

# Des signaux annonciateurs d'un rebond pour l'investissement ?

▲ 19,2 millions

Nombre de séjours MCO 2023

▼ 978

Etablissements hospitaliers privés à but lucratif en 2023

▶ 5,00 %

Taux de rendement EHPAD T4 2025

▲ 502 M €

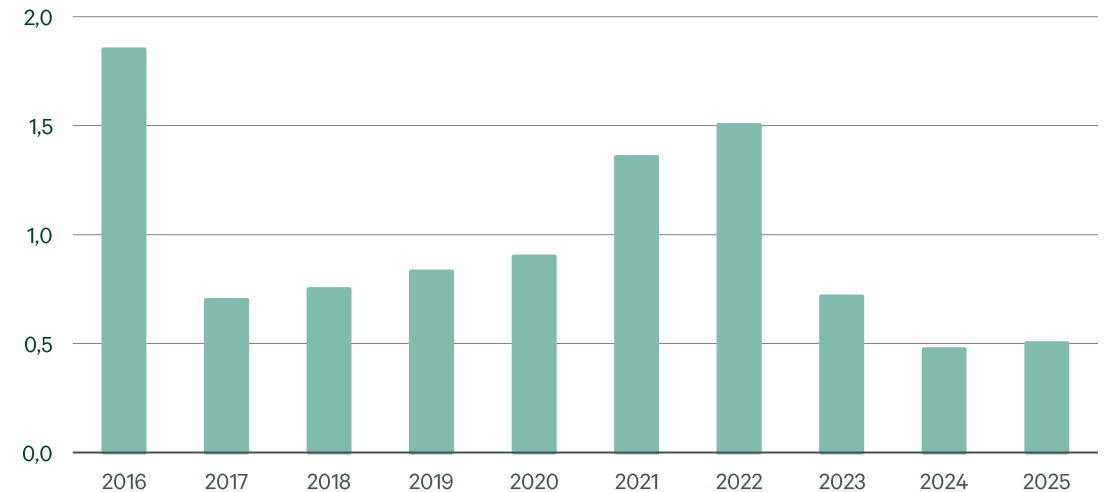
Volumes investis en 2025

Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

## POINTS CLÉS

- 502 M € investis en immobilier de santé en France en 2025, un volume en hausse de + 6 % par rapport 2024 ;
- Un regain des transactions d'EHPAD en 2025 après deux années atones ;
- Une arrivée des capitaux étrangers qui annonce généralement le rebond ;
- Des taux de rendement *prime* stables qui restent attractifs pour les investisseurs ;
- Malgré la croissance des besoins de soins, un nombre d'établissements de santé orienté à la baisse, ce qui crée une barrière à la fois côté investissement et côté exploitation.

VISUEL 1 : Volumes investis en immobilier de santé en France



En Mds d'euros. Hors transaction Icade Santé en 2023.  
Source : CBRE Research, février 2026

## L'investissement en immobilier de santé en France

Avec 502 M € investis en 2025, le marché de l'immobilier santé<sup>1</sup> progresse légèrement par rapport au point bas de 2024 mais reste loin de la moyenne décennale qui dépasse le milliard d'euros. Si le nombre de transactions est stable par rapport à l'année dernière, plusieurs signaux positifs laissent entrevoir une reprise des volumes dans les prochains mois.

Tout d'abord, après une période de désaffection en 2023 et 2024, la typologie des EHPAD enregistre un volume de plus de 250 M € pour 10 transactions, contre seulement 4 l'année précédente. Le marché a notamment été animé par 2 *sale-and-leaseback* qui représentent plus de 50 % des volumes : la cession d'un portefeuille de 13 actifs par EMEIS à LeadCrest Capital Partners et un de 3 actifs par Clariane. 2 transactions d'actifs unitaires franciliens de plus de 100 lits chacun ont également contribué à la hausse des volumes. Cette reprise de la liquidité indique que le marché a surmonté les défis posés par la pandémie de Covid-19 et le scandale Orpéa, une condition *sine qua non* pour une remontée des volumes en immobilier de santé, alors que les cabinets médicaux et laboratoires présentent une taille unitaire trop faible pour compenser.

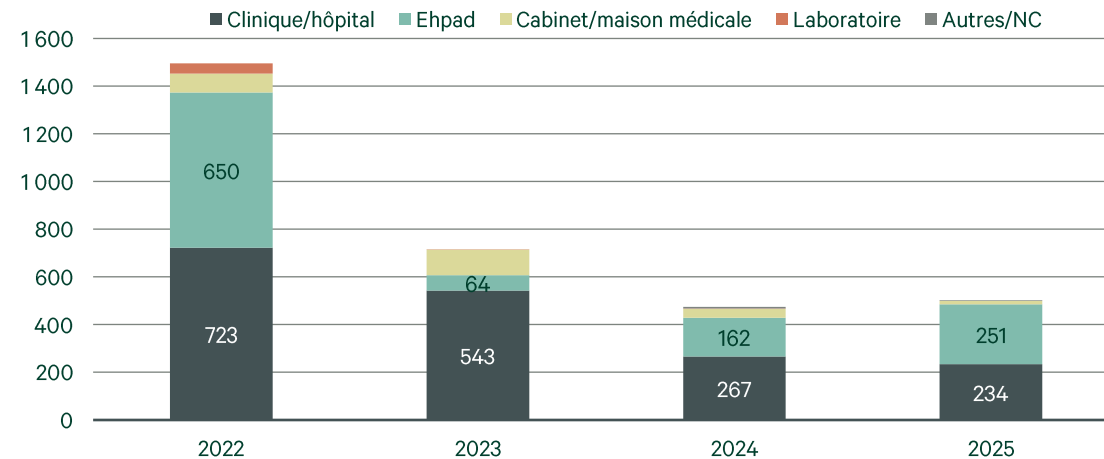
Par ailleurs, le profil des acquéreurs d'immobilier de santé, autrefois largement dominé par les SCPI, a fortement évolué en 2025 avec une sur-représentation des fonds de *private equity* et de foncières non-domestiques. L'arrivée de ces acteurs qui annoncent généralement le rebond conforte l'idée que l'immobilier de santé présente des valorisations cohérentes avec ses fondamentaux, et même que le marché offre de bonnes opportunités.

Pour l'année 2026, les acteurs SCPI et opérateurs devraient continuer à rester des vendeurs nets, alors que plusieurs sujets en cours de commercialisation devraient permettre aux investisseurs à la recherche d'immobilier de santé d'augmenter leur allocation sur ce segment.

Concernant les taux *prime*, la légère remontée des taux longs n'a pas permis à l'immobilier de bénéficier de la baisse des taux directeurs. Les taux *prime* en immobilier de santé qui présentent une prime de risque relativement élevée avec ces derniers sont stables depuis le T1 2024 et s'échelonnent entre 5,00 % pour les EHPAD et 5,50 % pour les cliniques MCO au T4 2025.

<sup>1</sup>EHPAD, cliniques, cabinets médicaux, laboratoires, etc.

VISUEL 2 : Répartition des volumes investis en santé par type de produits



En millions d'euros. Hors transaction Icade Santé en 2023.  
Source : CBRE Research, février 2026

VISUEL 3 : Taux de rendement *prime*\* par type de produits

Février 2026	
EHPAD	5,00 %
Cliniques PSY / SMR	5,25 %
Cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique)	5,50 %

\*Actifs existants, de qualité, loués aux conditions de marché. Hors LMNP.  
Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie  
Source : CBRE, février 2026.



## Contacts

### Estelle BARBARY

Senior Consultant- Research  
Tél. : +33 (0)1 53 64 30 71  
estelle.barbary@cbre.fr

### Sabine Echalier

Director - Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
sabine.echalier@cbre.fr

### Pierre-Edouard Boudot

Executive Director - Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
pe.boudot@cbre.fr

### Aurélie BASNIER

Directrice Actifs de Santé  
et Résidences gérées  
Valuation  
Tél. : +33 (0)6 73 00 64 18  
aurelie.basnier@cbre.fr

### Adrien PRIGENT

Responsable Résidentiel  
géré et Alternatif  
Investment Properties  
Tél. : +33 (0)1 53 64 34 94  
adrien.prigent@cbre.fr



© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.