMENT IMAGINÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

*de chacun*

T2  
45M<sup>2</sup>



T3  
60M<sup>2</sup>



# L'INVESTISSEMENT

## PERMET DE REpondre

*à vos attentes*

## L'INVESTISSEMENT

*serein*

C'est un investissement destiné à toute personne physique ou moral désirant effectuer un placement rentable et sécurisé, fiscalement et économiquement. Il représente un investissement idéal pour générer un complément de revenu, préparer votre retraite ou aider votre famille grâce au "démembrement de propriété" (financement des études des enfants ou petits-enfants, projet de vie).

Une offre clé en main, vous n'avez aucune charge de gestion ni droit d'entrée. La rentabilité est également au rendez-vous avec un taux de rendement très compétitif au vu des autres solutions de placements actuels.

## SIMULATION D'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT T1	35 800,00 €
RENDEMENT ANNUEL NET	6,18%
RENDEMENT MENSUEL NET	0.51 <sub>50</sub> %
LOYER MENSUEL NET	184,37 €
LOYER ANNUEL NET	2 212,44 €

\*Possibilité d'acquisition d'une demi-part pour l'investissement en T1

INVESTISSEMENT T2	52 600,00 €
RENDEMENT ANNUEL NET	6,51%
RENDEMENT MENSUEL NET	0.54 <sub>25</sub> %
LOYER MENSUEL NET	285,35 €
LOYER ANNUEL NET	3 424,26 €

INVESTISSEMENT T3	88 500,00 €
RENDEMENT ANNUEL NET	6,82%
RENDEMENT MENSUEL NET	0.56 <sub>83</sub> %
LOYER MENSUEL NET	502,98 €
LOYER ANNUEL NET	6 035,70 €

Attention Arnaque !



Une société du Groupe La Française

[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

**La Française Real Estate Managers** • Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € • 399 922 699 RCS Paris • W TVA: FR 38 399 922 699

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007

Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile de France sous le n° CPI 7501 2016 000 006 443 • Gestion Immobilière et Transactions Immobilières

