

# CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

Le regard du gérant sur les marchés immobiliers



Henry-Aurélien NATTER  
Responsable Recherche

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

**L'expansion mondiale a connu un trou d'air en 2019.** Alors que la croissance mondiale avait culminé à près de 4,0% en 2017, puis 3,6% en 2018, elle ne dépassera pas les 3,0% en 2019 selon les dernières estimations. Durant les derniers mois de l'année, l'économie mondiale était décrite comme étant en proie à un ralentissement synchronisé et le renforcement des incertitudes du contexte économique augurait un repli de la croissance en 2020. Toutefois, certains risques semblent peu à peu se dissiper. Ainsi, la signature de la « phase 1 » d'un accord commercial entre les Etats-Unis et la Chine présage une trêve dans la guerre commerciale que les deux puissances se livrent depuis 2018. Beijing s'est ainsi engagé à acheter pour 200 milliards de dollars de produits agricoles américains, ce qui inquiète Bruxelles qui pourrait être lourdement pénalisé dans son accès au marché chinois. L'Union Européenne a fait part de sa volonté de saisir l'OMC en cas de « distorsions commerciales ».

**Des signes timides de stabilisation apparaissent pour 2020.** Une stabilité de la croissance économique est attendue pour 2020 à l'échelle mondiale. Toutefois, malgré les signes encourageants sur le plan commercial, la sortie ordonnée du Brexit au 31 janvier et le potentiel des pays émergents pour tirer la croissance mondiale, les incertitudes dominent. En effet, les tensions commerciales demeurent entre les États-Unis, la Chine et l'Union européenne, qui doit en outre poser les bases de sa relation commerciale future avec le Royaume-Uni. Ces tensions conjuguées à l'augmentation des risques géopolitiques et à l'intensification des troubles sociaux, pourraient durcir les conditions de financement de certains Etats, hypothéquant le maintien du rythme d'expansion actuel de l'économie mondiale.

**En Zone euro, la croissance du PIB devrait être atone passant de 1,2 % en 2019 à 1,0 % en 2020.** L'Allemagne (+0,7%) et l'Italie (+0,3%) vont sous-performer la moyenne européenne en 2020 alors que la France (+1,2%), les Pays-Bas (+1,3%) ou encore l'Espagne (+1,7%) devraient connaître un rythme d'expansion plus dynamique que la moyenne. La Banque Centrale Européenne (BCE) a prévenu qu'elle maintiendrait sa politique monétaire très accommodante de taux bas afin de soutenir l'économie européenne (cf. *La BCE à la croisée des chemins*, Primonial REIM Recherche & Stratégie, janvier 2020).

**Avec 277 milliards d'euros investis en immobilier commercial<sup>1</sup> en Europe, le volume des capitaux s'est légèrement replié (-6% en un an). La France aura réussi à maintenir le flux de capitaux en immobilier commercial (39 Mds €) sur son territoire alors que les deux principaux marchés que sont l'Allemagne (-6%) et le Royaume-Uni (-18%) ont connu des replis par rapport à 2018.** La robustesse de l'expansion française en 2020, le dynamisme de la demande intérieure, et les prévisions à un niveau encore bas des obligations de l'Etat français (OAT) à 10 ans (0,1% en moyenne annuelle) seront des éléments en faveur de l'immobilier.

Source(s) des données chiffrées : Oxford Economics, RCA

### CHIFFRES

#### PRÉVISION DE CROISSANCE FRANCE 2020



1,2 %

#### PRÉVISION D'INFLATION FRANCE 2020

1,2 %



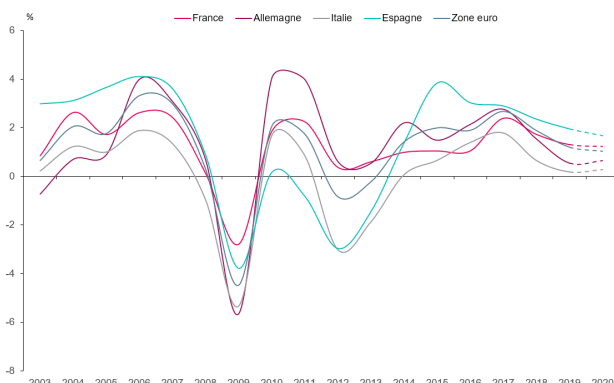
#### PRÉVISION TAUX OAT 10 ANS FRANCE 2020

OAT  
10 ANS

0,1 %

Source : Oxford Economics

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE : PIB EN EUROPE



Source(s) : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics

<sup>1</sup> L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.



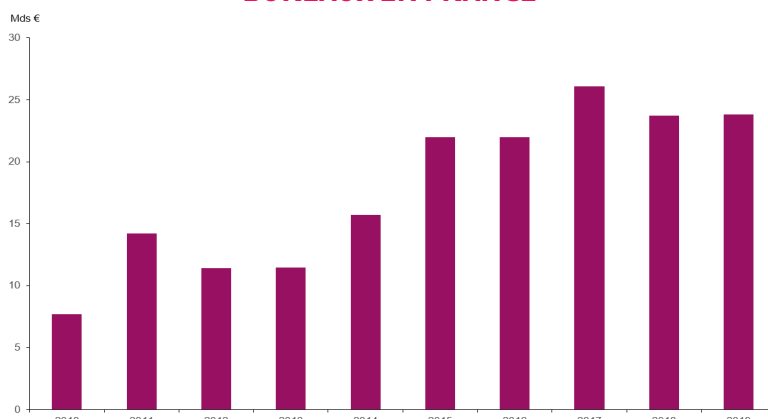
## BUREAUX

<b>Taux de rendement prime bureaux Paris QCA</b>	<b>&lt;3,00 %</b>
<b>Évolution de la demande placée en Île-de-France sur un an</b>	<b>-10,00 %</b>
<b>Taux de vacance en Île-de-France</b>	<b>4,70 %</b>

### Stabilité du volume d'investissement en immobilier de bureaux, les capitaux internationaux à la manœuvre.

L'investissement en immobilier de bureaux en France a totalisé environ 24 milliards d'euros en 2019 (stable par rapport à 2018), dont environ 20 milliards d'euros pour le seul marché francilien. Les bureaux localisés à Paris, en Première Couronne et à La Défense ont représenté la très large majorité des volumes investis. L'année s'est caractérisée par la percée des investisseurs internationaux sur le marché français à la recherche de sécurité en raison des incertitudes liées au Brexit et d'un contexte économique décevant en Allemagne. Ces incertitudes ont donc conduit les capitaux internationaux, principalement sud-coréens, suisses et américains, vers le marché français grâce à de bons fondamentaux économiques. Le marché de l'investissement aura été particulièrement animé par les transactions « Core » comme Lumière, le plus grand immeuble de Paris intra-muros, et les actifs neufs comme la vente en VEFA de Metal 57 à Boulogne ou de Sways à Issy-les-Moulineaux.

### VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE BUREAUX EN FRANCE



Source(s) : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après RCA

### Nouvelle compression du bureau prime QCA dans un environnement de taux d'emprunt bas.

Les rendements des bureaux prime franciliens par rapport à l'OAT 10 ans bénéficient d'une prime de risque de 270 pb à fin 2019, soit une compression de 40 pb par rapport à 2018. Ainsi, l'environnement de taux bas a contribué à engendrer une nouvelle compression du rendement immobilier prime. La valeur métrique moyenne en Ile-de-France a connu une véritable envolée (+19% sur un an) et se positionne à 7 774€/m<sup>2</sup> en moyenne. Le segment Paris avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 10 000€/m<sup>2</sup>, dépassant même les

17 000€/m<sup>2</sup> dans le QCA, et le segment Croissant Ouest & La Défense qui avoisine les 7 000€/m<sup>2</sup> se distinguent des autres territoires aux valeurs moyennes inférieures à 5 000€/m<sup>2</sup>.

### Malgré un ralentissement, l'activité locative a été satisfaisante.

En ligne avec la moyenne décennale, le volume de demande placée s'est établi à 2,3 millions de m<sup>2</sup> (-10% en un an). Le segment des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> a pesé sur la croissance en ne dépassant pas le million de m<sup>2</sup> transactés alors que les transactions < 5 000 m<sup>2</sup> sont restés stables avec près de 1,5 million de m<sup>2</sup> placés. En dépit du ralentissement du volume

de transactions, les loyers faciaux moyens sont en progression à 400€/m<sup>2</sup>/an pour les loyers de seconde main (+5% sur un an) et à 397€ m<sup>2</sup>/an pour les biens neufs ou restructurés (+4% sur un an). La raréfaction de l'offre (2,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles fin 2019) et la diminution des mesures d'accompagnement (sous la barre des 20% en

moyenne au troisième trimestre 2019) ont contribué à la hausse des loyers. En 2020, les regards vont se tourner vers l'offre neuve et restructurée à venir. En effet, les cartes pourraient être redistribuées avec une forte progression de l'offre de qualité à la Défense, en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et dans le Croissant Ouest. Ce renouvellement progressif du parc de bureaux, sur ces territoires, entre 2020 et 2021 pourrait fortement inciter les utilisateurs à revoir leur politique immobilière au profit de cette offre de qualité et au détriment des actifs moins attractifs.

Source(s) des données chiffrées : Immostat, BNP PRE, CBRE, RCA, Primonial REIM



## COMMERCE

<b>ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES MÉNAGES 2020 (PRÉVISION)</b>	<b>+ 1,30 %</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT PRIME EN PIED D'IMMEUBLE</b>	<b>2,50 %</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT PRIME CENTRE COMMERCIAL</b>	<b>3,75 %</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT PRIME PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES</b>	<b>4,50 %</b>

**Avec 5,7 milliards d'euros investis en immobilier de commerce en 2019** (+19% en un an), le marché a totalisé le flux de capitaux le plus important de ces 4 dernières années. L'Île-de-France et Lyon ont concentré une très large majorité des transactions. On retiendra la vente par ADIA à Amundi Immobilier et Crédit Agricole Centre-Est de 35 000 m<sup>2</sup> de commerces sur les principales artères de la Presqu'île de Lyon ainsi que les prises de participation des centres commerciaux Italie 2 et du Passage du Havre à Paris pour 676 millions d'euros par Axa IM auprès d'Hammerson et d'Eurocommercial.

Les taux des actifs prime en pied d'immeuble sont restés stables sur un an à 2,5% fin 2019. A l'inverse les centres commerciaux et les retail parks ont enregistré une décompression respectivement de 55 pb et 10 pb, soit un différentiel dorénavant avec le pied d'immeuble de plus de 200 pb.

### Changement de paradigme toujours à l'œuvre pour le commerce.

Face à la montée en puissance ininterrompue de l'e-commerce durant ces dernières années, le consommateur a changé ses comportements et ses attentes. En effet, il est devenu omnical et souhaite consommer moins mais mieux tout en se divertissant durant son acte d'achat. Partant de ce constat le commerce physique poursuit sa mutation pour proposer des nouveaux concepts basés sur la mixité entre commerces, loisirs et restaurations. Le commerce évolue donc aujourd'hui autour de trois axes : la proximité pour les achats du quotidien, l'e-commerce pour la profondeur du choix et l'expérience autour de l'acte d'achat. Le but est qu'un consommateur vienne dans un lieu autant pour ses achats que pour profiter des

loisirs (restaurants, cinémas, jeux, etc.) renforçant ainsi l'attractivité d'une zone de chalandise.

### Chiffre d'affaires du commerce spécialisé en hausse, tous les formats n'en profitent pas.

Le cumul de janvier à novembre de l'activité du commerce spécialisé est légèrement positif mais la tendance est négative pour les centres commerciaux de centre-ville selon Procos. D'autre part, si le mouvement social actuel semble avoir eu un impact plus important sur le chiffre d'affaires des commerces parisiens, l'effet de ciseau sera

fatal pour certains commerces de province qui ne s'étaient pas encore remis des conséquences du mouvement des « gilets jaunes ». Pour 2020, les dépenses de consommation devraient s'accélérer puisque les ménages traduiront progressivement en consommation les gains de pouvoir d'achat mis en place par le gouvernement (+1,3% de projections en 2020).

### ÉVOLUTION DES DÉPENSES DE CONSOMMATION À L'HORIZON 2024 EN FRANCE (RÉGION MÉTROPOLITAINE ÉLARGIE)



Source(s) : Primonial Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics

**Les valeurs locatives en pied d'immeuble ont connu des hausses pour les artères les plus attractives alors que des corrections ont été observées pour les emplacements où les flux piétons se tarissent.** L'immobilier de commerce semble épouser la carte française de la fracture sociale et territoriale. Le marché se polarise ainsi d'un côté avec Paris et les grandes métropoles régionales avec des rendements bas mais aux perspectives positives, de l'autre côté, les zones périphériques avec une vacance élevée et aux valeurs locatives soumises à des corrections.

Source(s) des données chiffrées : BNP PRE, Procos, RCA



## RÉSIDENTIEL

<b>LOGEMENTS ANCIENS VENDUS T3 2019 (CUMUL ANNUEL)</b>	<b>1 059 000 ventes</b>
<b>HAUSSE DES PRIX AU T3 2019 DE LOGEMENTS ANCIENS FRANCE</b>	<b>+3,2 % (en glissement annuel)</b>
<b>MISES EN CHANTIER A NOVEMBRE 2019 (CUMUL 12 MOIS)</b>	<b>409 800 mises en chantier</b>

**Record des ventes de logements anciens en 2019.** Le nombre de transactions de logements anciens (cumulés sur un an) a progressé pour s'établir à 1 059 000 ventes au troisième trimestre 2019 (+4,4% en cumul annuel t/t n-1). Les prix des logements (+3,2% sur un an) ont poursuivi sur un rythme dynamique en Ile-de-France (+3,5%) et en Province (+2,9%) au cours des 9 premiers mois de l'année. De fortes hausses ont été constatées à Lyon (+11,0%), Nantes (+9,5%), Paris (+8,0%), Toulouse (+7,3%) ou encore Marseille (+3,5%) pour les principales métropoles françaises en 2019. Après des années de forte croissance, certaines villes comme Bordeaux (+0,9%) ou Nice (-0,9%) marquent le pas.

### NOMBRE DE MÉNAGES À L'HORIZON 2030 EN FRANCE (RÉGION MÉTROPOLITAINE ÉLARGIE)



Source(s) : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics

### Nouvelles tensions sur le marché du neuf : les ventes reculent.

Avec 409 800 mises en chantier lancées en 2019 (novembre 12 mois glissants), la construction de logements neufs a confirmé une tendance à la baisse (-3,3%) au cours des 12 derniers mois précédents. Les mises en vente des promoteurs immobiliers à destination des particuliers reculent fortement par rapport au troisième trimestre 2018 (-20,2%). Les réservations se replient sur le segment individuel (-2,6%) et demeurent plutôt stables dans le collectif (-0,8%). A l'inverse, les prix des logements neufs ont continué d'augmenter sur un an (+3,5%) même si la tendance est moins forte de trimestre en trimestre (+2,0% t2/t1 2019).

### Pression à la baisse sur les taux de crédit immobilier.

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) a continué de baisser et s'est positionné à 1,20% en novembre 2019 (-44 points en un an).

La volonté de la BCE de maintenir inchangés ses taux directeurs en 2020 devrait contenir le taux des crédits à l'habitat à des niveaux bas dans les prochains mois en France. Si ce niveau plancher des taux d'emprunt a permis à de nombreux ménages de concrétiser leur projet immobilier, le risque de surendettement s'est mécaniquement accru. Le HCSF (Haut Conseil à la Stabilité Financière) a émis des recommandations

prudentielles sur la durée des prêts (25 ans au maximum) et le taux d'effort des ménages (33% maximum). Toutefois, plus que le risque massif d'incapacité des ménages à rembourser, c'est le risque de ralentissement général du niveau de consommation qui préoccupe les autorités.

### Après une année exceptionnelle en

### 2018, le marché de l'investissement institutionnel est en baisse en 2019 mais reste bien orienté comparativement à la moyenne décennale.

Le marché du résidentiel en bloc destiné aux institutionnels a totalisé 1,5 milliard d'euros d'investissement en 2019 après une année 2018 record avec la signature de deux transactions supérieures à un milliard d'euros. Alors que les loyers plafonnés ont fait leur retour à Paris en 2019, les taux de rendement prime sont compris entre 2,0% et 3,0% pour le résidentiel parisien et entre 3,0% et 6,0% en province. Parmi les transactions marquantes de 2019, on retiendra l'acquisition par Primonial REIM d'un portefeuille mixte de 14 350 m<sup>2</sup> de logements, commerces et bureaux à Lyon pour 85 millions d'euros auprès d'ADIA.

Source(s) des données chiffrées : Banque de France, Meilleurs Agents, Notaire-INSEE, RCA, Soes et Sitadel



## SANTÉ

**TAUX DE RENDEMENT PRIME EHPAD**

<4,0% - 5,5%

**TAUX DE RENDEMENT PRIME CLINIQUE MCO**

5,15% - 6,5%

**En raison d'un manque d'opportunités sur le marché, la compétition s'accroît entre les acteurs.**

Le volume d'investissement en immobilier de santé (EHPAD et maisons de retraite) en France a totalisé environ 600 millions d'euros en 2019. Si le volume d'investissement est en forte baisse comparativement à 2018 (-47% en un an), le marché est en ligne avec sa moyenne de longue période. Comme anticipé de nouveaux acteurs ont pénétré le marché de la Santé, c'est le cas de M&G Real Estate avec l'acquisition pour 47 millions d'euros d'un immeuble qui sera développé en résidence service sénior. Avec plus de 130 millions d'euros d'investissement, Primonial REIM aura encore été un acteur essentiel du marché avec des acquisitions emblématiques telle que la signature de deux EHPAD de dernière génération en Ile-de-France pour 72 millions d'euros.

En 2019, le taux de rendement prime a connu à nouveau une légère compression pour se positionner sous la barre des 4,0% pour les EHPAD et à 5,15% pour les cliniques MCO.

**En France, la prise en charge de la dépendance physique et psychologique s'organise à court, moyen et long terme.**

Elle débute avec les services/soins à domicile et les résidences services. Lorsque la dépendance s'accroît les patients sont orientés vers les maisons de retraite médicalisées (unités Alzheimer, unités grands dépendants et accueil de jour) ou vers les cliniques SSR et PSY principalement (Spécialisations SSR : locomoteur, gériatrie, addictologie, cardiologie, système nerveux, respiratoire ou encore cancérologie). L'enjeu d'innovation technologique lorsque la dépendance s'accroît est fondamental. Les principaux univers

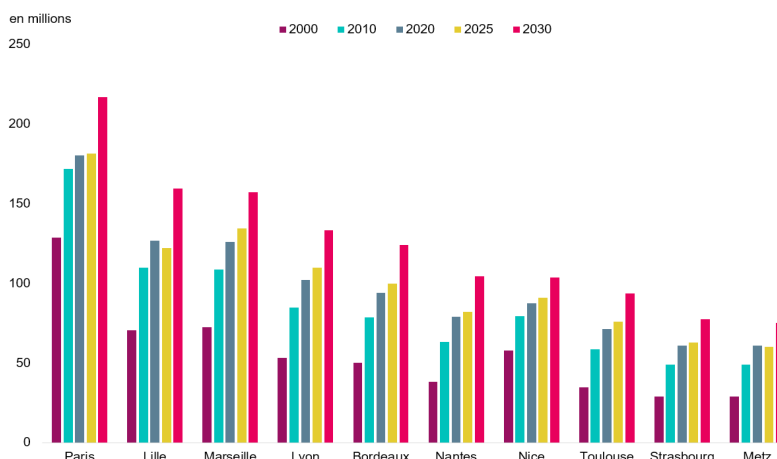
d'innovation sont : l'intelligence artificielle, la sécurité et le bien-être des résidents/patients.

**Le secteur des EHPAD en France est constitué de plus de 7 500 établissements et plus de 610 000 lits.**

Toutefois, en raison de la pression du vieillissement de la population française et la progression du nombre de personnes âgées dépendantes, on estime que le secteur aura besoin de 145 000 lits nouveaux ou à moder-

niser d'ici 2025. En France les marchés qui représentent les potentiels de développement les plus importants à l'horizon 2025 sont : l'Ile-de-France, la région PACA, le Grand Est ou encore la région Bourgogne-Franche-Comté. Si les 5 premiers exploitants concentrent déjà 55% des lits du secteur privé, la consolidation au profit des leaders se poursuit.

### POPULATION DE PLUS DE 80 ANS À L'HORIZON 2030 EN FRANCE (RÉGION MÉTROPOLITAINE ÉLARGIE)



Source(s) : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après Oxford Economics

**Le secteur MCO/SSR/SLD/PSY compte environ 4 000 établissements pour près de 500 000 lits.**

Dans le secteur des cliniques, la principale évolution concerne le fait que les établissements MCO ont tendance à réorienter assez rapidement leurs patients vers les cliniques SSR. Les marchés représentant le plus important potentiel de développement à l'horizon 2025 sont : la Bretagne, le Grand Est mais aussi la Bourgogne-Franche-Comté, le Centre Val-de-Loire, la Normandie, la Nouvelle-Aquitaine, L'Occitanie et la région PACA. Malgré une dynamique continue de concentration, les 3 premiers opérateurs concentrent seulement 25% du nombre d'établissements. La consolidation du secteur à l'échelle française et européenne va se poursuivre.

Source(s) des données chiffrées : RCA, Opérateurs, Primonial REIM



## HÔTELLERIE

<b>NOMBRE D'HÔTELS EN 2019</b>	<b>18 000</b>
<b>NOMBRE DE CHAMBRES EN 2019</b>	<b>654 000</b>
<b>Taux de rendement prime hôtelier à Paris</b>	<b>4,0%-5,0%</b>

### Regain d'activité pour les investissements hôteliers en 2019.

Après les années fastes de 2012 à 2016, où plus de 2 milliards d'euros avaient été investis, le secteur a connu une période d'accalmie en 2017 et 2018 en ne dépassant pas la barre de 1,5 milliard d'euros. Avec environ 2 milliards d'euros, l'année 2019 est donc un bon cru. L'Île-de-France et la Côte d'Azur concentrent la majorité des sommes engagées. On retiendra la prise de participation de Covivio dans un portefeuille de 32 hôtels Accor en France et en Belgique pour 176 millions d'euros ou encore l'acquisition par Primonial REIM pour près de 400 millions d'euros de 90 hôtels B&B au travers d'un bail de 10 ans ferme en moyenne, dans le cadre d'un partenariat de long terme avec l'enseigne. Fin 2019, le taux de rendement hôtelier prime à Paris était compris entre 4%-5% alors qu'il était entre 5%-6% en province pour de l'immobilier pur et entre 7%-10% pour les opérations « murs et fonds ».

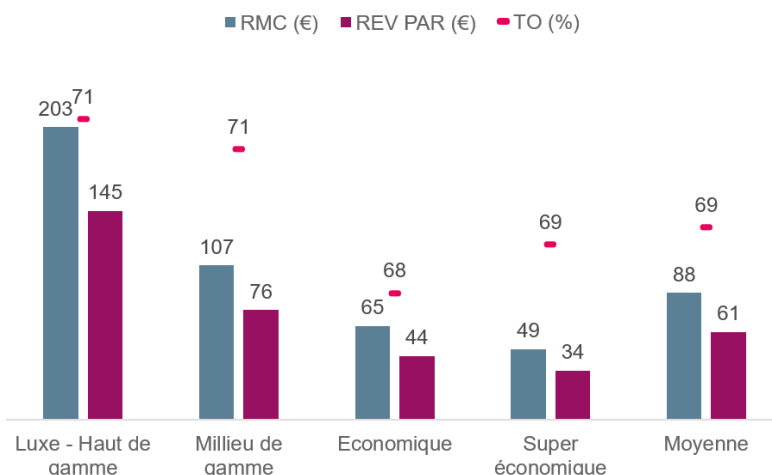
### Le secteur de l'hôtellerie en France est constitué d'environ 654 000 chambres pour 18 000 hôtels en 2019 selon les dernières données provisoires.

L'offre non classée (hôtels sans étoile) totalise 23% des établissements, les hôtels 1 et 2 étoiles représentent 30%, les 3 étoiles 34% et les 4 et 5 étoiles 13%. Concernant les arrivées des touristes, la France demeure la première destination touristique au monde avec plus de 90 millions d'arrivées en 2019 d'après les dernières projections. L'objectif des autorités d'accueillir 100 millions de touristes pour 2020 reste d'actualité mais a été décalé de deux ans en raison du mouvement des

gilets jaunes et de l'effet Brexit. En termes de recettes touristiques, ce sont 1 700 milliards de dollars qui devraient être totalisés à l'échelle mondiale. La France (67 milliards de dollars en 2018) est devancée par les États-Unis (214 milliards de dollars) et l'Espagne (74 milliards de dollars). Ces trois pays concentrent, à eux seuls, 21% des recettes mondiales. De nouvelles tendances

se développent dans le secteur hôtelier (développement de l'expérience plutôt que d'un simple séjour, essor du coworking dans les hôtels ou encore reconversion de tours de bureaux en hôtels, notamment en Île-de-France, comme les tours Mercuriales par Marriott International et la tour Pleyel par H-Hôtels).

### LA PERFORMANCE HÔTELIÈRE EN FRANCE EN 2019 (CUMUL DE JANVIER À OCTOBRE)



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après KPMG

### Le secteur hôtelier

#### bénéficie d'un contexte économique et touristique globalement favorable.

Le taux d'occupation de l'hôtellerie en France était de 68% en octobre 2019 (données cumulées de jan. à oct., +0,3% sur un an), le prix moyen était de 91€ sur les 10 premiers mois de l'année 2019 (+1,4% sur un an) et le RevPAR (chiffre d'affaires hébergement) a progressé de 1,8% sur un an pour s'établir à 62€. Cette tendance à la hausse des principaux indicateurs de l'activité d'hôtellerie devrait se poursuivre d'ici 2024 portée le fort dynamisme du renouvellement du parc hôtelier français ou encore par des événements d'ampleur internationale (coupe du monde de Rugby, Jeux olympiques).

Source(s) des données chiffrées : Primonial REIM, KPMG, RCA, INSEE, WTO



## DÉFINITIONS

**OAT 10 ans - Obligations Assimilables du Trésor :** titres d'emprunts émis par l'État français sur une durée de 10 ans. Le taux de l'OAT 10 ans est communément admis comme indicateur du taux sans risque.

**Volume d'investissement en immobilier d'entreprise :** volume global des biens acquis en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts, par un acquéreur investisseur et pour un montant « acte en mains » supérieur à 4 millions d'euros.

**Demande placée de bureaux (Immostat) :** ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseur) portant sur des locaux à usage de bureaux. Elle est exprimée en mètres carrés de surface utile.

**VEFA :** la vente en l'état futur d'achèvement est le mode contractuel de commercialisation d'un immeuble à construire. L'investisseur devient propriétaire au fur et à mesure de sa construction.

**Mesures d'accompagnement :** facilités accordées aux locataires (franchises de loyers, travaux, etc).

**Taux de rendement :** rapport entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital « acte en mains » engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

**Murs de boutique :** commerce traditionnel de pied d'immeuble, situé dans les rues commerçantes des centres-villes.

**Centre commercial :** bâtiment réunissant un ensemble d'au moins 20 commerces de détail, logés dans des galeries couvertes, autour d'une grande surface alimentaire assurant un flux de clientèle.

**Retail park :** ensemble commercial à ciel ouvert, réalisé et géré comme une unité. Il comprend au moins cinq bâtiments reliés par des voies de circulation et situés en périphérie des villes.

**EHPAD – Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes :** structure médicalisée ayant vocation à accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie.

**Clinique MCO - Médecine, Chirurgie, Obstétrique :** séjours hospitaliers en soins de courte durée, avec ou sans hébergement, ou affections graves pendant leur phase aiguë.

**RevPAR :** abréviation du revenu par chambre disponible. Il correspond au chiffre d'affaires hébergement d'un établissement divisé par le nombre total de chambres. Le RevPAR correspond également au Taux d'occupation multiplié par le RMC.

**RMC :** abréviation de Recette Moyenne par Chambre. Il est calculé (hors petit-déjeuner) en divisant les recettes totales par le nombre de chambres occupées.

**Taux d'occupation (TO) hôtelier :** rapport entre le nombre de chambres occupées et le nombre total de chambres d'un hôtel.

Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 16 décembre 2011.

Elle a reçu l'agrément AIFM le 10 juin 2014. Son métier consiste à créer, structurer et gérer des placements immobiliers de long terme auprès des investisseurs particuliers et institutionnels.

**Primonial REIM développe un champ de compétences global :**

- **multi-produits :** SCPI, OPCI, SCI,
- **multi-secteurs :** bureaux, commerces, résidentiel, immobilier de santé et d'éducation,
- **multi-zones :** France, Allemagne, Espagne, Italie, Belgique, Irlande.

**Au 31 décembre 2019, Primonial REIM, c'est :**

- + de 21 milliards d'euros d'encours sous gestion,
- + de 67 000 associés,
- 46 FIA immobiliers,
- un patrimoine de + de 4 200 000 m<sup>2</sup> et 7 000 locataires dont une part importante de grandes entreprises locataires (Samsung, Korian, Crédit Agricole, SNCF...).

## CONTACT

### DÉPARTEMENT RECHERCHE & STRATÉGIE

Daniel WHILE • Directeur Recherche & Stratégie •  
daniel.white@primonial.fr

Henry-Aurélien NATTER • Responsable Recherche •  
henry-aurelien.natter@primonial.fr

Le Département Recherche & Stratégie a vocation à formaliser les stratégies d'investissement immobilières de Primonial REIM, sur la base d'une veille continue des marchés français et européens. Alors que l'immobilier collectif représente une part croissante des portefeuilles institutionnels et de l'épargne des ménages, il est au carrefour de facteurs financiers (la hiérarchie des taux), économiques (les business models des locataires), démographiques (le phénomène de métropolisation) et sociétaux (l'évolution des usages). D'où la pertinence d'une analyse transversale. Qui plus est, elle s'inscrit dans le temps long, qui est l'horizon de la plupart des investisseurs en immobilier.

Convictions Immobilières propose trimestriellement le regard de Primonial REIM sur ses marchés d'élection : bureau, commerce, immobilier de santé, résidentiel, au niveau français (2 numéros par an) et européen (Convictions Immobilières Européennes, 2 numéros par an).



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 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 23.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)