

Une SCPI dédiée à l'immobilier de santé

Parce que la santé est un véritable enjeu de demain, la SCPI Pierval Santé mise sur ce secteur avec une approche très orientée sur l'aspect médical. Rencontre avec Jean-Jacques Olivé, président d'Euryale Asset Management.

Investissement Conseils : Quelle est votre analyse du secteur de la santé ?

Jean-Jacques Olivé : Le secteur de la santé est en pleine croissance, bien installée sur le long terme car elle est soutenue par deux piliers : l'augmentation de la démographie et l'allongement de la durée de la vie. Par ailleurs, la médecine est en pleine révolution, avec le développement des biotechnologies, et l'avenir va vite se redessiner. D'ici peu de temps, l'ambulatoire va représenter 75 % du marché, alors qu'il ne représente que 19 % aujourd'hui.

Quel est votre regard sur ce secteur en France ?

J.-J.O. : Nous sommes très en retard dans le développement médico-social destiné à nos aînés et souffrons d'une forte carence d'hébergement. Songez que l'Allemagne investit 81 % pour ses anciens, là où nous nous engageons sur seulement 21 milliards. Nous ne savons pas répondre aux besoins très forts en termes de volumes et d'établissements qui sont insuffisants et souvent inadaptés. Nous allons devoir nous réinventer et ce très rapidement.

Quelle est votre stratégie ?

J.-J.O. : Nous sommes passés d'un marché d'opportunité à un marché structuré. Beaucoup de fonds aujourd'hui se développent sur cette activité de santé. Nous misons exclusivement sur la santé et nous investissons dans le domaine sanitaire : cliniques, établissements de soins de suite, Ehpad... Nous nous intéressons au commerce de la santé : laboratoires de recherche, centres d'orthopédie, dialyse, d'imagerie... Cette SCPI n'est plus une stratégie de diversification, mais une formule de placement à part entière, qui permet aux investisseurs particuliers d'accéder à des actifs habituellement réservés aux professionnels.

Justement, quels sont vos actifs ?

J.-J.O. : La SCPI détient neuf actifs aujourd'hui et nous investissons sur toute l'Europe, en France, bien sûr, mais également en Allemagne, Italie, Belgique... Nous sommes extrêmement regardants sur la qualité des exploitants, leur stabilité, leur appréciation de l'avenir et leur capacité à faire les bons choix. Notre équipe de trois gérants les suit très attentivement et analyse leurs perspectives.



Jean-Jacques Olivé, président d'Euryale Asset Management.

“ La SCPI Pierval Santé est plus qu'une stratégie de diversification, c'est une formule de placement à part entière. ”

Présentez-nous Pierval Santé.

J.-J.O. : C'est une SCPI d'entreprise à capital variable qui propose une solution innovante d'épargne immobilière : répondre à un enjeu de santé publique en rapprochant des investisseurs privés et des exploitants associatifs publics ou privés, et participer à l'œuvre de la Fondation ICM (Institut du cerveau et de la moelle épinière), en tant que fonds de partage en reversant une quote-part de la collecte annuelle.

Comment fonctionne le fonds de partage ?

J.-J.O. : C'est le premier en France. La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser annuellement une quote-part des frais de collecte au profit de l'ICM à hauteur de 0,01 % de la collecte annuelle. Aucune réduction d'impôt n'est associée au don effectué par la SCPI à l'ICM, ni pour le souscripteur, ni pour la SCPI Pierval Santé.

Chaque investisseur aura la possibilité de contribuer au financement de la recherche médicale en faisant un don annuel à l'ICM d'un montant équivalent à 0,1 % de sa souscription, déductible à 66 % de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 20 % du montant du revenu imposable, ou à 75 % de l'ISF dans la limite de 50 000 € déduits. Notre distributeur, la Française AM, participe également financièrement. Cela donne du sens à la finance.

Enfin, parlons argent...

J.-J.O. : Nous avons lancé cette SCPI début avril 2014 et nous en sommes aujourd'hui à 62 M€ de collecte. Nous espérons être autour des 90 M€ à la fin 2016. Le rendement est assez élevé (5,17 % en 2015) et nous pensons pouvoir le tenir pour cette année. Le secteur de la santé est décorrélé de l'économie marchande et s'analyse sur le long et très long terme : quinze ans, trente ans...

Propos recueillis par Dominique de Noronha