Immobilier

Retrouvez toutes nos annonces sur sudouest-immo.com en partenariat avec bien'ici

IMMOBILIER MÉDICAL | PÔLES DE SANTÉ

Immobilier de santé : un secteur en plein essor

POTENTIEL. Avec près de 1,4 milliard d'euros d'investissements en 2022, soit + 50 % par rapport à la moyenne de la décennie écoulée, l'immobilier de santé se porte bien en France et recèle des marges de progression substantielles. Tous les segments de marché affichent un bon dynamisme avec une mention spéciale pour les cabinets médicaux et les maisons de santé. Le secteur constitue une opportunité de diversification pour les promoteurs. C'est aussi un placement intéressant pour les investisseurs professionnels et privés

Réalisé par Aedifim Santé, le pôle médical L'Ossau édifié sur 3 000 m² à Lons sera livrable en décembre prochaine. Photo Aedifim Santé

Thierry Gironde

Environ 50 millions d'euros : c'est le montant de l'enveloppe que le gouvernement a décidé d'affecter au développement des maisons de santé dans le prolongement des préconisations de la stratégie Ma santé 2022. Cette manne devrait permettre de disposer à l'horizon 2027 de 4 000 maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP) sur l'ensemble du territoire national, contre environ 2 251 à l'heure actuelle. Une telle initiative répond à divers enjeux. Il s'agit avant tout d'améliorer l'accès aux soins et de réduire les inégalités de traitement, notamment dans des territoires ruraux enclavés ou dans les quartiers défavorisés des zones urbaines. Les praticiens semblent apprécier ces structures puisque deux médecins généralistes sur trois font le choix d'une installation collective. Ils profitent en particulier de la mutualisation des compétences et des coûts de gestion. Pour les élus, ces espaces de santé constituent souvent un bon moyen de lutter contre la désertification et de redynamiser leur commune. Rien d'étonnant, donc, à ce que ces établissements, cabinets de groupe, centres médicaux ou MSP, aient le vent en poupe. L'immobilier de santé offre également des opportunités de diversification aux opérateurs affectés par les difficultés que rencontre actuellement le marché résidentiel neuf.

Une demande soutenue pour les pôles de santé

Installé à Bayonne, le promoteur Aedifim a décidé récemment d'investir le créneau. « Nous avons désormais une équipe de quatre personnes dont la mission principale consiste à sortir des projets de centres de santé au Pays basque, en Béarn et dans le sud des Landes », révèle Pascal Thibaut, président d'Aedifim. « Par ailleurs, la structuration de notre filiale Aedifim Santé sera achevée au cours du premier trimestre 2024. Dans les premiers temps, elle sera capable d'élaborer trois projets par an. Et, d'ici 2026, elle pourra concevoir et accompagner chaque année une demi-douzaine d'opérations consacrées à l'immobilier médical. Ces programmes de pôles de santé constituent de belles cartes de visite pour les opérateurs. Et puis, on travaille mieux avec les collectivités lorsqu'on porte ce type de projets très fédérateurs. La demande pour ces infrastructures continue à bien se développer. Nous livrerons ainsi au mois de décembre prochain un pôle médical de 3 000 m² baptisé L'Ossau à Lons. Fin 2025, nous achèverons la réalisation d'un centre de santé de 1 200 m² à Saint-Paul-lès-Dax. Et dans le courant du troisième trimestre 2026, nous procéderons à la livraison d'une opération de 3 000 m² regroupant un centre de gériatrie et un hôtel d'hébergement hospitalier à Bayonne. » Maisons et centres de santé font également le bonheur des investisseurs, même s'il leur faut débourser entre 100 000 et 500 000 euros par projet, en moyenne. L'immobilier médical leur permet en effet de diversifier leurs avoirs, d'engranger des revenus réguliers et d'obtenir des rendements attractifs. À titre indicatif, le taux de rendement « prime » des actifs de santé atteint 4,35 % pour les cliniques. Concernant les maisons de santé, les rentabilités varient le plus souvent entre 4 et 5 % brut.

2 LECTEURS SUR 3 DE SUD OUEST, SONT PROPRIÉTAIRES

GAGNEZ DES RENTRÉES DE MANDATS GRÂCE À NOS SOLUTIONS DE PROXIMITÉ

Source : One Next 2022 SI - LNM Sud Ouest

SUD OUEST PUBLICITÉ

IMMOBILIER MÉDICAL | PÔLES DE SANTÉ

Investir dans la santé, une bonne affaire

PLACEMENT. L'immobilier médical génère des revenus réguliers et offre des rendements attractifs. C'est aussi un bon moyen de constituer un patrimoine et de diversifier ses avoirs

À Pau-Bizanos, le centre de santé Larribau sera livré fin 2024. Illustration Cabinet PEA

Thierry **Gironde**

Les bonnes raisons d'investir dans l'immobilier de santé sont nombreuses. Tout d'abord, il s'agit d'un segment de marché qui est en plein essor. Les investisseurs peuvent compter sur une demande de services médicaux qui reste soutenue, quels que soient les aléas de la conjoncture économique. Surtout, les placements dans l'immobilier médical produisent des revenus réguliers, offrent des rendements attractifs, génèrent des plus-values et permettent de diversifier ses avoirs. Cerise sur le gâteau, ils ouvrent droit à divers avantages fiscaux. Fondé en 1998 et dirigé par Michel Brunoro, le cabinet palois de gestion de patrimoine PEA a créé dès 2012 un club d'investisseurs dédié aux acquisitions collectives dans l'immobilier tertiaire, notamment médical. La structure a ainsi acheté en 2021 la maison médicale Marzet, située au centre de Pau. À l'heure actuelle, le cabinet PEA porte aussi en co-promotion un programme baptisé Les Terrasses Larribau. Le projet concerne une résidence de 12 appartements T2 à T5 ainsi qu'un centre de santé avec pharmacie. L'ensemble verra le jour fin 2024 sur Pau-Bizanos, à deux pas du quartier prisé de Trespoey. « Le pôle médical Larribau hébergera une vingtaine de praticiens. Le succès est au rendez-vous puisque plus de la moitié des locaux sont déjà vendus, s'enthousiasme Michel Brunoro. En règle générale, les rendements pour ce type de placement avoisinent les 5 % brut, voire plus dans certains cas. »

Acquérir son cabinet médical via une SCI

Les médecins ont également tout intérêt à investir dans leur outil de travail. L'achat d'un local peut se faire à titre professionnel ou personnel, ou encore via une société civile immobilière (SCI). La SCI loue ensuite les murs au médecin moyennant un loyer qui servira à rembourser le crédit contracté pour l'acquisition des murs. C'est une démarche astucieuse pour se constituer un patrimoine et préparer sa retraite. Les professionnels de santé peuvent aussi recourir au co-investissement pour mutualiser les ressources financières et mieux sécuriser leur projet.

Prise de **VUE**

Faut-il acheter ou louer son cabinet médical ?

STRATÉGIES. C'est la question existentielle que se pose tout praticien qui s'installe ou qui déménage. La réponse dépend des objectifs professionnels et patrimoniaux de chacun

La location permet aussi d'expérimenter différentes formules d'exercice, en solo ou en centre de soins. Ici, vue d'un projet d'espace médical Qantys
Illustration Qantys

La location de l'outil de travail présente plusieurs avantages. Ainsi, certains professionnels de santé, notamment ceux en début de carrière, ne disposent pas forcément du capital substantiel requis pour l'acquisition des murs et le rachat de la patientèle. À titre indicatif, le prix de rachat de la patientèle varie généralement entre un tiers et la moitié du chiffre d'affaires des trois dernières années d'activité du médecin cédant. D'autres praticiens, qui ont pourtant les moyens d'acheter, préfèrent continuer à louer afin de pouvoir consacrer leur patrimoine à d'autres projets.

Louer pour conserver sa liberté d'installation

« Pour un médecin généraliste, le loyer d'un cabinet de 20 m² situé en dehors de la métropole bordelaise avoisine généralement les 600 euros par mois (charges comprises). On est donc loin des montants à débourser en cas d'acquisition, eu égard au niveau actuel des prix de l'immobilier en agglomération », confirme Juliette Lefébure, directrice du développement au sein de la société Qantys, spécialiste de la conception-construction de centres médicaux et de pharmacies dans notre région. Basée à Bordeaux, l'entreprise projette l'édification de pôles santé, en particulier dans les secteurs de Carcans et de Sainte-Terre. « L'un des principaux avantages de la location, c'est de pouvoir conserver sa mobilité et sa liberté d'installation. Le professionnel peut ainsi évaluer le potentiel d'un lieu d'exercice sans engagement contraignant. Et il lui est plus facile de saisir de nouvelles opportunités. De plus, il existe des baux avec option d'achat qui permettent d'expérimenter une formule d'exercice avant d'investir. » Car l'achat offre aussi pas mal d'avantages. D'abord, on sort de la précarité liée à la location. Ensuite, le praticien constitue un patrimoine professionnel ou personnel. Et puis il peut aménager son lieu de travail à sa guise, un gage d'efficacité accrue.

T. G.

EXCLUSIVITÉ
HENDAYE PROCHE CENTRE

400 000 €

Ravissante maison mitoyenne et traversante de 86 m² : entrée, séjour-cuisine équipée de qualité donnant sur 2 terrasses de chaque côté de la maison, wc. À l'étage, 3 chambres (2 avec balcon et vue baie), placards, sdb-wc. Parking. Parfait état. Transports en commun à quelques pas. DPE : C.

Agence Laguillon Immobilier

AGENCE LAGUILLON PLAGE 05 59 48 28 00

Immobilier / Ventes

Appartements

HENDAYE — **699 000 €**

FRONT DE MER ! T4 en duplex au 4ème étage avec asc : entrée, séjour-sam et cuisine ouvrant sur belle terrasse Est, chambre, placard, alcôve, sdb, wc. À l'étage, 2 chambres avec placards, sdb, wc. Pkg ss-sol. Dpe C. LAGUILLON 0559482800

HENDAYE — **262 500 €**

EXCLU Proche de toutes commodités : séjour-cuisine équipée, terrasse 7 m2 vue montagnes, 2 chambres, 1 pièce (chbre d'enfant/bureau/dressing), sde-wc. Pkg et et cave. Loué jusqu'au 01/01/2025 (743 €/mois). DPE C. LAGUILLON 0559480078

HENDAYE — **388 000 €**

Centre ville, au 1er et 2ème étage d'une copro de 2 logements, T4 en duplex de 128, 63 m2 au sol (85m2 carrez) avec balcon filant, JARDIN PRIVATIF de 396 m2, cave et 2 parkings. Idéal pour le tout à pied. DPE D. LAGUILLON 0559480078

PAU — **520 000 €**

PAU Place Royale sans vis à vis Appart de 188m2 ds immeuble Haussmanien en étage , ascenseur L'appartement occupe tout un étage avec 2 entrées distinctes. 4 chambres séjour 50m2 a rénover Prix 520000£ FAI CBT BERNAIN 07 85 06 26 49

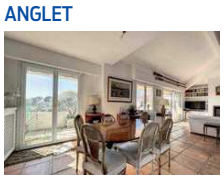
ANGLET — **329 000 €**

Appartement T3 de 64 m2 + terrasse, séjour/cuisine de 27m2, 2 chambres, sdb, wc, cellier. Pkg et cave. 348000€ honos ch/acquéreurs 5.45% inclus. ORPI AGENCE DES ARENES 0559592236. DPE/C. ERP disponible sur le site www.georisques.gouv.fr

HENDAYE — **331 500 €**

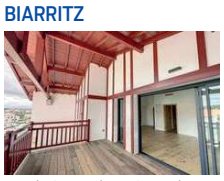
EXCLU Dans résidence récente, quartier résidentiel à 1, 6 km de la plage, superbe 72 m2, comme neuf : gd séjour-sam, terrasse de 25 m2 vue dégagée, cuisine équipée, nombreux placards, 2 chambres, sde-wc. Dpe C. LAGUILLON 0559482800

ANGLET — **1 590 000 €**



Anglet Proche Phare et golf RARE Appart T5 de141m2 dernier étage rés standing Ascenseur calme Spacieuse terrasse vue Rhune , 2 garages 2 Parkings cave Possibilité 2 apparts , 1 590000€ FAI CBT BERNAIN 0674498867

BIARRITZ — **1 450 000 €**



Dernier étage, Biarritz Beaurivage, 500 m de la Côte des Basques. T4 de 104 m2, dble terrasse et gge Quartier commodités et plage à pied - 1400000€ Prix direct promoteur - Frais notaire réduits - Ht standing CBT BERNAIN 07 87 86 40 61

HENDAYE — **295 000 €**

Exclu coeur de ville ! Belle rénovation pour ce t3 de 53 m2 : séjour-cuisine équipée, balcon orienté sud, 2 belles chambres, sde, wc. Cave. Idéal pour le tout à pied ! Dpe c. AGENCE LAGUILLON 0559480078

ANGLET — **600 000 €**

Anglet El Hogar, très bel appt dernier ét. comme une maison sur le toit avec terrasse de + 80 m2. Séjour lumineux avec cheminée, cuisine indép., cellier, WC, SDE et 2 chb - Cave, 2 pkgs SS - CABT BERNAIN 05 59 52 12 21 - 600 000 € FAI

SAINT-JEAN-DE-LUZ — **212 000 €**

Au cœur de saint-jean-de-luz, à quelques mètres de l'océan, charmant appt t2 au calme, de 24 m2 212000€, honoraires ch/acquéreurs 6% inclus. Dpe/G. ERP disponible sur le site www.georisques.gouv.fr. ORPI AGENCE DES ARENES 0559592236

BAYONNE — **238 000 €**

Appt T1bis rdc, terrasse couverte, Parking sous-sol, local vélo, cave. Pas de vis-à-vis, vue sur la verdure, DPE/D. ERP disponible sur le site www.georisques.gouv.fr. 238000€ Hono Ch/Aquéreur 7% inclus. Orpi AGENCE DES ARENES 0559592236

HENDAYE — **159 000 €**

EXCLU Dans résidence de 2003 ravalée l'année dernière, ravissant t2 de 29 m2 : entrée, séjour-cuisine équipée, une chambre, sde-wc. Une place de parking complète ce bien en parfait état. DPE D. AGENCE LAGUILLON 0559480078

ANGLET — **313 000 €**

Anglet, quartier des Fleuristes, Résidence des Fleurs T3 de 61 m2. Appt traversant, séjour sur balcon lumineux, nbx rangements.2chamb Grande cave et jardin collectif. 313 000 € FAI - CABT BERNAIN 05 59 52 12 21

HENDAYE — **179 700 €**

Exclu belcenia ! À quelques pas de la baie de txingudi, au calme dans copropriété à faibles charges, t2 rénové de 45 m2 : séjour-cuisine sud, chambre donnant sur jardinet de la résidence, sdb, wc. Dpe d. Agence laguillon 0559480078

BAYONNE — **1 130 000 €**

Bayonne Arenes Dernier étage élégant T4 de 132 m2 avec terrasse de 173 m2, vue Pyrénées. séjour lumineux, 3 ch, 2 sde. Belles prestations et volumes, double garage et cave. Prix FAI : 1 130 000 € - CBT BERNAIN 05 59 52 12 21