afi2i
association française des
investisseurs institutionnels

INSTITUTIONNELS 78

Janvier 2026

LA LETTRE D'INFORMATION TRIMESTRIELLE
DE L'**ASSOCIATION FRANÇAISE**
DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

L'immobilier de santé animale

Une utilité sociétale concrète

Yves DROUET
Directeur Général Adjoint
VALIMMO REIM

L'Institutionnalisation de l'immobilier dédié à la santé animale en France est une classe d'actifs alternative, alliant performances financières et extra-financières.

L'immobilier de santé animale est une classe d'actifs spécialisée, résiliente, décorrélée des cycles économiques traditionnels et porteuse d'une utilité sociétale concrète. Le marché français des animaux de compagnie a atteint 5,99 Md€ en 2024, porté par une hausse des dépenses des foyers de +4,8 % par an depuis 10 ans (Etude Xerfi 2020, 2022, 2024). WELL-VET IMMO France, premier fonds immobilier professionnel dédié aux établissements de soins animaliers en France, propose aux investisseurs institutionnels un accès structuré à ce marché en forte croissance, tout en finançant la modernisation de l'outil de travail des vétérinaires.

Le marché de la santé animale en France

Le marché français de la santé animale connaît une croissance portée par les soins des animaux de compagnie. En 2022, un foyer français sur deux possédait au moins un animal de compagnie, dont 43 % au moins un chien ou un chat. Les dépenses vétérinaires ont progressé de plus de 60 % entre 2012 et 2022 (Etude Xerfi 2020, 2022, 2023), avec un budget annuel moyen en forte hausse (+8,5 % en 2022) et une dépense moyenne d'environ 1 799 € par animal de compagnie en 2022 (Ordre National des Vétérinaires et INSEE).
87 % des propriétaires de chiens et 64 % des propriétaires de chats se sont rendus au moins une fois chez le vétérinaire en 2022 (Contre respectivement 83 % et 56 % en 2012, Facco/Kantar 2022), illustrant la médicalisation croissante et la place grandissante de l'animal dans le foyer. Le secteur se structure avec la montée du salariat, la féminisation de la profession et le développement de groupes d'exploitations. On recense 6 500 à 6 700 établissements de soins animaliers en France, des cabinets généralistes aux hôpitaux vétérinaires, avec une concentration marquée dans les zones urbaines et périurbaines (Ordre National des Vétérinaires et INSEE).

La gestion immobilière, un enjeu stratégique pour le développement de la profession vétérinaire

Les vétérinaires recherchent un financement complémentaire, des compétences immobilières spécifiques et une simplification de la structure de détention entre associés de leur immobilier.
Pour les vétérinaires propriétaires, l'immobilier représente leur outil de travail et un actif patrimonial. L'augmentation de la taille des structures, la sophistication des plateaux techniques (blocs opératoires, imagerie lourde, laboratoires d'analyses, hospitalisation) et la mise en conformité réglementaire (ERP, CVC, gestion des effluents, biosécurité) génèrent des besoins d'investissement élevés et récurrents. La croissance associée à la structuration des professionnels génère des enjeux d'exploitation dont découlent de nouveaux enjeux immobiliers. Les projets d'extension, de relocalisation ou de restructuration se multiplient afin d'accompagner la croissance des activités, l'intégration à des groupements ou la mutualisation de moyens au sein de GIE. L'aspiration des jeunes générations à un équilibre de vie et de meilleures conditions d'exercice imposent des locaux plus ergonomiques, adaptés au travail en équipe et à l'accueil du public. Enfin, les enjeux de transmission amènent de plus en plus de praticiens à envisager l'externalisation de la gestion des murs auprès d'acteurs spécialisés.

Une classe d'actifs aux caractéristiques uniques

Sur le plan économique, la santé financière des exploitations vétérinaires constitue un socle solide : les marges se sont maintenues entre 6 % et 9 % entre 2015 et 2022, avec un taux de défaut inférieur à 0,5 % par an et une diversification des revenus (soins, médicaments, alimentation spécialisée, produits dérivés) (Source Ordre National des Vétérinaires).
L'immobilier de santé animale présente des caractéristiques propres le distinguant des classes d'actifs traditionnelles :
- des besoins structurels de long terme, portés par la croissance et la médicalisation du marché ;
- des baux commerciaux longs adossés à des exploitants historiques, souvent bien enracinés dans leurs territoires ;
- une décorrélation par rapport aux cycles de l'immobilier de bureaux, de commerce ou de logistique ;
- une prime de rendement liée à la nouveauté de la classe d'actifs et à la complexité technique des opérations.

Cette combinaison en fait un segment alternatif à part entière dans une allocation immobilière diversifiée.

Une utilité sociétale

Au-delà de ses performances financières, la stratégie immobilière génère des bénéfices sociétaux. En finançant l'extension, la modernisation énergétique et l'adaptation des cliniques et CHV, WELL-VET IMMO France contribue à l'amélioration des conditions de travail, à l'attractivité des établissements pour recruter et fidéliser des vétérinaires et ASV, ainsi qu'à une meilleure prise en charge des animaux.
Le fonds accompagne également le maillage territorial des soins en soutenant des exploitations implantées au cœur des bassins de vie, ce qui participe au dynamisme économique local (plus de 20 000 vétérinaires et autant de personnels assistants, administratifs et techniques, ainsi qu'un tissu de prestataires et sous-traitants). Sa classification Article 8 SFDR et sa labellisation ISR traduisent une démarche structurée d'intégration des critères ESG dans la sélection et la gestion des actifs (performance énergétique, gestion des déchets, confort des utilisateurs, gouvernance).

Le fonds a démontré sa pertinence tant pour les vétérinaires que pour les investisseurs professionnels

Depuis près de 3 ans, VALIMMO REIM déploie une stratégie afin de répondre aux enjeux immobiliers des vétérinaires au travers de club deal value added et du fonds de rendement WELL-VET IMMO France.

Depuis son lancement, WELL-VET IMMO France a mis en place un dispositif de sourcing dédié, combinant travail de terrain, partenariats avec les groupements vétérinaires, échanges avec les associations professionnelles et participation aux principaux salons du secteur. Plus d'une centaine d'établissements ont déjà été analysés, représentant plus de 140 M€ de valeur immobilière potentielle. Cette approche, « *Off-market* »,

vise à concilier sélectivité des contreparties, qualité technique des actifs et visibilité des cash-flows locatifs, avec un pilotage rigoureux des risques opérationnels et réglementaires.
WELL-VET IMMO France est le premier fonds immobilier professionnel français dédié aux établissements de santé animale. Agréé par l'AMF, classé Article 8 SFDR et labellisé ISR, il s'adresse exclusivement aux investisseurs professionnels souhaitant diversifier leur allocation vers une thématique de santé non cotée, ancrée dans l'économie réelle.
Le fonds cible des cliniques, centres hospitaliers vétérinaires (CHV) et cliniques de référé situés majoritairement en zones urbaines et périurbaines. Il investit aux côtés d'exploitants indépendants ou de groupements nationaux et internationaux, via des baux commerciaux de long terme.

À ce jour, WELL-VET IMMO France a constitué un premier portefeuille composé de 4 établissements ; le CHV Les Cordeliers à Meaux(77), la Clinique de référé Evolia, à L'Isle-Adam (95), la clinique de référé Polyvet à Carvin (62) et la Clinique Alliance Vét, au Plessis-Trévise (94), tout en maintenant un pipeline diversifié d'actifs en cours d'analyse sur l'ensemble du territoire.

Une performance au rendez-vous et des investisseurs qui doublent la mise

WELL-VET IMMO France a distribué un dividende net de frais de 4%* en 2024 et de 4,5%* en 2025, supérieurs aux prévisions et confirme son objectif d'un dividende moyen de 6%** nets de frais sur 15 ans. Cette performance, conjuguée à la solidité du modèle, a incité deux investisseurs historiques majeurs à réinvestir plusieurs millions d'euros, doublant ainsi leur exposition initiale (Désormais portée à près de 30 millions d'euros, en ligne avec l'objectif de constitution d'un portefeuille d'au moins 100 millions d'euros d'ici fin 2027).

> “Ce segment offre un accès à un marché porteur depuis plus de dix ans, soutenu par la hausse structurelle des dépenses de santé animale et par la concentration des acteurs.

Opportunités d'un investissement immobilier innovant sur un marché porteur

L'immobilier de santé animale ouvre un nouveau champ d'allocation pour les investisseurs professionnels recherchant diversification, résilience et sens. Ce segment offre un accès à un marché porteur depuis plus de dix ans, soutenu par la hausse structurelle des dépenses de santé animale et par la concentration des acteurs. L'institutionnalisation encore naissante du marché laisse entrevoir un potentiel de développement important, tant en volume d'actifs qu'en profondeur de pipeline. Cette combinaison de caractéristiques en fait une classe d'actifs alternative à considérer dans la réflexion stratégique des allocations immobilières des investisseurs professionnels.
Comme tout investissement, investir dans un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier comporte entre autres un risque de perte en capital et un risque de liquidité.

Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé d'investir pendant une période d'au moins 15 ans. Les risques auxquels le fonds est exposé sont détaillés dans le prospectus du fonds, disponible sur demande auprès de la société de gestion.

* Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Source des données : VALIMMO REIM.
** L'objectif de rendement est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement. Source des données : VALIMMO REIM.

afi2i
association française des
investisseurs institutionnels

INSTITUTIONNELS 78

Janvier 2026