LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DURANT **LE CYCLE DE VIE**

Analyse des dynamiques démographiques et immobilières et politique d'investissement de Primonial REIM

PRIMONIAL REIM

Janvier 2021

La vie est un cycle et le résidentiel doit répondre aux différentes attentes des individus selon leurs besoins à chaque moment de leur existence. Dans une société pluri-générationnelle, l'habitat doit donc s'adapter pour répondre aux besoins de plusieurs générations à travers les résidences étudiantes, les résidences individuelles et collectives, les résidences seniors et les résidences médicalisées.

Primonial REIM s'est intéressé à ces différentes typologies de l'immobilier résidentiel pour lesquelles elle porte de fortes convictions, en analysant les dynamiques démographies et immobilières des différentes générations pour construire une politique d'investissement de long terme à l'échelle européenne.

Selon Primonial REIM, la crise de 2020 ne devrait pas remettre en cause les fondamentaux de l'offre et de la demande pour ces typologies d'actifs et le parcours résidentiel dans le cycle de vie devrait rester une stratégie d'investissement résiliente offrant un **rendement potentiel régulier** et une **valorisation potentielle** du **capital** sur le long terme aux épargnants.

LES ENJEUX SOCIÉTAUX EN EUROPE

DES MODES DE DÉTENTION DE L'HABITAT DISPARATES MAIS UNE ÉVOLUTION DU RAPPORT DES EUROPÉENS À LA PROPRIÉTÉ

- + de propriétaires à l'Est et au Sud de l'Europe.
- Équilibre entre locataires et propriétaires dans les pays germaniques et scandinaves.

Source : Primonial REIM, 2020

ÉMERGENCE DE NOUVEAUX BESOINS PERSONNELS

+ DE SERVICES

+ DE FLEXIBILITÉ

+ DE VÉGÉTATION

+ D'ESPACES PRIVÉS ET COLLECTIFS

+ DE BESOINS DE SANTÉ

LES MARCHÉS DE L'INVESTISSEMENT ET LA PERFORMANCE IMMOBILIÈRE EN EUROPE

365* Mds €

d'**investissement de résidentiel *augmenté*** (résidentiel individuel et collectif, résidences étudiantes, résidences seniors, résidences médicalisées).

6,9*%

de **performance annuelle moyenne pour le résidentiel au sens large.**

*période 2010-2019

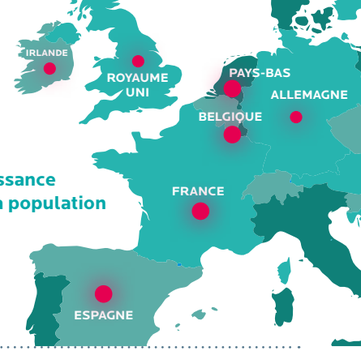
LES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES EN EUROPE

POPULATION EN UNION EUROPÉENNE

427 M EN **2020** — **448 M** EN **2030**

POPULATION EN ZONE EURO

343 M EN **2020** — **346 M** EN **2030**



LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DURANT LE CYCLE DE VIE

Étudiantes

- Arrivée de la génération Y et Z avec de nouvelles attentes.
- Nécessité pour les nouvelles générations de faire des études supérieures.
- Forte croissance de la mobilité diplômante internationale.
- L'enseignement supérieur se mondialise.

Médicalisées

- Espérance de vie plus longue, besoin d'accroître les infrastructures pour répondre à la demande.
- Augmentation de la dépendance.
- Besoin des familles d'être accompagnées.

Individuelles et collectives

- Pression démographique forte dans les bassins d'emplois dynamiques pour se loger.
- Évolution de la composition d'un ménage (plus nombreux et plus petit).
- La métropolisation pose la question de l'inclusion sociale.

Seniors

- Transition démographique : du « baby boom » au « papy boom ».
- Évolution sociologique des rapports familiaux.
- Évolution des usages avec l'âge, le besoin de services à domicile.

1. LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

POUR QUI ?

Des étudiants nationaux ou internationaux qui souhaitent prolonger leurs études et avoir la possibilité d'habiter à proximité de leur établissement tout en conservant leur mobilité internationale et leur indépendance malgré un pouvoir d'achat restreint.

LE MARCHÉ EUROPÉEN DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

VOLUME DE **TRANSACTIONS**

50* Mds€

*période 2010-2019

Source : Primonial REIM, 2020

7%

TAUX DE RENDEMENT POUR **LES RÉSIDENCES SECONDAIRES**

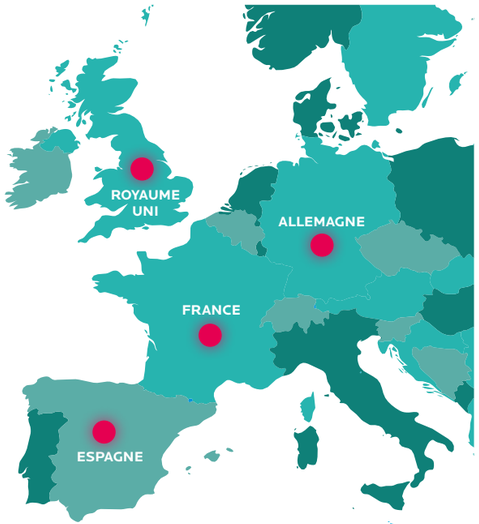
4%

TAUX DE RENDEMENT POUR **LES RÉSIDENCES PRIME**

UNE AUGMENTATION DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS NATIONAUX ET EN MOBILITÉ INTERNATIONALE

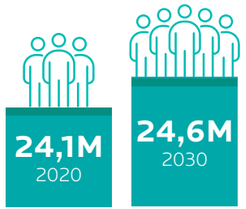
24,1 M D'ÉTUDIANTS EN **EUROPE** ET **ROYAUME-UNI**

EN **2020**



+ de 2 M d'étudiants

POPULATION DES **20-24 ANS** DANS L'**UNION EUROPÉENNE** (hors Royaume-Uni)



1re zone d'accueil dans le monde avec un **système universitaire attractif**

source : classement mondial de Shanghai 2020

1,6M

D'ÉTUDIANTS ÉTRANGERS ET INTRACOMMUNAUTAIRES EN 2018 : 1/3 DE SES INDIVIDUS

Alors que les projections des étudiants en mobilité devraient avoisiner les 10 millions à l'horizon de 2030 au niveau mondial, une redistribution des cartes pourrait avoir lieu avec la crise du Covid-19 et le Brexit qui pourrait impacter la mobilité future des étudiants.

GRILLE DE LECTURE POUR INVESTIR DANS LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Pour identifier les **marchés les plus attractifs,** Primonial REIM a analysé **différents critères** au sein d'une **matrice** : la part des étudiants en mobilité internationale, la liquidité d'un marché (volume d'investissement moyen sur 10 ans) et le nombre total d'étudiants de l'enseignement supérieur.

Primonial REIM privilégie pour les résidences étudiantes :

- les marchés bénéficiant d'une forte attraction auprès d'étudiants en **mobilité internationale** car ils stimulent fortement la **demande** pour les **logements étudiants de qualité** ;
- une position **attractive** dans le **cycle des prix** et des **loyers des métropoles européennes universitaires** de renom **international.**

La France et l'Allemagne se distinguent comme des valeurs sures des marchés en forte croissance.

2. LE RÉSIDENTIEL INDIVIDUEL & COLLECTIF

POUR QUI ?

Des actifs qui travaillent dans ou à proximité des métropoles où il existe une dynamique économique et culturelle importante ainsi qu'une offre étendue de transports et de services.

LE MARCHÉ EUROPÉEN DE L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL INDIVIDUEL ET COLLECTIF

INVESTISSEMENTS EN EUROPE

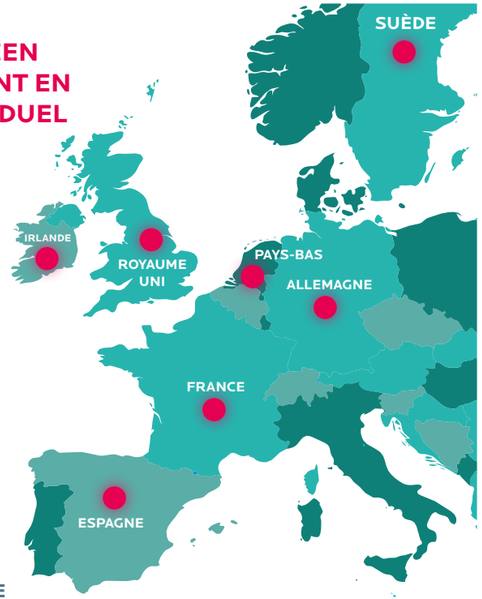
279* Mds €

● destinations attractives pour les investisseurs.

+ DE **5%**
DE RENDEMENTS PRIME POUR LA **BELGIQUE**, LES **PAYS-BAS** ET L'**IRLANDE**

ENVIRON **3%**
DE RENDEMENT POUR **PARIS, MUNICH**

*période 2010-2019



Source : Primonial REIM, 2020

DÉMOGRAPHIE, HABITAT ET MÉNAGES : DES RÉALITÉS MULTIPLES EN EUROPE

ACCROISSEMENT DE LA PRESSION DÉMOGRAPHIQUE DES GRANDES RÉGIONS URBANISÉES en raison de leur attractivité en termes d'emplois.

MUTATIONS SOCIOLOGIQUES FORTES

Réduction de la taille des ménages

Évolution de la cellule familiale et des mentalités au profit de la location

UNE CLASSE D'ACTIFS RÉSILIENTE EN TEMPS DE CRISE

LE RÉSIDENTIEL : VALEUR REFUGE

Les **métropoles européennes** ayant un **fort dynamisme économique** telles que : Berlin, Munich, Amsterdam, Paris, Milan, ont vu leurs **fondamentaux** (loyers et prix) **se renforcer.**

Malgré une crise économique de grande ampleur due au Covid-19, les prix du résidentiel en zone euro pourraient **enregistrer une hausse d'environ 2%** en moyenne annuelle entre 2020 et 2022. Ce marché semble **mieux préparé** du fait du **manque d'offres** et de l'**attractivité des taux d'intérêt** pour les prêts à l'habitat.

GRILLE DE LECTURE POUR INVESTIR DANS LE RÉSIDENTIEL INDIVIDUEL ET COLLECTIF EN EUROPE

Pour identifier les **marchés les plus attractifs,** Primonial REIM a construit un **modèle statistique** permettant de comprendre pour un ensemble de marchés résidentiels en Europe, la robustesse de leurs fondamentaux, leur potentiel de valorisation et leur positionnement dans le cycle immobilier. Primonial REIM a analysé **différents critères** au sein d'une **matrice** (indicateurs démographiques, économiques, et immobiliers).

Primonial REIM porte des convictions vers des métropoles résilientes qui ont les caractéristiques suivantes :

- un marché profond, afin de permettre la liquidité des blocs résidentiels ;
- des flux de revenus potentiels basés sur la qualité de la zone d'emploi et les revenus disponibles de la population ;
- une position attractive dans le cycle des prix et des loyers.

Trois grandes catégories de marché ressortent : l'Allemagne, les Pays-Bas, la France et l'Autriche qui offrent un couple rendement/risque intéressant. L'Espagne et la Belgique sont des marchés avec de bons fondamentaux.

3. LES RÉSIDENCES SENIORS & MÉDICALISÉES

POUR QUI ?

Les seniors qui atteignent l'âge de la retraite, nouvelle étape de la vie, qui souhaitent rester indépendants le plus longtemps possible tout en étant proches de leur famille et qui possèdent des besoins spécifiques en matière de santé et de services.

LE MARCHÉ EUROPÉEN DE L'INVESTISSEMENT DES RÉSIDENCES SENIORS ET MÉDICALISÉES

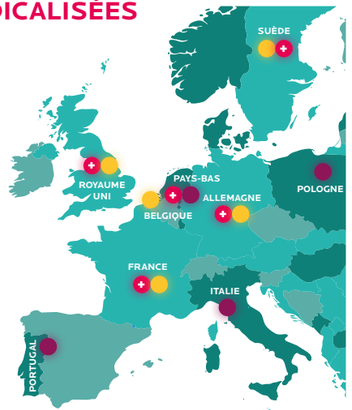
INVESTISSEMENTS EN EUROPE

37,5 Mds €
en 10 ans (2010-2019)

PRINCIPAUX **MARCHÉS DE LA SANTÉ (+)**

Taux de rendement « prime » :

● = ou > 4,5%
● ≈ 4,5 %



Source : Primonial REIM, 2020

LA DÉMOGRAPHIE DES SENIORS : UN ENJEU DE SOCIÉTÉ À L'ÉCHELLE DE L'EUROPE

POPULATION EUROPÉENNE DE **PLUS DE 65 ANS**

92M 2020

108M 2030

AUGMENTATION DU NOMBRE DE **PERSONNES AGÉES DÉPENDANTES**

26,9M* de + 80 ans en 2020

32,6M* de + 80 ans en 2030

La perte d'autonomie doit s'accompagner d'une **aide** ou d'une **prise en charge** dans des établissements de santé spécialisés (maisons de retraite, résidences seniors, EHPAD).

* Dans l'UE hors Royaume-Uni.

Source : Primonial REIM, 2020

LA PRISE EN CHARGE DES PERSONNES ÂGÉES : DES RÉALITÉS DIVERSES...

DES DISPARITÉS FORTES EN EUROPE

Structures de la famille
- En France : famille nucléaire
- En Allemagne : famille de souche
- En Italie du nord : famille communautaire

« Les Français comptent en priorité sur eux-mêmes pour prendre des mesures d'accompagnement de la vieillesse tandis que les Espagnols se reposent d'abord sur leur conjoint et les Italiens préfèrent le soutien des enfants. »

Étude Primonial REIM/BVA 2018

Montants des pensions vieillesse/habitant :
- **Europe occidentale** : montants les plus élevés.
- **Europe de l'Est** : montant les plus faibles.

...MAIS UNE VOLONTÉ FORTE DE RENFORCER L'OFFRE IMMOBILIÈRE EUROPÉENNE

ESTIMATION DU PARC EN 2019

3,5M

LITS EN **RÉSIDENCES MÉDICALISÉES**

TAUX D'ÉQUIPEMENT EN BAISSE DEPUIS 10 ANS AVEC L'AUGMENTATION DES + DE 80 ANS

LITS EXISTANTS

PUBLIC **60 %**

ASSOCIATIF **90 %**

Avec une demande en hausse, les états s'appuieront sur le **secteur privé** qui se **consolide** en Europe avec des opérateurs français d'envergure européenne : Orpea, Korian, DomusVi avec lesquels Primonial REIM noue des relations de partenariat de long terme.

GRILLE D'ANALYSE POUR INVESTIR DANS LES RÉSIDENCES SENIORS ET MÉDICALISÉES EN EUROPE

Pour identifier **les marchés les plus attractifs,** Primonial REIM s'est appuyé sur la base de différents critères (démographie, sociologie, immobilier, etc.) pour attribuer des notes aux différents marchés analysés.

Primonial REIM privilégie pour les résidences seniors et médicalisées :
- un opérateur à dimension internationale,
- la qualité des immeubles et des localisations au coeur ou à proximité des grandes agglomérations.

La France, l'Allemagne et les Pays-Bas se distinguent par un couple rendement/ risque attractif. L'Espagne, l'Italie du Nord et la Belgique sont des marchés assez équilibrés. L'Irlande présente de belles opportunités à saisir.

4.

LES SCPI PRIMOVIE ET PRIMOFAMILY DE PRIMONIAL REIM : DES SOLUTIONS D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE POUR INVESTIR À CHAQUE CYCLE DE LA VIE

POURQUOI INVESTIR DANS LA SCPI PRIMOVIE ?

Créée en 2012, Primovie est une SCPI qui investit dans un patrimoine immobilier en zone Euro privilégiant principalement les marchés en forte croissance de l'éducation (crèches, écoles, universités...) et de la santé (maisons de retraite, EHPAD, cliniques...).

Avec Primovie, la SCPI leader dans l'immobilier de la santé et de l'éducation en Europe, vous investissez indirectement dans des secteurs immobiliers socialement utiles :

Des investissements socialement utiles sur un marché porteur, aux facteurs démographiques favorables (allongement de la durée de vie, vieillissement et augmentation de la population en zone euro).

Des locataires développant des activités moins exposées aux cycles économiques et dont les baux sont conclus pour une durée moyenne de 9 à 12 ans ferme pour une plus grande visibilité sur les sources de revenus potentiels.

Des actifs immobiliers sélectionnés par des équipes spécialisées, référentes sur leur marché qui sélectionnent des biens immobiliers en France et en zone euro dans une logique de diversification du portefeuille et des risques.

Hôpital Necker Enfants malades AP-HP

Primovie participe au soutien et au mécénat au profit de l'hôpital Necker-Enfants malades : chaque nouvelle souscription de parts de Primovie permet à Primonial REIM de faire un don à l'hôpital.

FACTEURS DE RISQUES

RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les SCPI comportent un risque de perte en capital. Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme.
En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

RISQUE DE MARCHÉ

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

Moins de 10 ans – TOP D'OR 2020 – SCPI

La SCPI Primovie élue
Meilleure SCPI de moins de 10 ans
par Toutsurmesfinances.com

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

4.

POURQUOI INVESTIR DANS LA SCPI PRIMOFAMILY ?

Créée en 2017, Primofamily est une SCPI donnant accès à l'immobilier du quotidien en investissant majoritairement dans des biens résidentiels auxquels peuvent s'ajouter des nouveaux modes d'habitats (co-living, appart'hôtels) et accessoirement des hôtels et commerces, en France et en Europe.

Avec Primofamily, la 1re SCPI investie dans l'immobilier du quotidien, vous investissez dans une offre immobilière complète en adéquation avec les évolutions sociologiques et démographiques de la société :

Des investissements adaptés aux nouveaux usages et décorrélés des cycles économiques traditionnels.

Des investissements dans des métropoles dynamiques portées par une forte demande locative, qui jouent en faveur d'une évolution favorable des loyers et des perspectives de plus-values potentielles.

Des biens immobiliers situés en zone euro majoritairement acquis avec des locataires déjà en place permettant une diversification locative et géographique pour délivrer un rendement immobilier potentiel.

VICTOIRES PIERRE-PAPIER 2020 VP PRIMOFAMILY

La SCPI Primofamily élue **Meilleure SCPI Immobilière de Logement** aux Victoires de la Pierre-Papier 2020 de Gestion de Fortune

FACTEURS DE RISQUES

RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les SCPI comportent un risque de perte en capital. Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme.
En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

RISQUE DE MARCHÉ

Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

Ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part de Primonial REIM une offre d'achat / de vente / de produit / de service / de conseil en investissement. Les opinions sont subjectives. L'appréciation de ces informations est laissée au libre arbitre des lecteurs.

PRIMONIAL
REIM

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z.
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions
« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »
numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France,
et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE,
42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001.

SIÈGE SOCIAL
36, rue de Naples – 75008 Paris – Tél. : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 –
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.primonialreim.com

DC03459 - Le parcours résidentiel durant le cycle de vie - 012021 - Crédits photos : Fotolia - Shutterstock