LES RÉSIDENCES SENIORS EN FRANCE

2021

RESEARCH FRANCE
FEVRIER 2022

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

AGENDA

01 Les sous-jacents
du développement des résidences services seniors

02 Le marché
des résidences services seniors

03 L'investissement
en immobilier géré pour seniors

BNP PARIBAS REAL ESTATE

SOUS-JACENTS

Du développement des résidences services seniors

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

UNE CONJONCTION DE FACTEURS

ECONOMIQUES

Croissance économique, couple rendement/risque attractif, rythme soutenu de construction

DEMOGRAPHIQUES

Vieillissement de la population, niveau de vie moyen supérieur à l'ensemble de la population

SOCIETAUX

« Bien vieillir », développement des logements intermédiaires, faveur des mobilités préventives

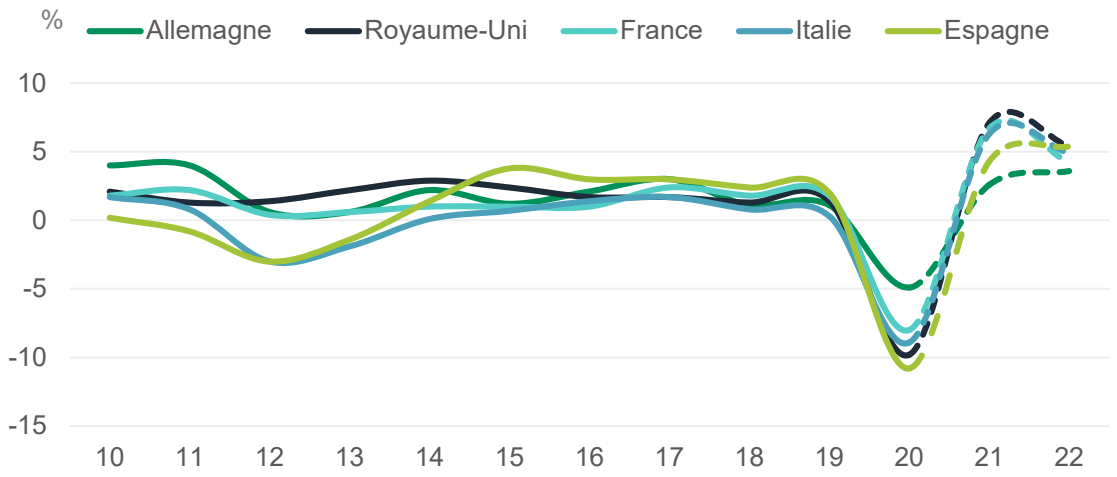
FINANCIERS

Sécurité du bail commercial, multiples dispositifs fiscaux, fongibilité, importance des critères ESG dans les dossiers d'investissement

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

CROISSANCE ET CONJONCTURE

CROISSANCE ET CONJONCTURE EN EUROPE



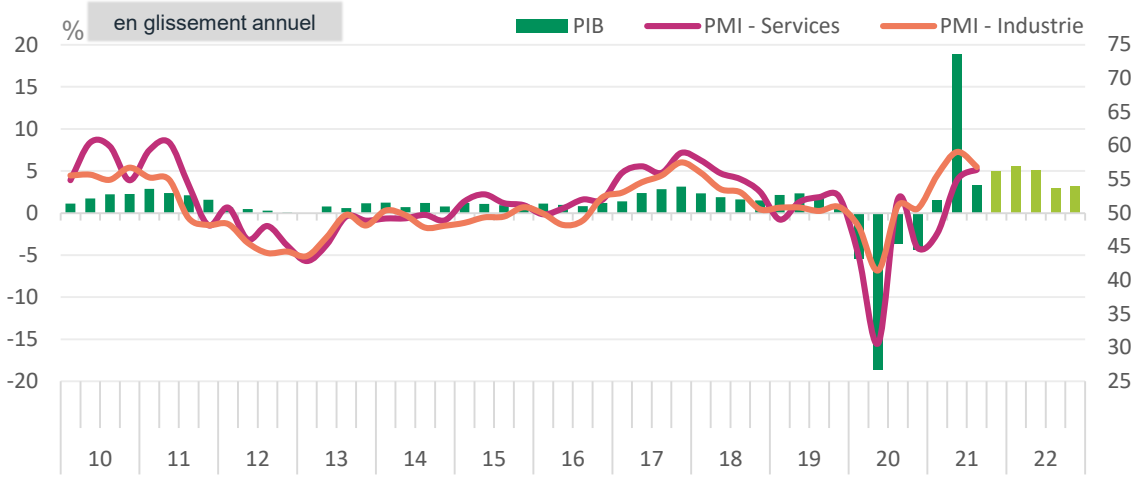
Europe : une reprise qui s'étale

Après une année 2020 marquée par la pandémie et la récession, 2021 était attendue comme l'année du retour à la « normale ». Le maintien des restrictions sanitaires dû à une résurgence des cas et l'apparition de nouveaux variants en début d'année ont cependant freiné les espoirs d'une reprise forte de la croissance.

Néanmoins, les programmes de vaccination contre la Covid-19 ont permis une amélioration nette de l'économie. La reprise de l'activité, soutenue par les mesures de soutien budgétaire, pourrait s'accompagner d'une hausse de l'inflation et des taux d'intérêts, modérée par le contrôle actif de la banque centrale.

La persistance du virus a empêché un rebond rapide qui devra s'étaler sur 2022, tandis que les pays européens tentent de s'adapter à une vie quotidienne parasitée par une épidémie durable.

CROISSANCE EN FRANCE



France : un rebond en 2021

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. Le niveau de PIB d'avant crise a été retrouvé dès le troisième trimestre, plus rapidement que prévu.

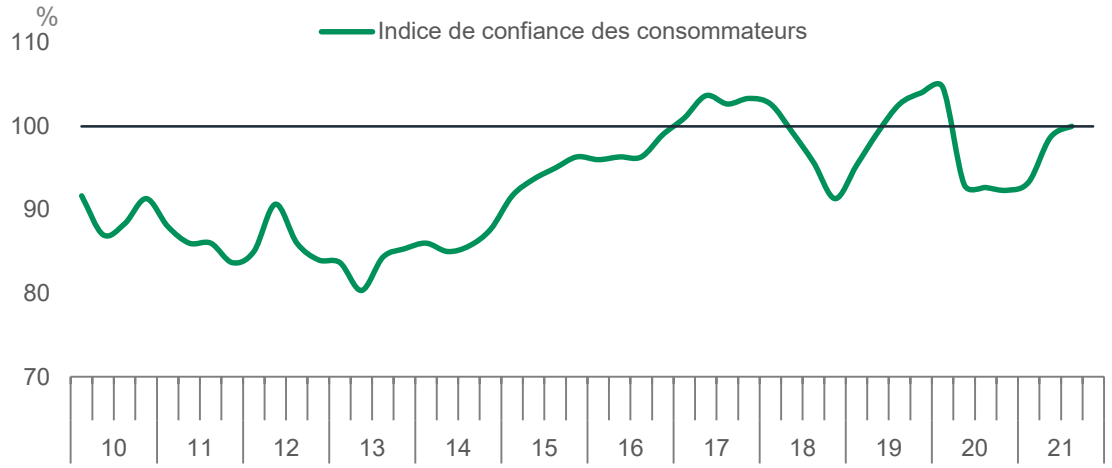
La croissance du PIB est anticipée à +6,7% en 2021, supérieure à la moyenne de la zone Euro à +5,0% et devrait se prolonger en 2022 (+4,2% attendus).

L'activité devrait poursuivre sa progression dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement. Les incertitudes liées à l'évolution de la situation épidémique continuent toutefois de peser sur le court et moyen termes.

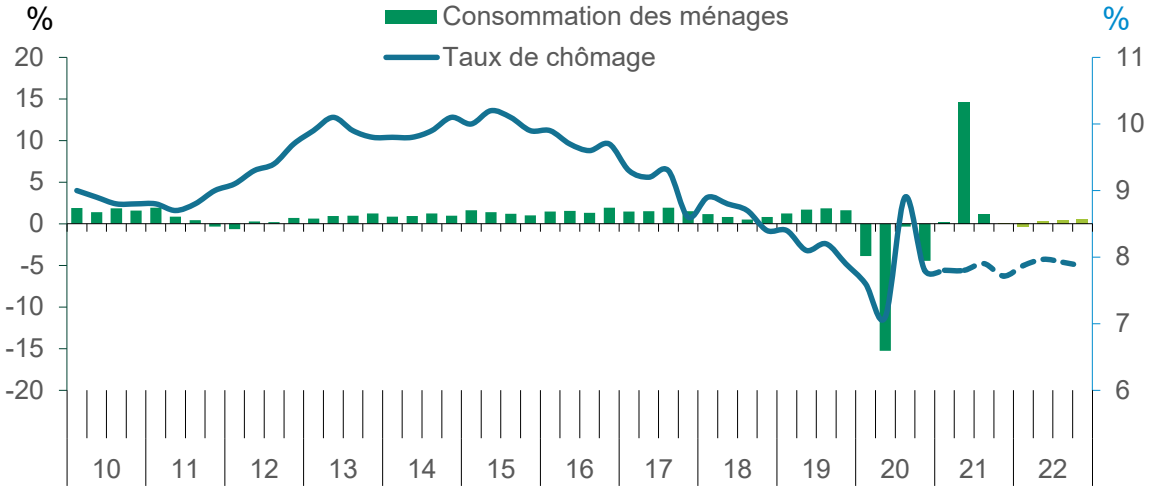
CONTEXTE ÉCONOMIQUE

CONFIANCE DES MÉNAGES ET CONSOMMATION EN FRANCE

INDICE DE CONFIANCE DES CONSOMMATEURS



CHOMAGE ET CONSOMMATION DES MÉNAGES



Un retour de la confiance des ménages

Une des conséquences de la crise sanitaire est une baisse de la confiance et du moral des ménages. Depuis février 2020, les deux enquêtes phares de conjoncture auprès des ménages et des entreprises montraient un net repli.

Après plus d'une année en berne, la confiance des ménages est cependant remontée au deuxième trimestre 2021, après une accélération de la campagne de vaccination et la reprise de l'activité.

La persistance du virus, l'apparition de nouveaux variants et les risques d'inflation à moyen terme continuent néanmoins de peser sur le moral des Français.

Une hausse de l'épargne de précaution

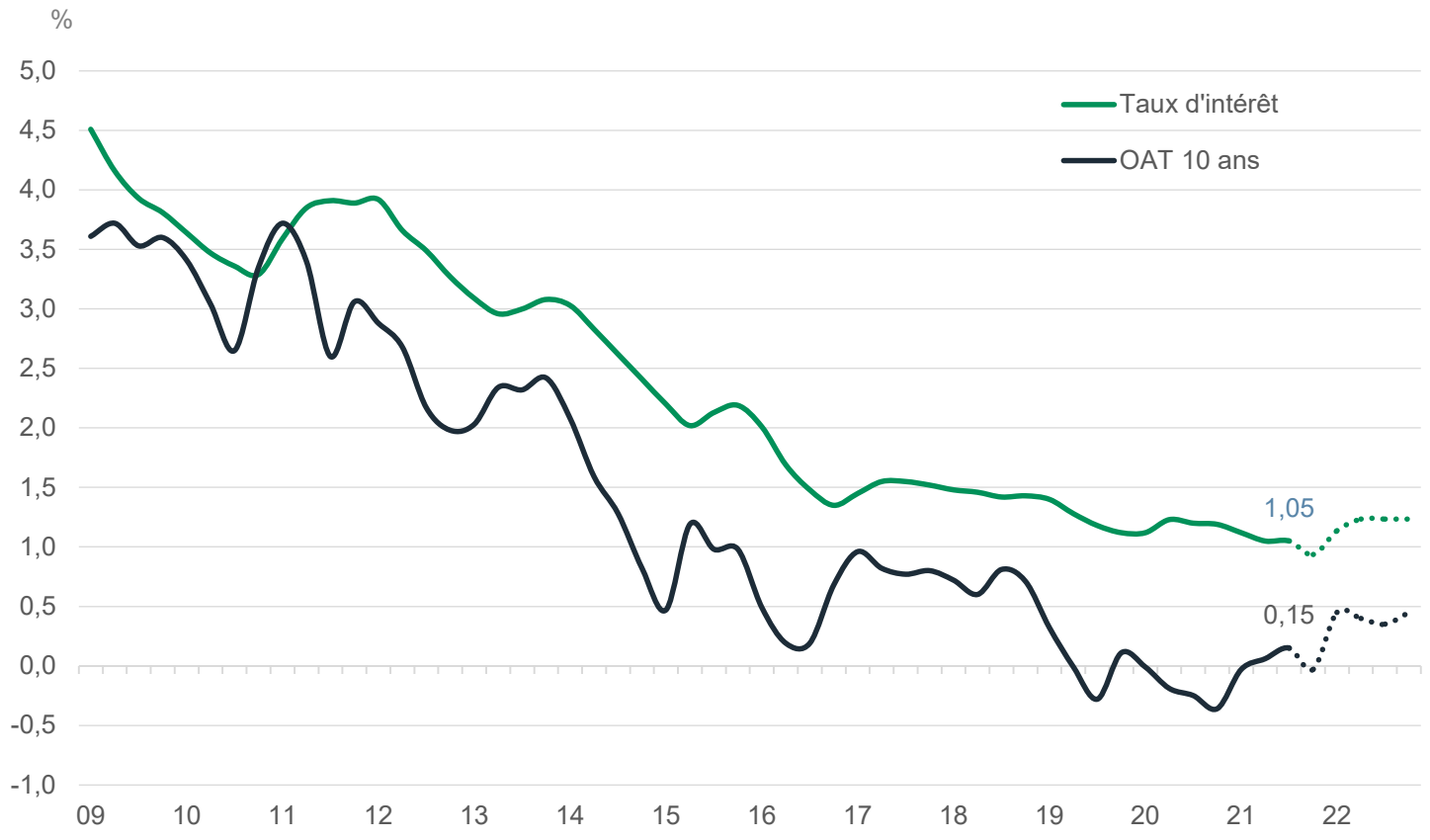
La crise sanitaire a un impact significatif sur la demande privée. Les dépenses des ménages ont chuté du jour au lendemain suite au confinement. Même si ces derniers bénéficient d'un gain en pouvoir d'achat suite aux mesures prises par le gouvernement qui commencent à faire leurs effets, leurs anticipations négatives sur l'après crise ont pour effet d'augmenter l'épargne de précaution.

La crainte du chômage et des impacts négatifs qui vont découler de la crise sanitaire devraient ainsi entrainer un changement dans la consommation des ménages. Celle-ci est toutefois attendue en légère hausse en 2021.

Le taux de chômage (8% à la fin de l'année 2020), est resté sous contrôle en 2021 malgré une augmentation de la population active. Il devrait se maintenir sous la barre des 8% dans les années à venir.

MARCHÉ DU FINANCEMENT

TAUX D'INTÉRÊT EN FRANCE



Sources : Crédit Logement / CSA - Observatoire du financement des marchés résidentiels
Banque de France

DES CONDITIONS MONÉTAIRES ET FINANCIÈRES TOUJOURS FAVORABLES POUR LES PARTICULIERS

À un niveau de 0,00%, le taux de refinancement de la BCE conjugué aux effets du QE a entrainé le taux de référence du marché interbancaire européen, l'Euribor à échéance 3 mois, en territoire négatif depuis la fin de l'année 2015; il est actuellement à -0,54% (T2 2021).

Les inquiétudes concernant l'économie mondiale (récession en 2020 puis reprise modérée) ont poussé les principales banques centrales à intervenir, avec la baisse de leur taux directeurs à des niveaux historiquement bas et des programmes massifs de rachat d'actifs.

La reprise de l'activité pourrait s'accompagner d'un retour de l'inflation (+2,1% prévu en zone Euro en 2021) et exercer une pression haussière sur les taux d'intérêts. Cependant, les banques centrales maintiennent un contrôle actif, et cette hausse devrait rester maitrisée.

L'OAT 10 ans, à 0,0% en Juillet, est en légère remontée par rapport à 2020 et son plus bas historique. Les taux devraient rester faibles pendant les deux années à venir compte tenu du contexte actuel.

Les taux d'emprunt immobilier ont retrouvé leur niveau plancher à 1,06% au T2 2021. Ils devraient rester relativement stables en 2021 grâce notamment à la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne.

MARCHÉ DU NEUF : MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

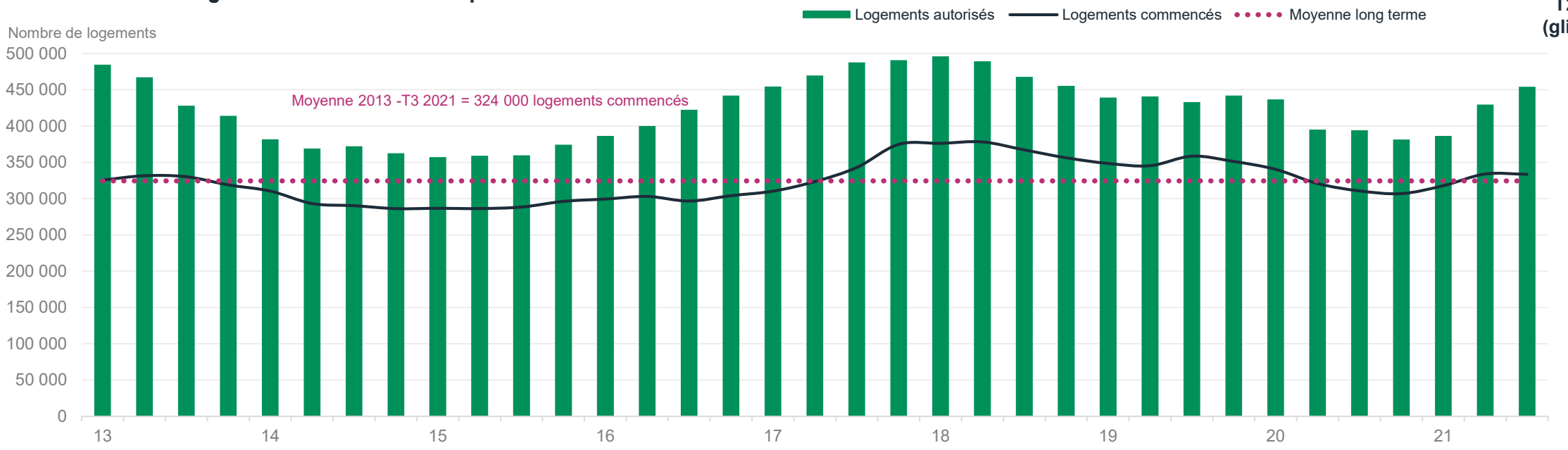
RETOUR À LA NORMALE

Au T3 2021 sur 12 mois glissants, 454 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 15% par rapport à la même période de l'année précédente. Le marché confirme ainsi sa reprise pour le deuxième trimestre consécutif.

Les mises en chantiers, sur les 12 derniers mois, retrouvent leur moyenne à 333 000 logements, soit une hausse de 7% par rapport à la même période de l'année précédente. Si le marché est en passe de retrouver son niveau d'avant crise sanitaire, il reste encore loin du pic observé en fin d'année 2017.

Ce retard est dû à la hausse des prix du foncier, à la nouvelle donne suite aux élections municipales de 2020 et aux effets de la crise sanitaire qui se fait encore sentir.

Construction de logements en France Métropolitaine



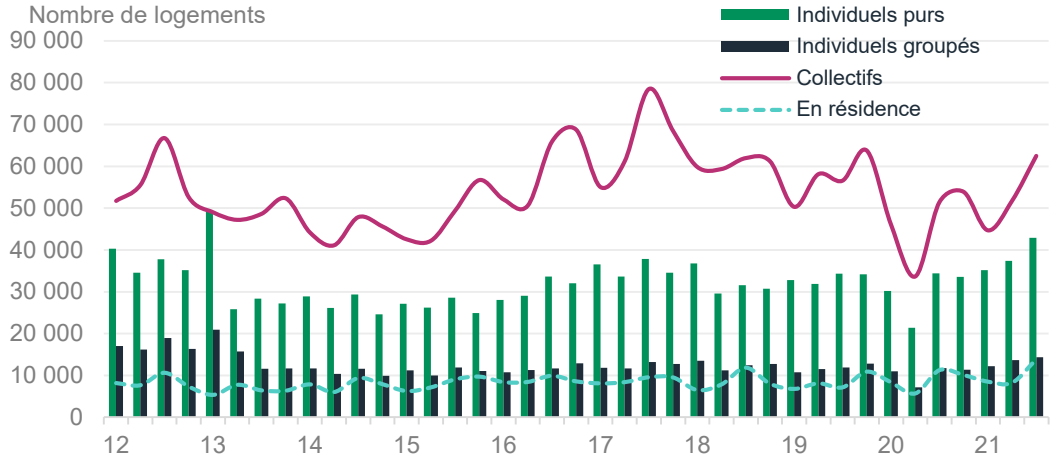
Variation T2 2021 / T2 2020 (glissement annuel)

+7%

+15%

MARCHÉ DU NEUF : MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Nombre de permis de construire par type de logements



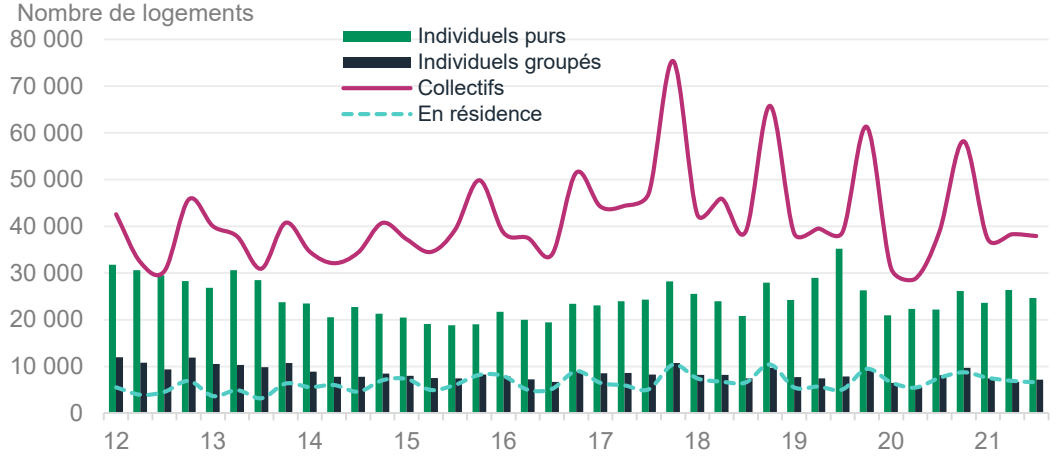
Variation T3 2021 / T3 2020

- +21%
- +25%
- +22%
- +23%

Au T3 2021 en glissement annuel, on compte un total de 454 000 logements autorisés en France, soit 60 000 de plus que 12 mois plus tôt. Il s'agit d'un résultat supérieur à la moyenne annuelle, qui s'établit à 425 000 logements.

Tous les types de logements sont concernés par cette hausse, qui va de +21% pour les logements collectifs à +25% pour l'individuel pur, en variation annuelle.

Mises en chantier par type de logements



- -2%
- +11%
- -12%
- -13%

Du côté des logements commencés, on observe également une dynamique haussière, bien que plus limitée avec 333 000 logements mis en chantier ces 12 derniers mois, soit 23 000 de plus qu'un an auparavant.

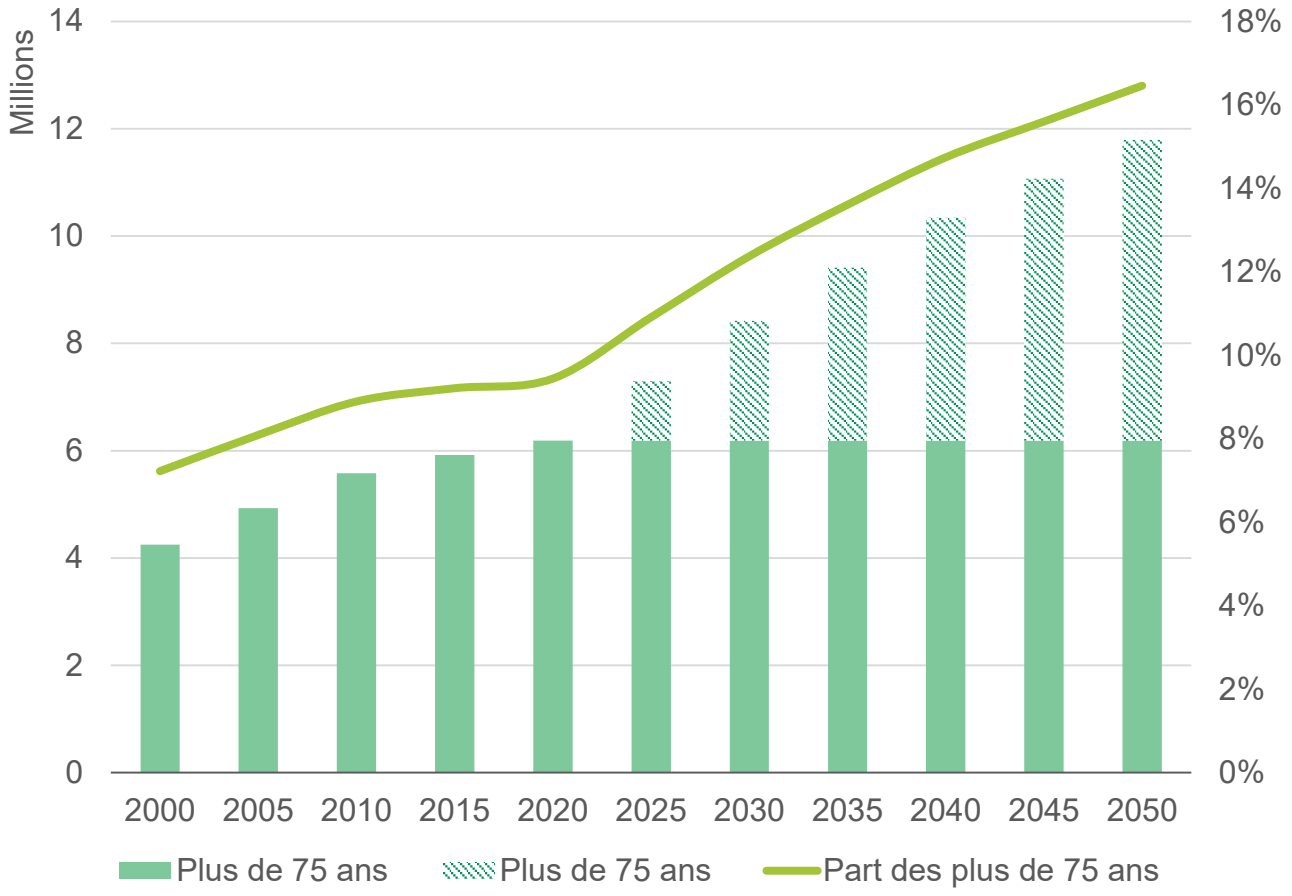
Il s'agit d'un rattrapage après une année 2020 difficile et marquée par la crise sanitaire. Néanmoins, le niveau de logements commencés reste encore en-deçà des niveaux de 2017-2019, qui se situaient autour de 352 000 logements.

Ce sont les logements individuels purs qui tirent les chiffres vers le haut, alors que les logements collectifs sont stables et les autres typologies en baisse.

L'augmentation des permis de construire obtenus laisse envisager une hausse plus importante encore des mises en chantier dans les mois à venir.

UNE POPULATION VIEILLISSANTE

LES 75 ANS ET PLUS



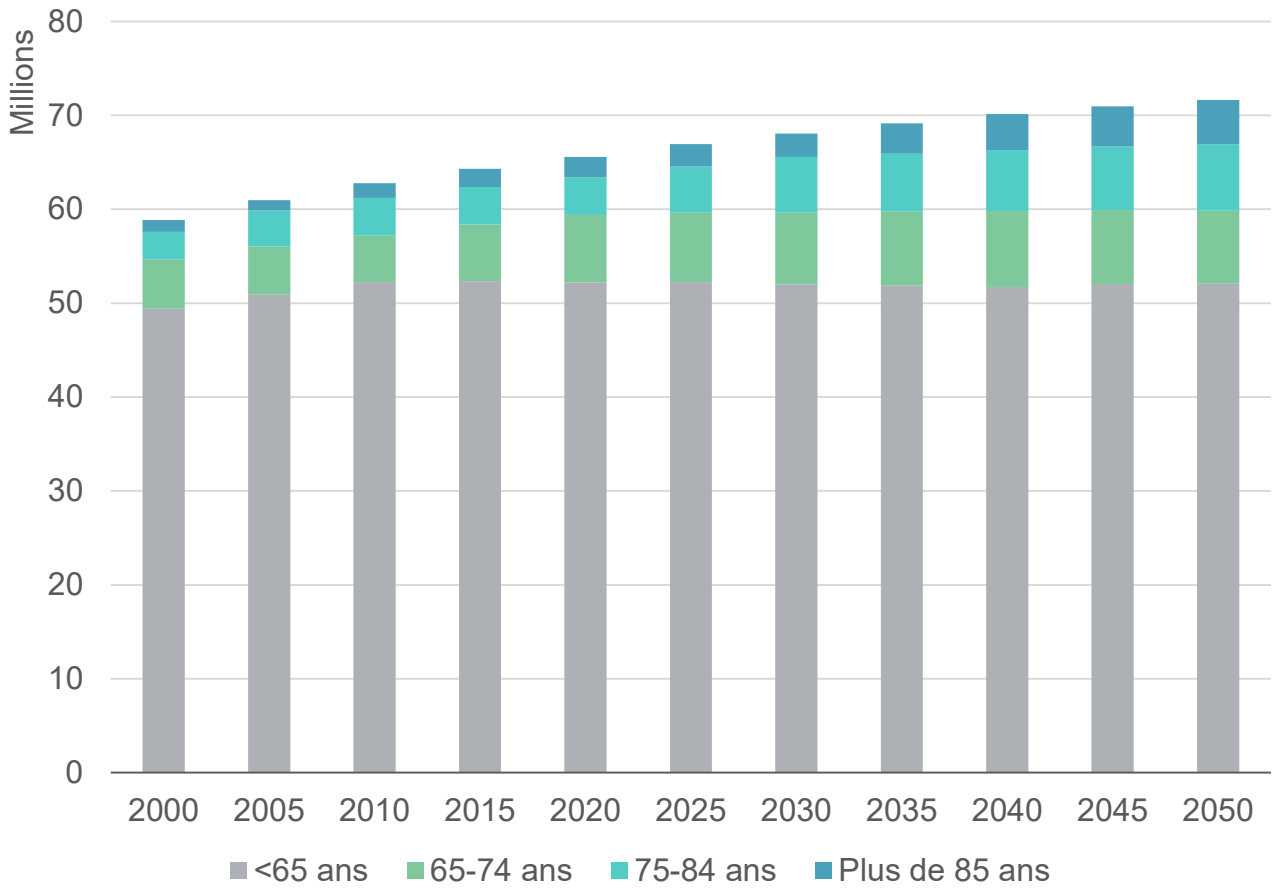
Source : Insee

Un phénomène ancien qui va s'accentuer

- En 2020, l'Insee dénombre 6 190 000 seniors âgés d'au moins 75 ans, représentant 9,4% de la population de France métropolitaine.
- En vingt ans, les effectifs de cette classe d'âge ont progressé de 45,6%, tandis que la population totale augmentait de 11,4%.
- Les effectifs de cette tranche d'âge vont continuer à croître. L'Insee estime le nombre de personnes de 75 ans et plus à 8,4 millions en 2030 (représentant 12,4% de la population totale), 10,3 millions en 2040 (soit 14,7% de la population totale), et 11,8 millions en 2050 (soit 16,5%).
- Deux facteurs d'explication : l'allongement de l'espérance de vie d'une part, l'arrivée à l'âge de la retraite des baby-boomers.

UNE POPULATION VIEILLISSANTE

LES 75 ANS ET PLUS PAR CLASSES D'ÂGES



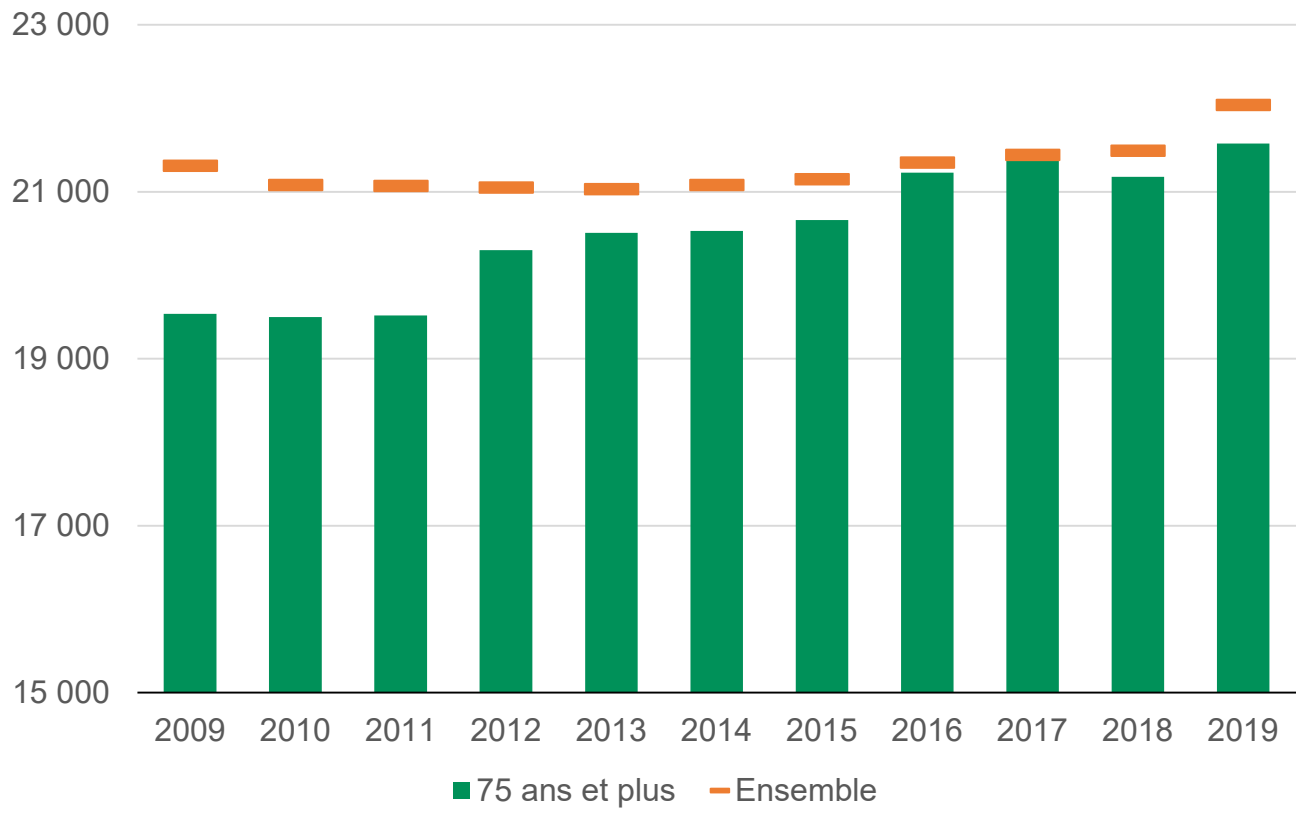
Source : Insee

Les 75-84 ans, classe d'âge la plus en croissance

- L'épidémie de la covid-19 pèse et continuera de penser sur l'activité des entreprises, la croissance, ainsi que sur les décisions des consommateurs, et des investisseurs. Pourtant, certaines classes d'actifs ont su tirer leur épingle du jeu lors des confinements et à qui la crise a donné une nouvelle dimension, dont les résidences services seniors.
- Le segment des 75-84 ans est celui le plus en croissance parmi les 60 ans et plus (quatre millions, six millions en 2030).
- A côté de ce fait démographique, existent les questions du bien-vieillir, du vieillissement de la population, du montant des pensions des retraites…autant de sujets plus que jamais centraux dans notre société, saisi encore récemment par le Parlement (Rapport d'information de la commission des affaires sociales sur la prévention de la perte d'autonomie), par le gouvernement (rapport Libault sur le grand âge remis en 2019, le premier ministre Jean Castex qui plaide fin septembre pour l'attente d'un seuil plancher de l'APA), par la rue également (manifestation à propos des régimes de retraite, de la hausse de la CSG des retraités au début de la mandature également).

UN NIVEAU DE VIE EQUIVALENT

À L'ENSEMBLE DE LA POPULATION (EN € PAR AN)



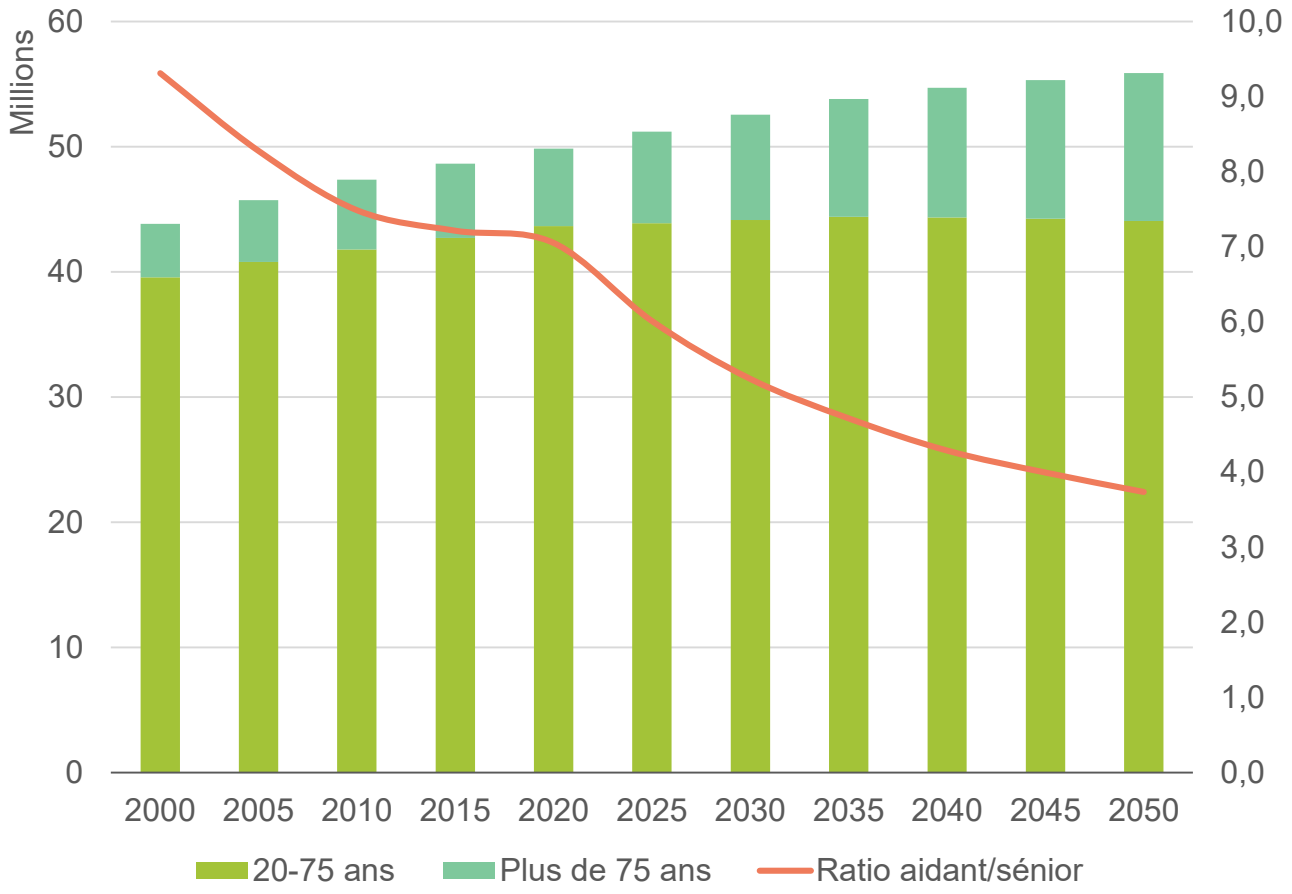
Source : Insee

Un niveau de vie en légère progression

- A la fin des années 2000, le niveau de vie moyen et median des seniors étaient tous deux inférieurs à celui de l'ensemble de la population.
- Cet écart commença à s'estomper à partir de 2011, au point que le niveau de vie médian des ménages de 75 ans et plus était équivalent à ceux du reste de la population en 2017. Ce constat masque une grande diversité de situations, ainsi qu'un écart entre hommes et femmes qui peine à être comblé.
- Depuis 2018, l'écart s'est de nouveau légèrement creusé et se maintient en 2019. Le revenu médian des 75 ans et plus est au plus haut en 2019.
- En outre, les seniors disposent d'un patrimoine median supérieur aux autres categories de la population (211 800€ en moyenne chez les 60-69 ans et 157 000€ chez les plus de 70 ans contre 113 200€ chez les 40-49 ans par exemple selon l'enquête patrimoine 2015 par l'Insee).

MOINS D'ENCADREMENT

LE RATIO AIDANT/SENIOR EN BAISSE



Source : Insee

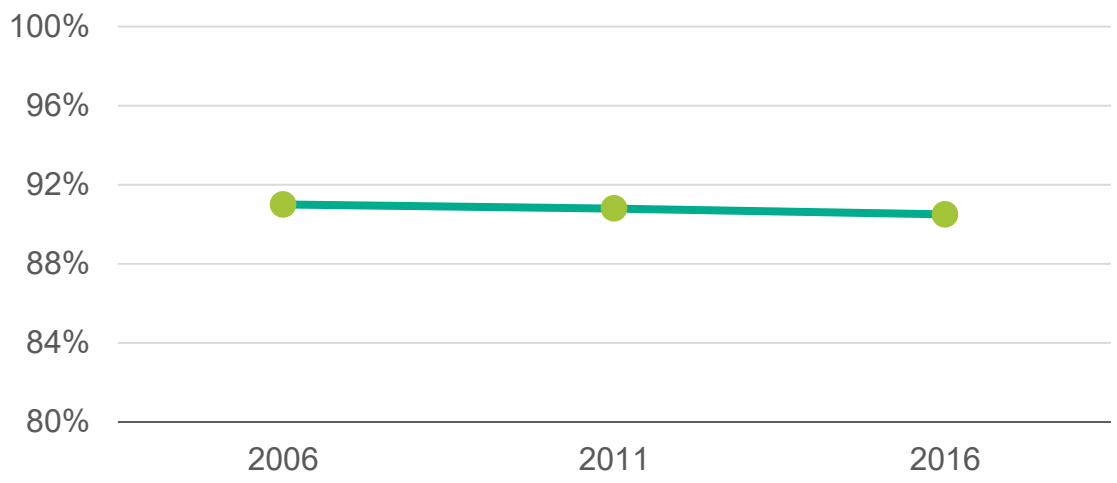
Le vieillissement de la population entraîne une baisse du nombre d'aidant potentiel

- Les liens familiaux constituent le premier rempart contre l'isolement des aînés. Qu'ils s'accompagnent d'un soutien materiel et/ou financier, ils soulagent les seniors et contribuent à leur "bien-vieillir".
- Le vieillissement de la population entraînera une diminution du ratio de proportion d'aidant potentiel (que l'on représente ci-contre par le nombre de personnes âgées de 20 à 75 ans) par rapport au nombre de seniors âgés de 75 ans et plus.
- La baisse du ratio pourrait entraîner un recours plus important des seniors à des structures d'accueils dédiés.

DES SENIORS QUI PRÉFÈRENT RESTER À LEUR DOMICILE

L'ADAPTATION DE LEUR LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT

PART DES 75 ANS ET PLUS VIVANT CHEZ EUX



Source : Insee

Une proportion majoritaire de seniors vivant chez eux

Bien qu'en légère décrue, la part des 75 ans et plus vivant à leur domicile est légèrement supérieure à 90% en 2016. Leur maintien à domicile est une priorité à la fois des concernés comme des pouvoirs publics. La dépendance à autrui est l'une des préoccupations majeures des français à propos du vieillissement.

OU PASSER SA RETRAITE ?

1. La proximité aux services de la vie courante
2. Leur logement actuel
3. La proximité géographique avec leurs proches

Source : Baromètre 55+ réalisé par Cogedim Club, édition 2019.

Une multitude de critères dans le choix du logement

Plusieurs critères sont ciblés par les retraités dans la sélection de leur logement.

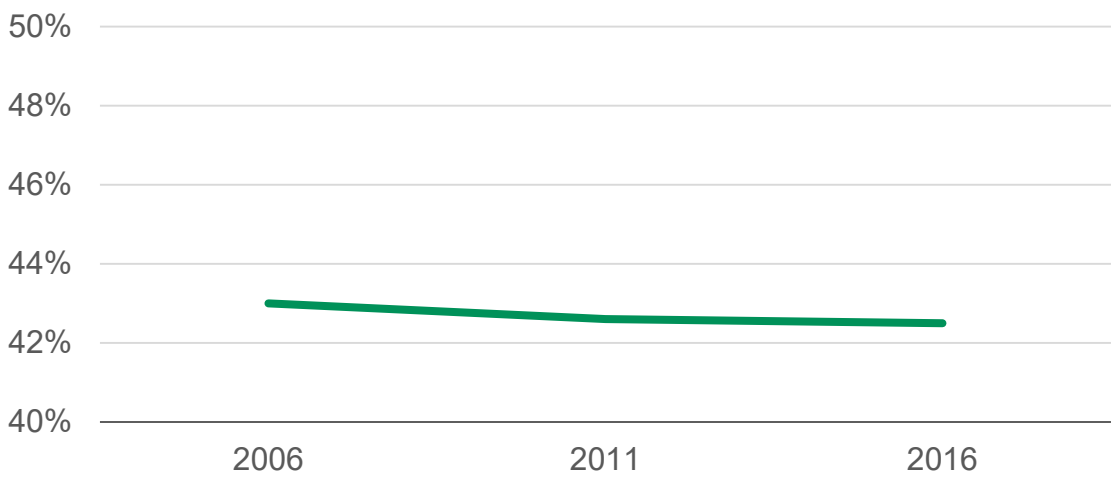
Leur priorité va à la proximité aux services et commodités, leur permettant de conserver leur indépendance. Ce désir surpasse l'envie forte des résidents de rester chez eux.

La proximité géographique avec leurs proches, amis, familles est très importante.

DE NOMBREUX SENIORS ISOLÉS

UNE IMPORTANTE PROPORTION DE SENIORS VIVENT SEULS

PART DES PERSONNES DE 75 ANS ET PLUS VIVANT SEULES



Source : Insee

Légère décrue du nombre de seniors vivant seuls

En 2016, 42,5% des seniors âgés de 75 ans ou plus déclaraient vivre seuls selon l'Insee. Une part en baisse légère mais constante au fil des années.

Principal facteur d'explication : la réduction de l'écart entre l'espérance de vie des hommes et des femmes d'une part.

La majorité des personnes vivant seules sont des femmes.

UNE PART SIGNIFICATIVE DE PERSONNES ISOLEES

22%
Isolés du cercle familial

28%
Isolés du cercle amical

21%
Isolés du cercle voisinage

55%
Isolés des réseaux associatifs

Source : CSA, les Petits frères des pauvres

Les plus pénalisés sont les seniors les plus âgés

Ces statistiques ci-dessus sont issues d'une étude conduite conjointement par l'institut d'études du CSA et l'association Les Petits frères des pauvres. Parmi les seniors interrogés, une portion significative d'entre eux se déclare être « isolés ». Ils sont en moyenne plus âgés.

Le développement de formes d'hébergement intermédiaire, comme les résidences seniors, constitue une solution d'après cette étude.

LE MARCHE IMMOBILIER

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

NETTEMENT PLUS DE RÉSIDENCES AUTONOMIES

COMPARAISON DES PARCS DES RÉSIDENCES AUTONOMIE ET SERVICES SENIORS

RÉSIDENCES AUTONOMIE

Anciennement logements-foyers, les résidences autonomies sont des hébergements à vocation sociale, portées par l'action sociale départementale ou communale (CCAS).

2 372
établissements

46,5
appts. en moy.

110 220
appartements

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

Portées par des acteurs privés, à destination des personnes autonomes. On distingue les résidences de première génération et de deuxième génération, plus flexibles, avec des services à la carte et des résidents locataires, sur un modèle type de T2 meublé.

844
établissements

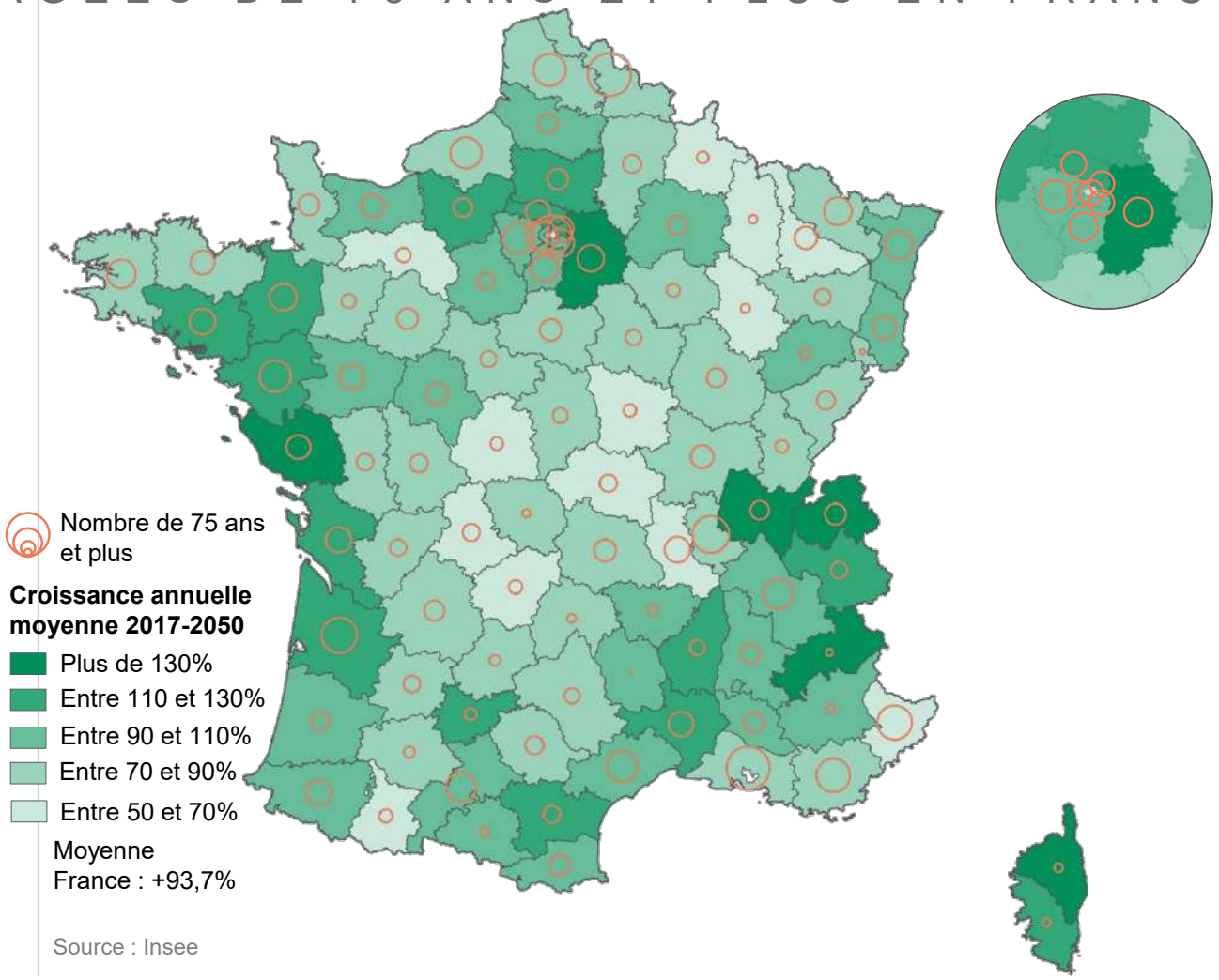
80,1
appts. en moy.

67 953
appartements

Source : BNP Paribas Real Estate

LES SÉNIORS DANS LES MÉTROPOLES

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES ÂGÉES DE 75 ANS ET PLUS EN FRANCE



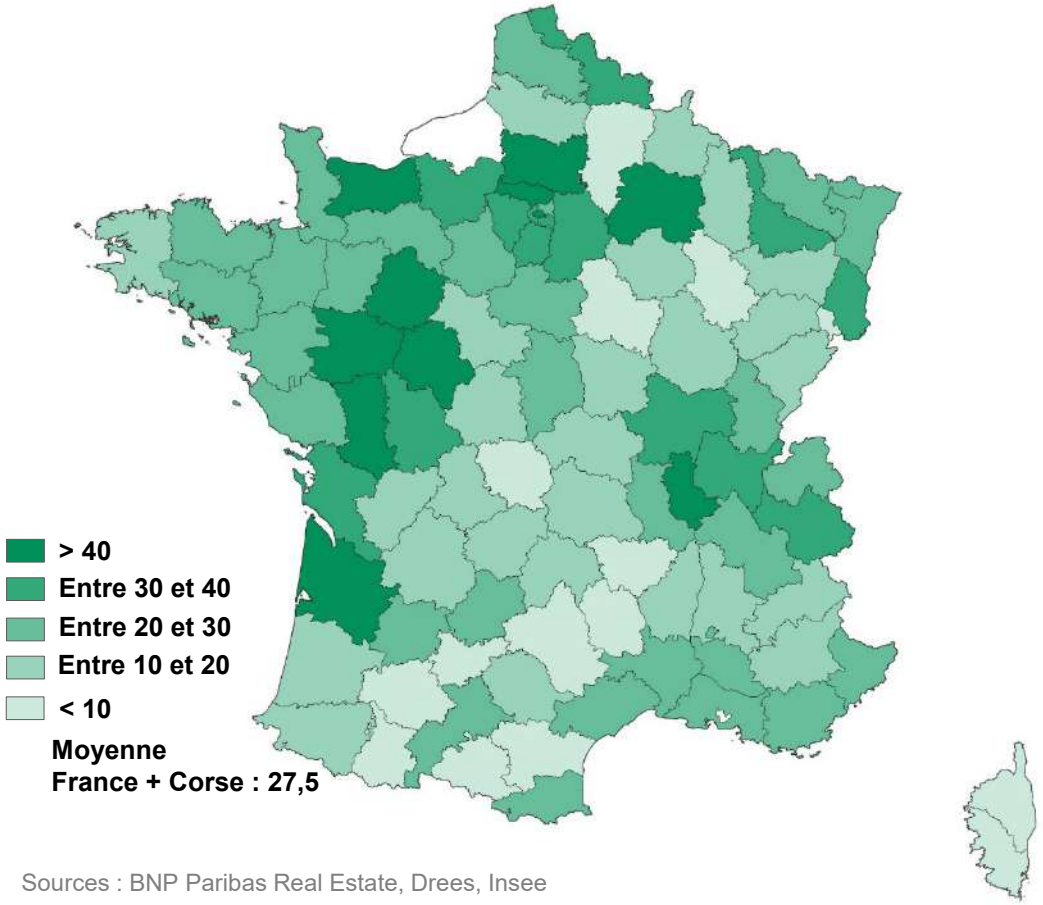
Source : Insee

Un phénomène structurel

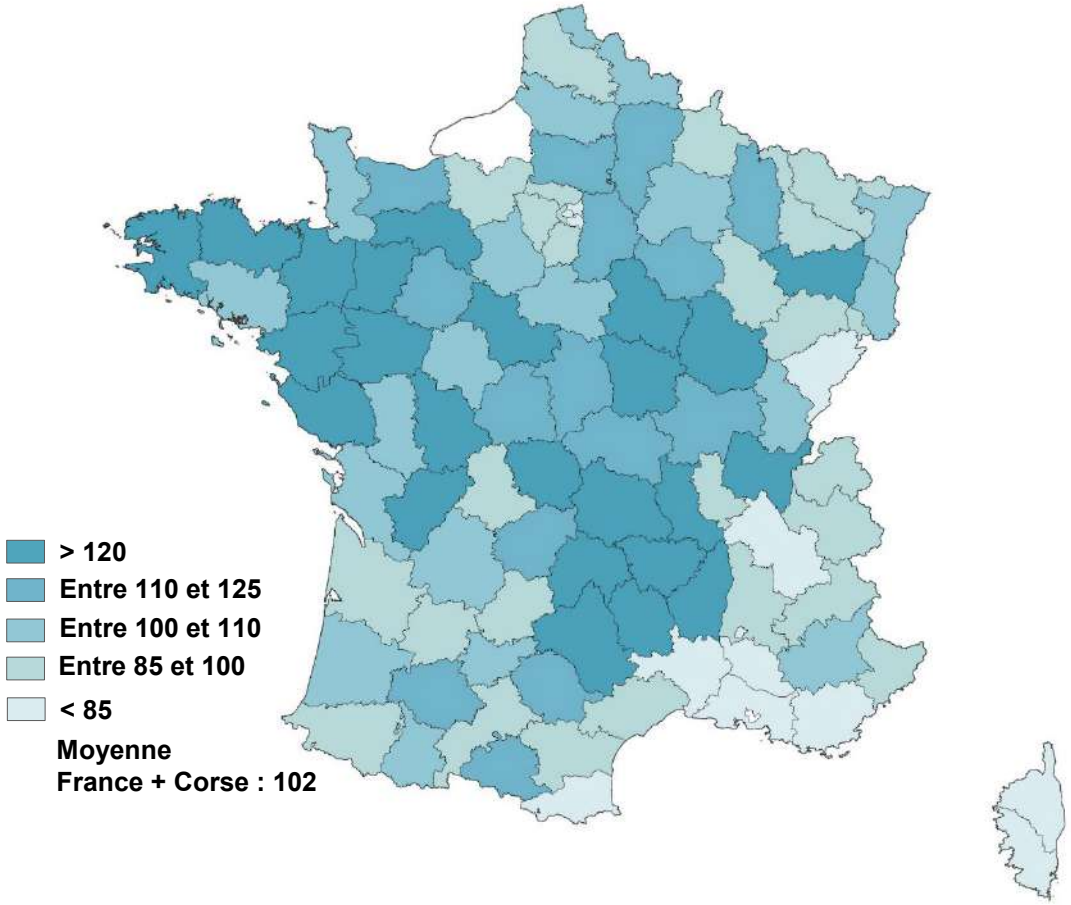
- Le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus va progresser de +93,7% entre 2017 et 2050. L'ensemble du territoire est concerné, avec cette tranche de la population qui va augmenter de +50,1% dans l'Indre jusque +150,5% en Haute-Savoie.
- Les plus importants foyers de population sont également ceux abritant les plus grands effectifs de population sénior : Île-de-France, métropoles regionals (Lyon, Marseille, Bordeaux, Lille), cote de Provence-Alpes-Côte-d'Azur.
- Pour autant, ce n'est pas dans les départements les plus peuplés que le taux de croissance est le plus faible. Le littoral Atlantique, le sud-est autour de la métropole Lyonnaise et des Alpes et une partie du bassin parisien sont particulièrement dynamiques. On trouve de plus faibles taux de croissance dans les départements ruraux. La population y est déjà âgée.

UNE FRANCE MIEUX ÉQUIPÉE EN LITS MÉDICALISÉS EN 2016

Taux d'équipement en appartements résidences services seniors et autonomie pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus



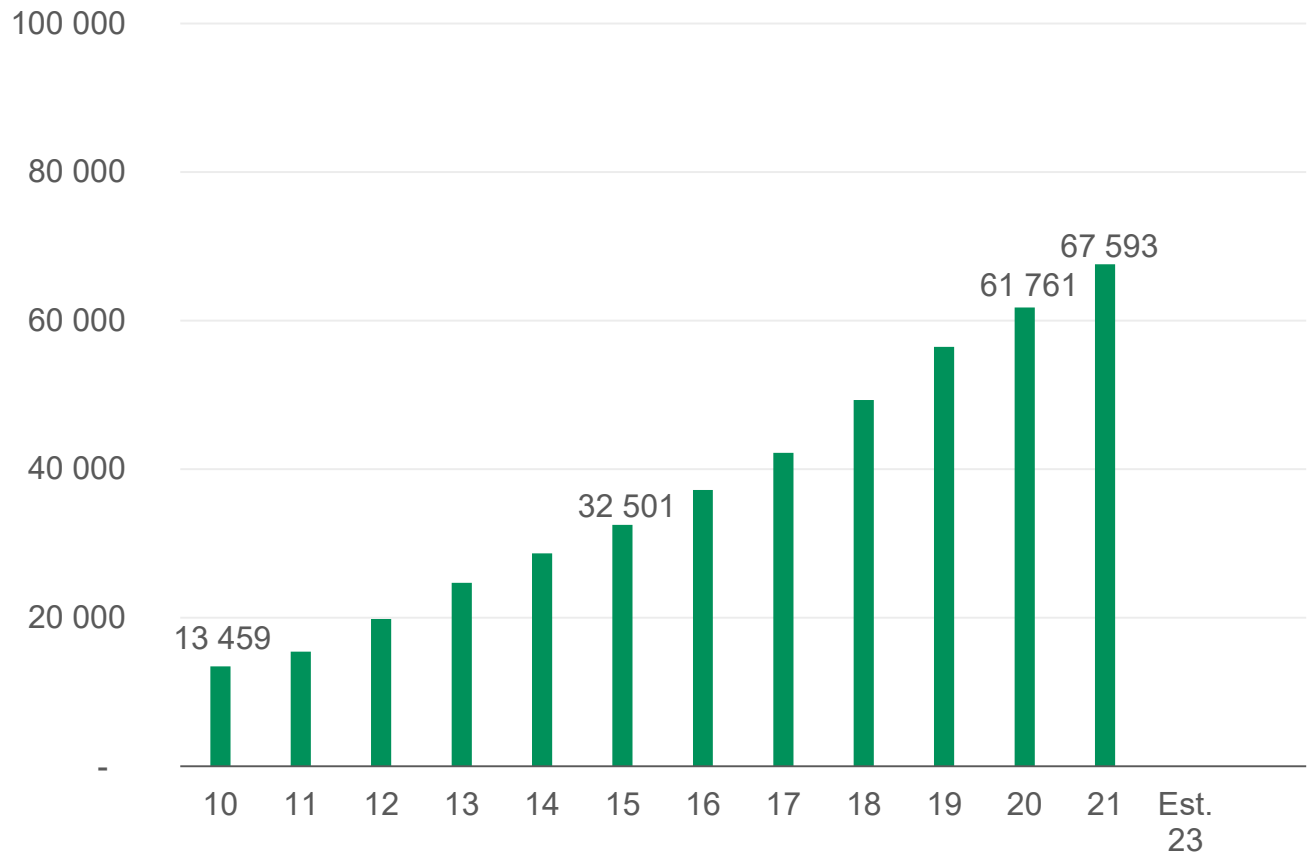
Taux d'équipement en lits médicalisés pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus



Sources : BNP Paribas Real Estate, Drees, Insee

UN PARC EN CROISSANCE CONTINUE

APPARTEMENTS EN RÉSIDENCE SENIORS



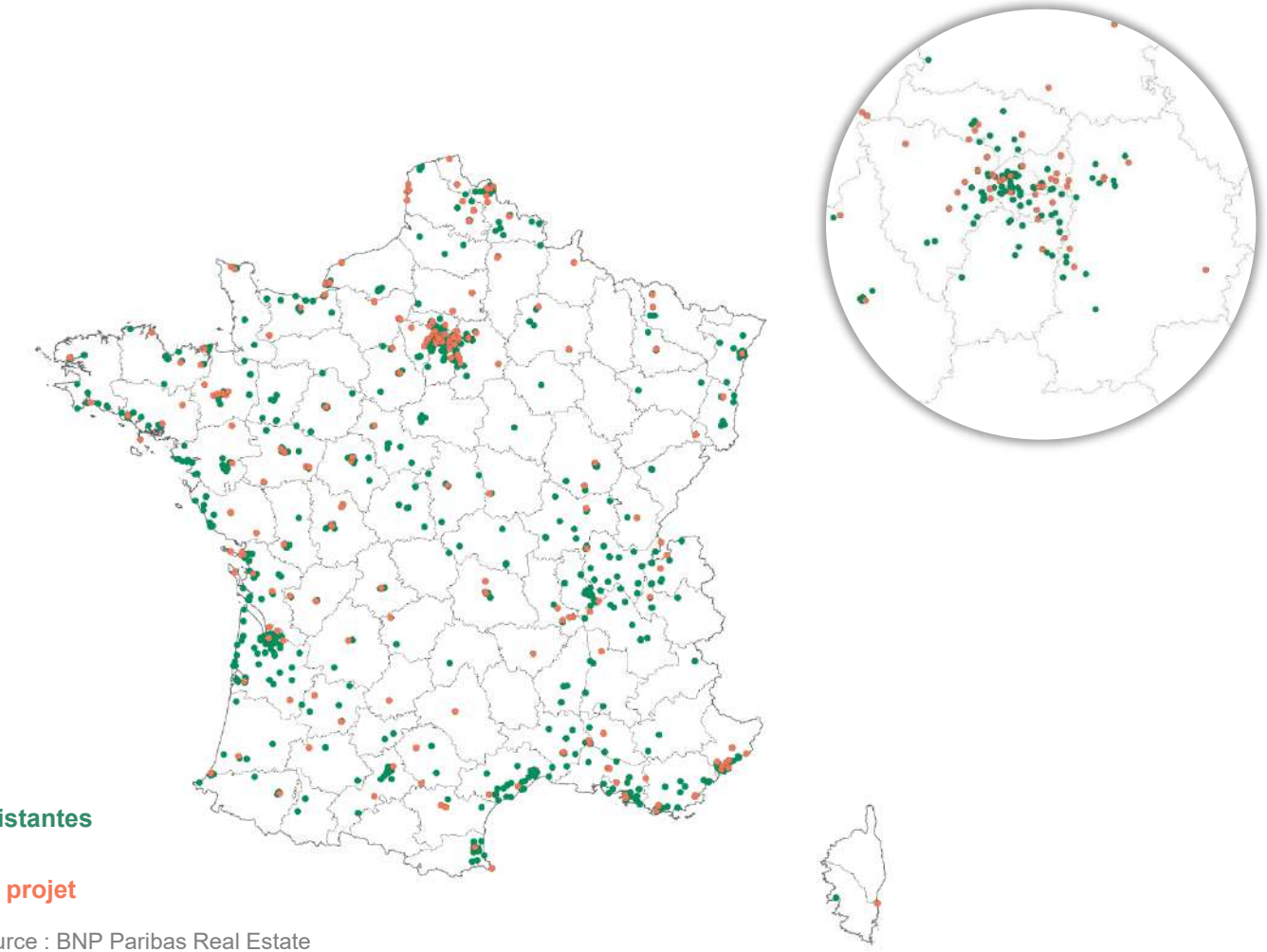
Source : BNP Paribas Real Estate

Des fondamentaux solides

- Nous comptabilisons 67 593 appartements à la rentrée de 2021, soit une hausse de 9,4% par rapport à fin 2020. En plus de solides fondamentaux démographiques et sociétaux, la croissance du parc repose sur un marché de la transaction en plein développement. Ce dernier s'appuie sur un éventail d'exploitants qui ont fait leur preuve.
- Le nombre moyen d'appartements par établissement continue de progresser et s'affiche au 9M 2021 à 80,1, contre 78,7 en 2020. Cette hausse s'explique par l'affinement du modèle de résidence service seniors, qui trouverait sa meilleure rentabilité dans des projets regroupant entre 100 et 120 unités.
- La crise sanitaire a apporté un éclairage sur les RSS et le rôle qu'elles peuvent occuper dans les parcours résidentiels de nos aînés. Déjà intéressé avant la crise, les investisseurs ont été rassuré par le degré de professionnalisation des exploitants, qui maintiennent un niveau de fréquentation proche de ceux enregistré avant la crise, grâce à la hausse des déclarations d'intérêt de la part des seniors eux-mêmes. Prise d'information, journée d'essai… de nombreux opérateurs nous ont remonté les déclarations d'intérêt de seniors intéressés à l'idée de vivre en résidence.

UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE

EMPLACEMENT DES RÉSIDENCES SENIORS EN 2021



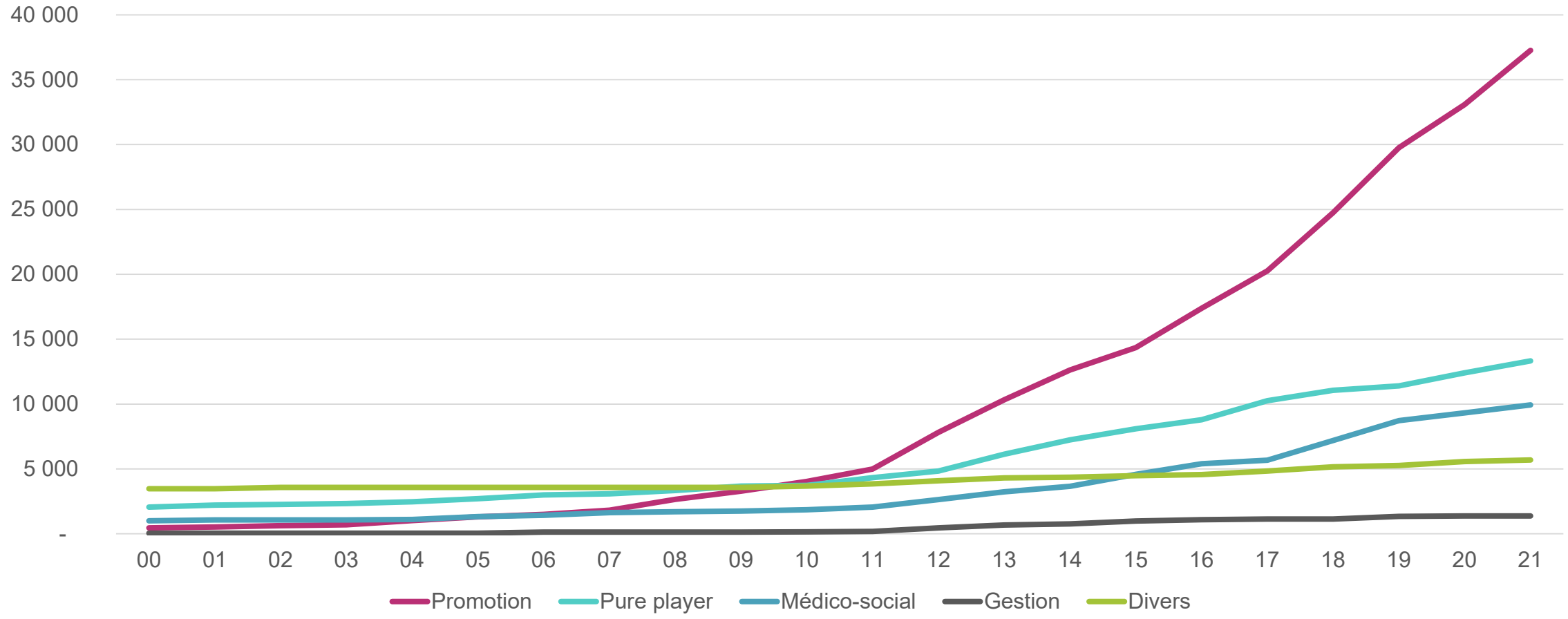
Source : BNP Paribas Real Estate

Les littoraux et les métropoles privilégiés

- Les trois zones où l'on retrouve le plus de résidences services seniors sont le littoral méditerranéen, la région parisienne et la façade Atlantique. La carte ci-contre permet cependant d'apprécier la diversité d'implantation des résidences services seniors.
- Les seniors ciblés par les exploitants des résidences, autonomes mais fragilisés, se distinguent de leurs aînés de par leur désir de conserver du lien social et des interactions en vieillissant. Contrairement à la résidence étudiante, la rss s'implante partout sur le territoire, plutôt en cœur de bourg. Si les métropoles et les grandes villes demeurent encore les zones d'implantation de prédilection des opérateurs, les petites et moyennes villes de province peuvent être attractives de par la moindre concurrence dans l'accès au foncier, le volontarisme affiché des élus et la surreprésentation des séniors dans les populations locales.
- Ainsi, nous recensons de nombreux développement dans les territoires périurbains ainsi que les petites et moyennes villes de province. Rien qu'en 2021, nous pouvons citer les inaugurations des résidences Domitys de Beaune, Niort, Carpentras, des Girandières de Cognac, Wintzenheim, dees Senioriales de Soustons, Saint-Avé.

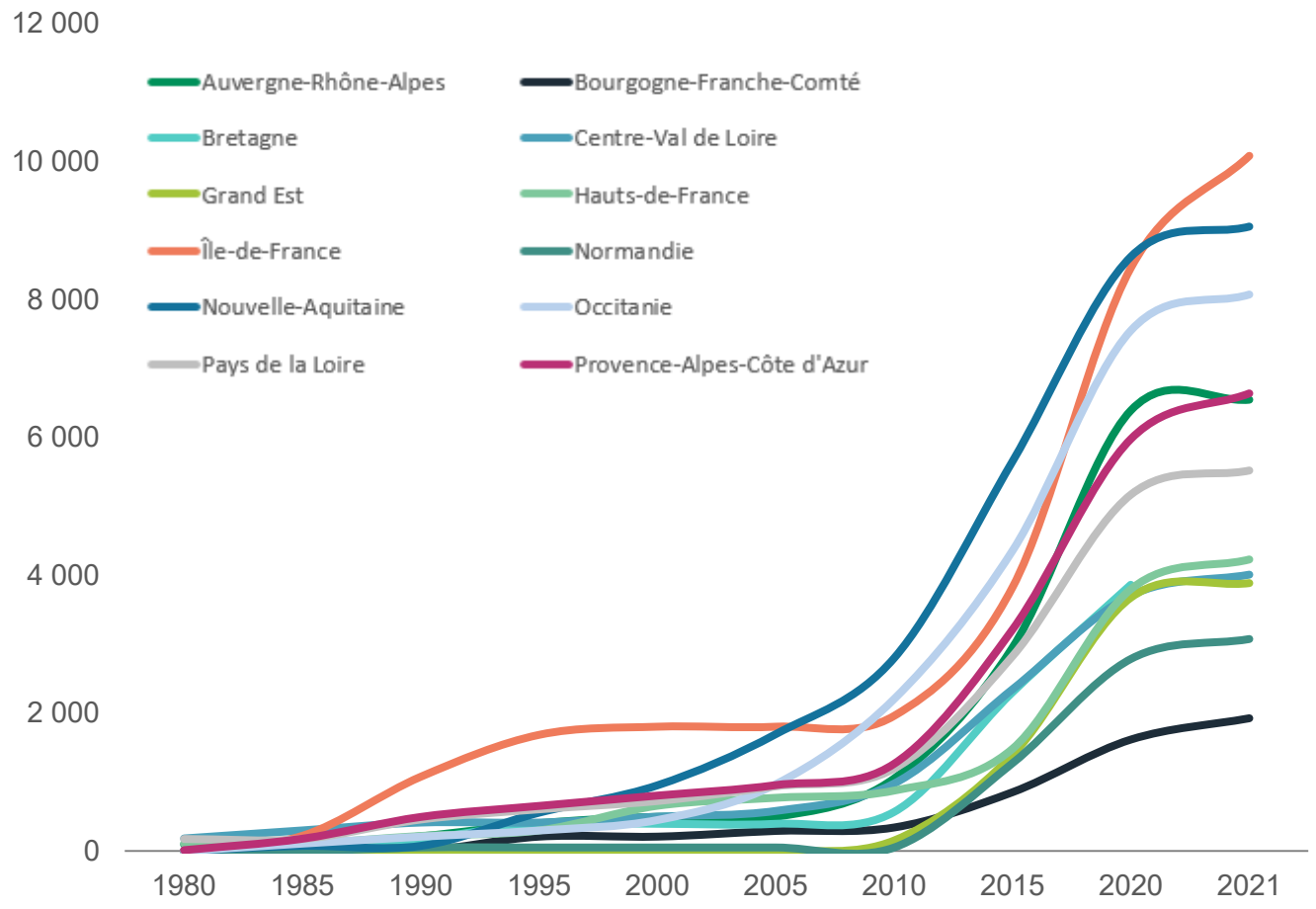
LES EXPLOITANTS ADOSSÉS AUX PROMOTEURS LEADERS

RÉPARTITION DES EXPLOITANTS SELON LE STATUT DE LEUR HOLDING



DES OPPORTUNITIES EN RÉGIONS

APPARTEMENTS EN RÉSIDENCES SENIORS PAR RÉGIONS



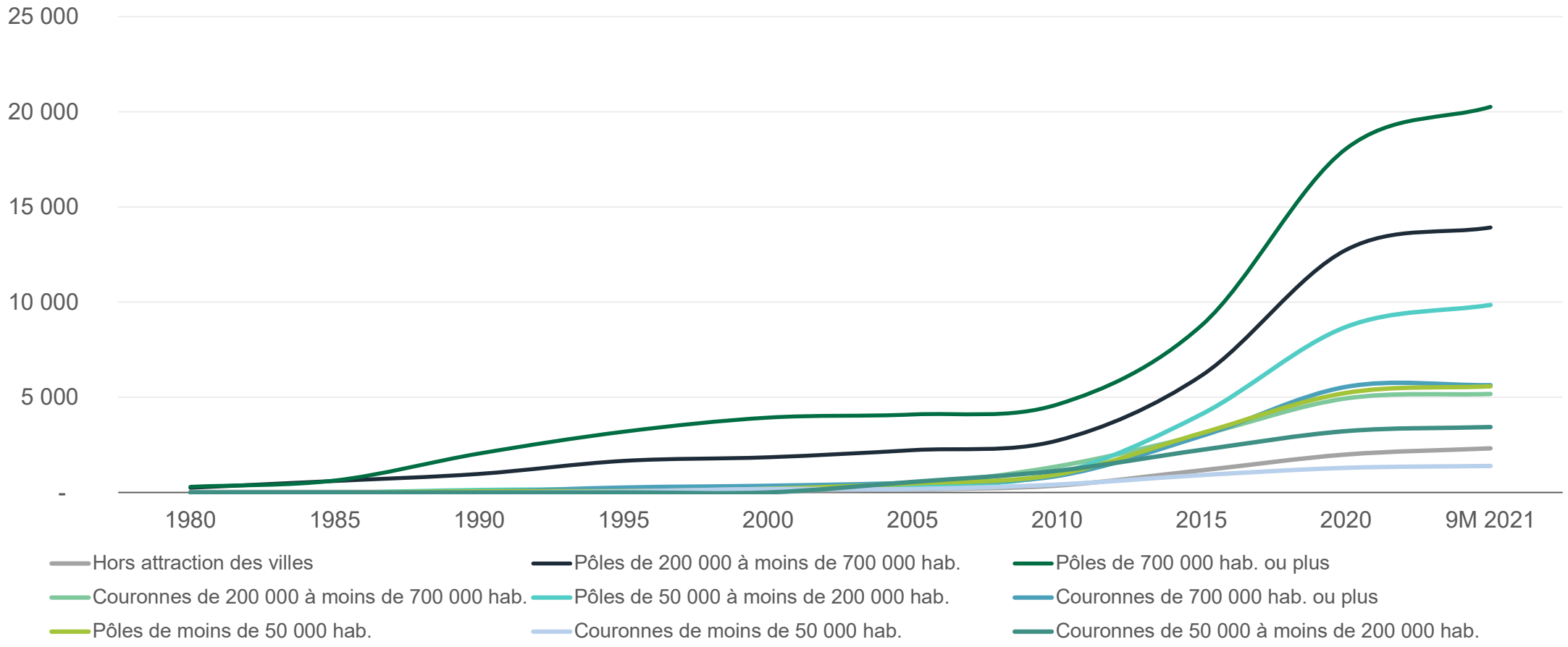
Source : BNP Paribas Real Estate

La capitale et les régions du sud privilégiées

- L'Île-de-France et la Nouvelle-Aquitaine sont les deux régions accueillant le plus d'établissements, avec plus de 9 000 appartements chacune. La région capitale est la plus peuplée de France, et la Nouvelle-Aquitaine borde la façade Atlantique, littoral d'accueil de beaucoup de seniors à la retraite.
- L'Occitanie, Provence Alpes Côte-d'Azur et la région Auvergne-Rhône-Alpes sont classées juste derrière. Elles sont attractives grâce au littoral méditerranéen et aux excellentes conditions d'ensoleillement. C'est en PACA notamment que l'on trouve la plus importante proportion de seniors de 75 ans et plus en France.
- La dynamique de développement est forte pour l'ensemble des régions. Les établissements qui ouvriront de 2020 à 2022 représenteront plus de 30% de l'offre totale de la région en Hauts-de-France, Normandie et Bourgogne-Franche-Comté

LES EXPLOITANTS ADOSSÉS AUX PROMOTEURS LEADERS

RÉPARTITION DES EXPLOITANTS SELON LE STATUT DE LEUR HOLDING



DÉFINITION DE LA RÉSIDENCE SENIORS SERVICES

L'OPPORTUNITÉ DU DÉVELOPPEMENT DES RSS

La loi de 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale a permis et incité la médicalisation des maisons de retraite, pour les transformer en EHPAD. Toutefois, elle a pu créer un manque dans les parcours résidentiels des séniors autonomes et/ou fragilisés. La résidence senior services peut représenter un habitat transitoire des seniors encore non dépendants.

DEUX GÉNÉRATIONS DE RSS

Deux générations se succèdent dans les résidences seniors services. La première était à destination des seniors actifs pour une entrée au moment de la retraite, où les occupants achetaient le logement en résidence. La rigidité du modèle résidait en partie dans un package de services obligatoires, qui pesait fortement dans les charges.

La seconde génération leur offre un modèle plus flexible, notamment sur la priorité à la location, et la possibilité de choisir à la carte des services additionnels aux services socles. La différence de prestations peut donc s'adresser à plusieurs publics en fonction de leur budget.

	1ère Génération	2ème Génération
Statut d'occupation	Majoritairement propriétaires	Majoritairement locataires
Tarification	Services inclus	Services à la carte
Loyers	~ 2000€ en moyenne	~ 900€ prix d'entrée
Population	seniors « actifs »	seniors « fragilisés »

Source: Ehpa, 2017

MONTAGE DU BAIL COMMERCIAL ET AVANTAGES FISCAUX

Propriétaire :
- Possède le logement
- Perçoit un loyer du gestionnaire

→ **Bail commercial** →

Gestionnaire :
- Porte le risque d'impayés et de vacance
- Supporte les frais de travaux

→ **Bail locatif** →

Sénior :
- Paye un loyer mensuel
- Utilise les services mis à sa disposition

- Aussi, le niveau de risque est minimisé pour ce type de placement. En effet, dans l'hypothèse d'un montage juridique sur le modèle du bail commercial, seul le gestionnaire porte les risques d'impayés ou de vacances. Le propriétaire loue sur le modèle d'un bail ferme de longue durée à un gestionnaire de résidence, qui lui-même sous-loue aux résidents. Si bien qu'il n'y a pas de démarche de gestion à effectuer, les frais de travaux incombent aux gestionnaires, et le risque de ne pas percevoir de revenus locatifs durant la période du bail ferme est nulle.
- Il faut toutefois s'assurer de la robustesse à la fois du gestionnaire, mais aussi de la qualité et l'emplacement de la résidence, dans une perspective de revente ou de reconversion par la suite.
- Deux points de vigilance pour une reconversion en logement classique : le classement de l'emplacement dans le plan local d'urbanisme (le plus souvent en résidentiel), et la reconversion des espaces communs en rez-de-chaussée commercial ou en logements.

Récupération de la TVA
Si conservation du bien pendant 20 ans.
Sinon remboursement au prorata des années de détention du bien

Avantages fiscaux LMNP / Censi-Bouvard dans le cadre d'une détention par un OPCI Grand Public

LES PRESTATIONS EN RSS

LES TYPES DE SERVICES RETROUVES

1/ Assistance	2/ Restauration	3/ Animations	4/ Aides	5/ Bien-être
• Conciergerie • Présence en continu	• Repas • Service salon de thé	• Sorties • Activités • Ateliers	• Tâches ménagères • Livraisons de médicaments	• Mise en forme • Soins esthétiques

Les principales prestations proposées par les exploitants de RSS

DOMITYS vivre l'esprit libre	1 2 3 4 5	Les SeniorialeS Résidences Seniors	1 2 3 4 5
Les Girandières Résidences Services Seniors	1 2 3 4 5	Résidences COGEDIMclub	1 2 3 4 5
Domus Vi	1 2 3 4 5	Résidences Seniors LES ESSENTIELLES	1 2 3 4 5
Les Jardins d'Arcadie	1 2 3 4 5	Les Villages d'Or	1 2 3 4 5

1 Service inclus

1 Service optionnel

1 Service non-proposé

UN MARCHÉ QUI SE STRUCTURE

PARTS DE MARCHÉ DES PRINCIPAUX EXPLOITANTS (EN NBRE D'APPARTEMENTS)

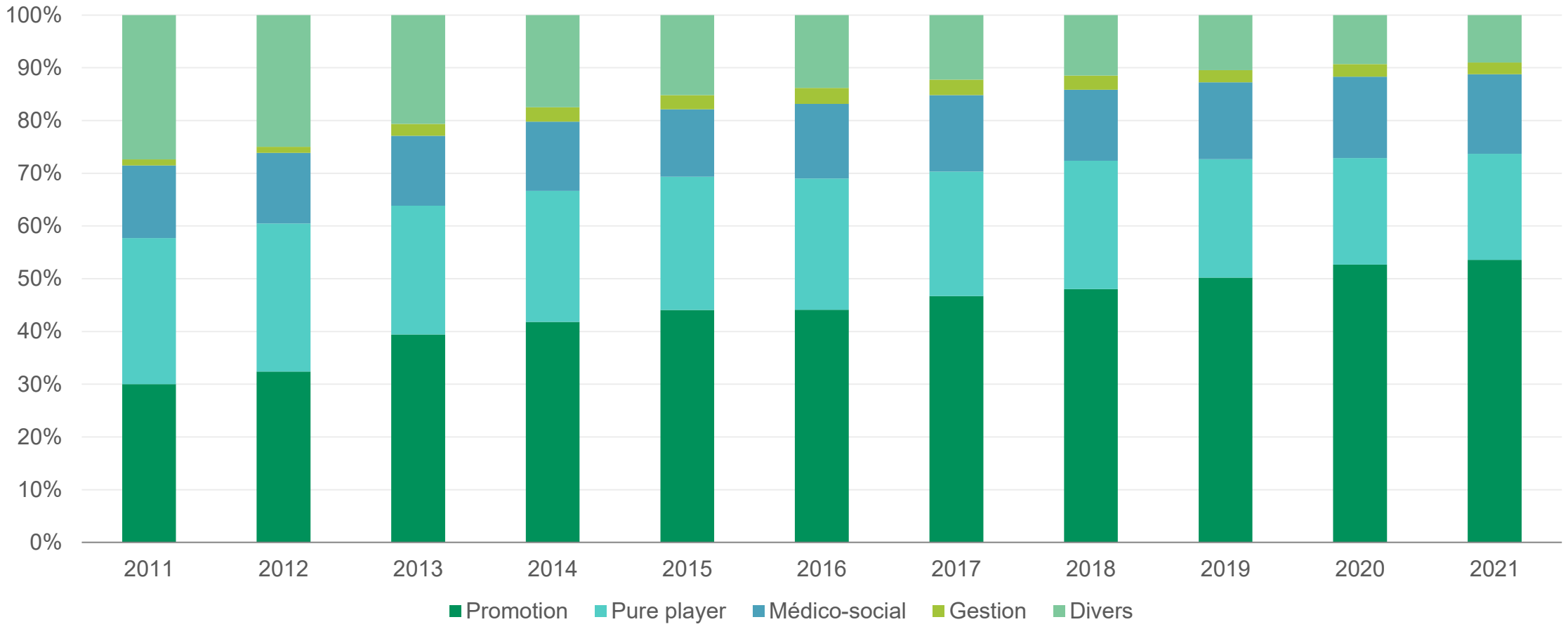
Exploitant	Part de marché 2010	Part de marché 2015	Part de marché 2021
Domitys	7,4%	18,2%	20,8%
Les Girandières	0,8%	4,8%	8,5%
Les Senioriales	11,0%	9,1%	7,3%
Les Jardins d'Arcadie	3,1%	5,2%	6,1%
Les Villages d'Or	5,2%	8,8%	5,8%
Les Hespérides	21,1%	8,7%	4,6%
Cogedim Club	0,4%	1,3%	2,9%
Ovelia	0,0%	0,7%	2,7%
Espace&Vie	0,6%	1,9%	2,3%
Les Essentielles	0,0%	1,7%	2,3%

Une concentration progressive de la gestion du parc au sein d'un groupe restreint d'exploitant

- Les dix premiers exploitants se partagent entre 60 et 66% de la gestion de toutes les résidences services seniors en 2021. Cette proportion stagne par rapport à la même période en 2020.
- Domitys est le plus important gestionnaire de France et exploite 20,8% du parc total. Les Girandières occupent désormais le deuxième rang et dépasse les Senioriales en nombre d'appartement sous gestion. Les Jardins d'Arcadie sont positionnés au quatrième rang devant les Villages d'Or puis les Hespérides. Les Essentielles s'installe au pied du top 10, à la faveur de son rachat par le groupe de santé Korian.
- Les exploitants adossés à des sociétés de promotion opèrent la majorité du parc (55% en 2021), alors que la part des pure players se stabilisent à un 1/5e.
- Globalement, les RSS s'en sont mieux sortis que les EHPAD, puisque les populations résidentes ne souffrent pas de multiples facteurs de morbidité. Lors de la première vague, les RSS ont fermé les espaces communs… avec des impacts sur leur autonomie : Domitys révélait une hausse de 10 à 15% du taux de départ en plus par rapport à la même période l'année précédente. Puis à partir du deuxième confinement, l'ensemble des espaces communs ont rouvert.

LES PROMOTEURS DOMINENT LE MARCHÉ

PART DE MARCHÉ PAR TYPOLOGIE DES HOLDING DETENANT LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS



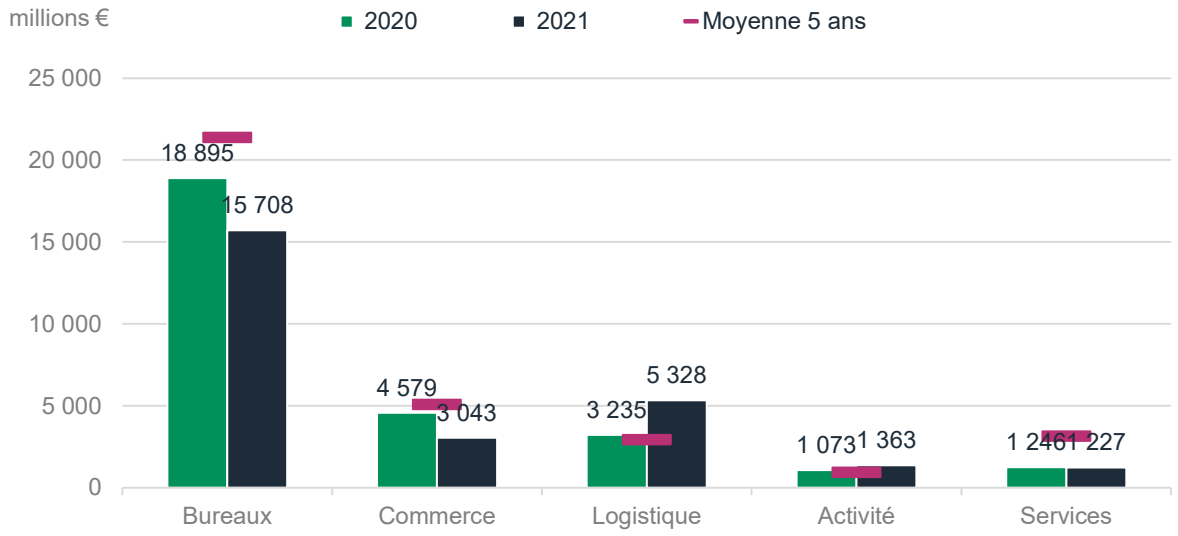
LE MARCHE DE L’INVESTISSEMENT

En immobilier géré

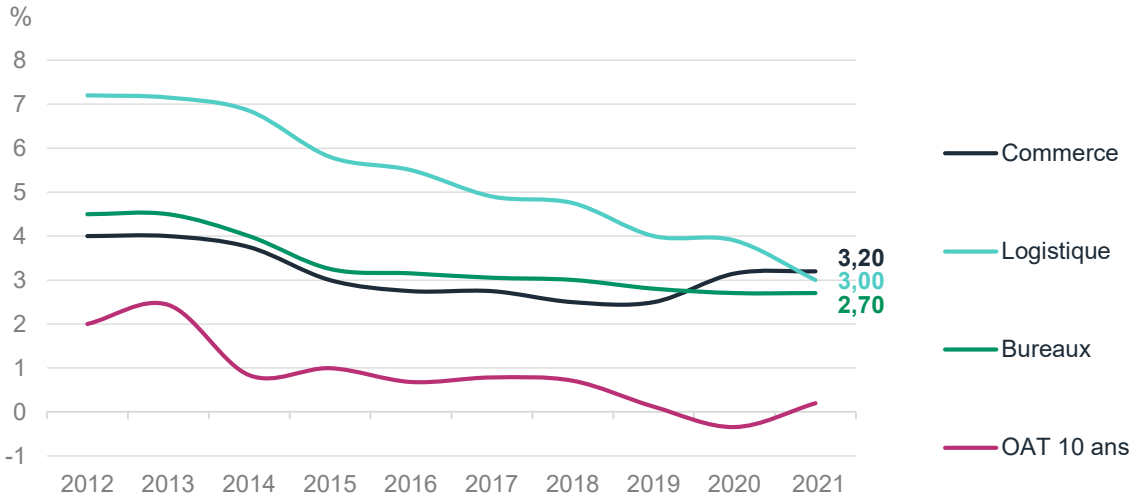
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

Investissement par classe d'actif



Taux de rendement « prime » vs OAT 10 ans

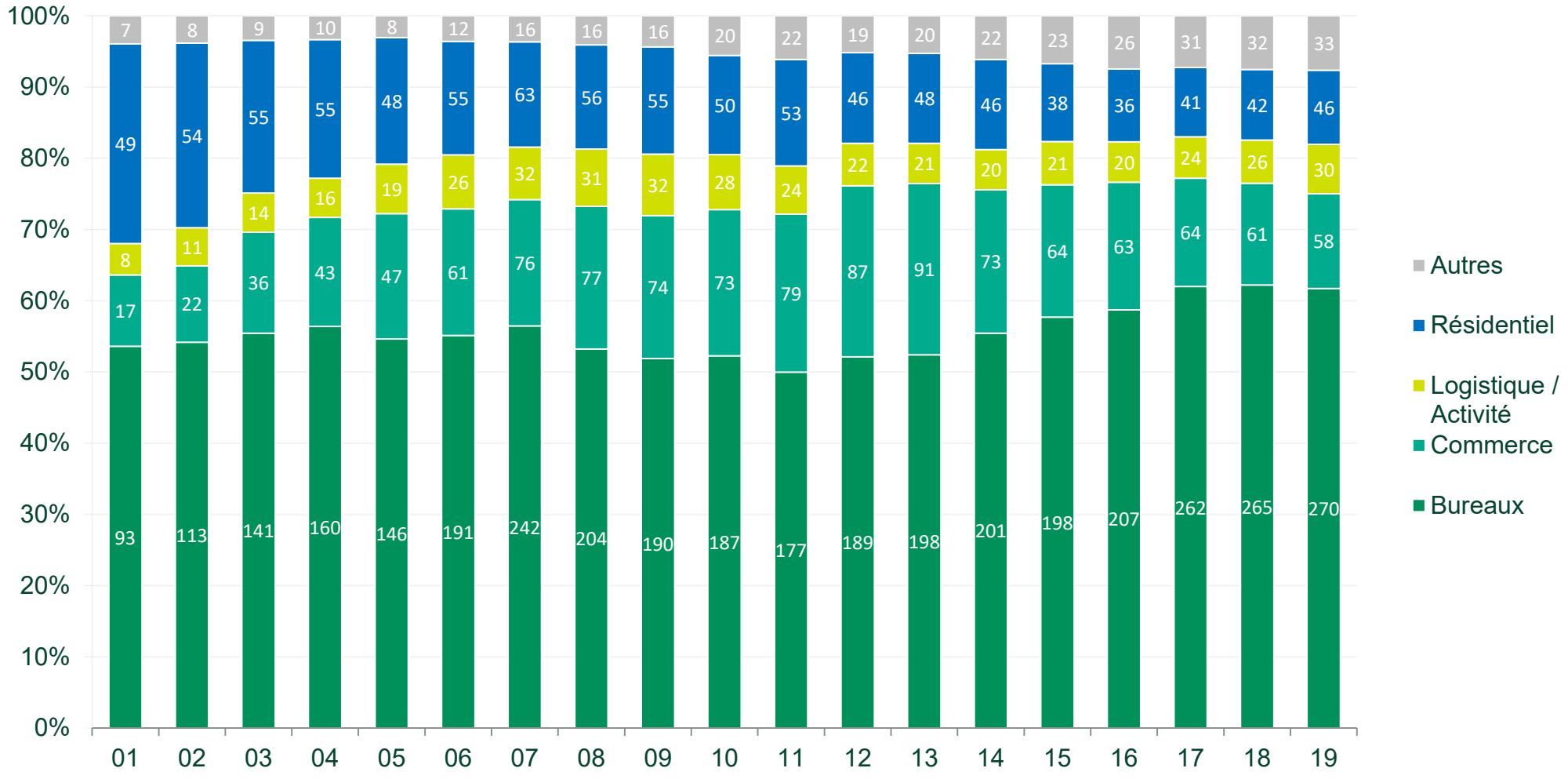


- Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés en Bureau et en Commerce ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son essor.
- Suite à la forte baisse de marché locatif tertiaire en 2020 et aux multiples restrictions qui ont touché les Commerces, les investisseurs se sont montrés plus prudents en 2021 sur ces classes d'actifs. Au contraire, le secteur industriel a fait preuve d'une grande résistance pendant la crise sanitaire.

- Le taux « prime » pour des Bureaux dans Paris QCA termine l'année à 2,70% ; il sera finalement resté stable cette année. En revanche, il se compressera d'au moins 10 points de base au cours du premier trimestre 2022.
- En l'absence de transaction significative sur le segment des pieds d'immeuble, le taux « prime » en Commerce a peu évolué et il est aujourd'hui estimé autour des 3,20%.
- À l'opposé, le secteur de la Logistique continue de voir son taux se comprimer, atteignant fin 2021 les 3,00%.

L'IMMOBILIER ALTERNATIF A LA COTE

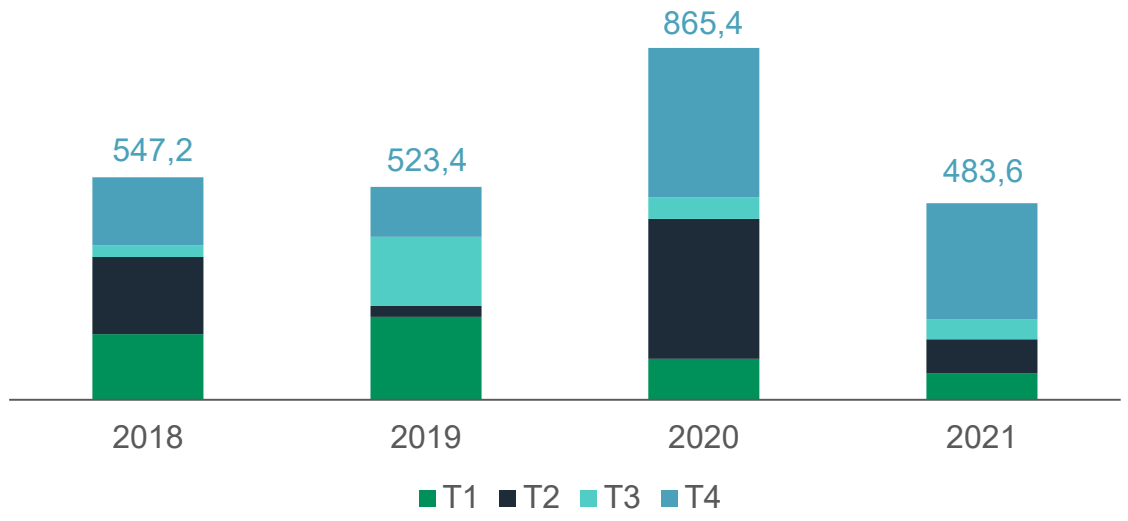
L'UNIVERS DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS



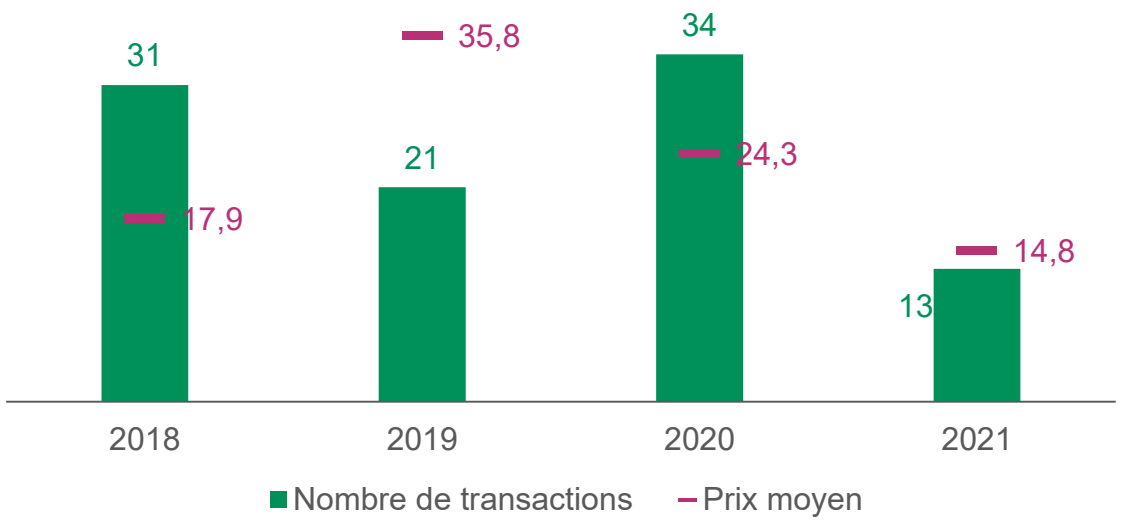
Source : MSCI / IPD (2019)

INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE SENIORS DEPUIS 2018

Investissement en résidence étudiante (en millions)



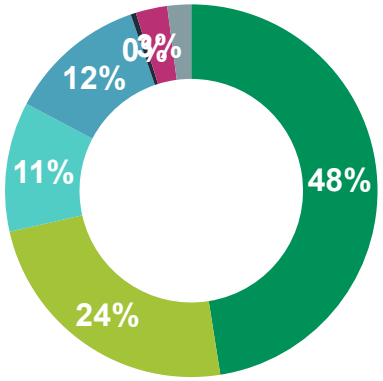
Nombre de transaction et ticket moyen



- 483,6 millions d'euros ont été investis dans les résidences séniors en 2021, en fort recul de -44,1%.
- Les opérateurs de résidence senior ont démontré toute leur résilience face à la crise. La perte d'activité a été contenue à l'arrêt de la commercialisation locative et au report des livraisons de nouvelles résidences, dont les chantiers sont suspendus.
- Les résidences seniors sont un marché neuf. La demande excède encore l'offre. Les portefeuilles sont encore rares et le marché de la transaction de seconde main n'existe pas encore.

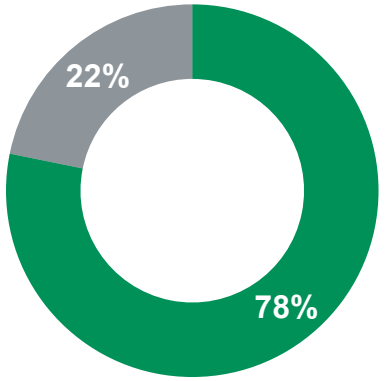
- Nous recensons 132 résidences séniors ayant fait l'objet d'une transaction depuis 2018, portefeuilles compris.
- Entre 2018 et 2021, le coût moyen d'une acquisition d'une résidence sénior (portefeuilles compris) est de 18,3 millions d'euros.

INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE SENIORS DEPUIS 2018



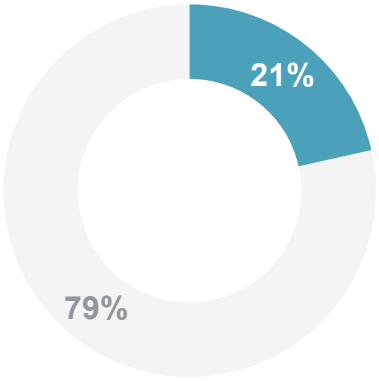
Type d'acquéreurs

- Fonds
- SCPI/OPCI
- Institutionnels
- Bailleurs sociaux
- Autre
- Family offices
- Opérateurs



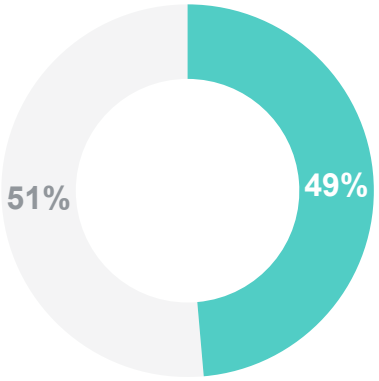
VEFA

- VEFA
- Seconde main



Type de transaction

- Portefeuille
- Transaction unique



Localisation

- IDF
- Régions

Source : BNP Paribas Real Estate

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

MERCI

www.realestate.bnpparibas.com