

Un marché dynamique

▲ 574 M€
Investissement 9M 2022

▲ 3,8 %
Taux de rendement *prime* (nov 2022)

▲ 14 millions
Population + 65 ans (2021)

▲ 83 974
Nombre de logements en RSS en 2022
(XERFI, traitement CBRE)

▲ 1 147
Nombre de RSS en 2022
(XERFI, traitement CBRE)

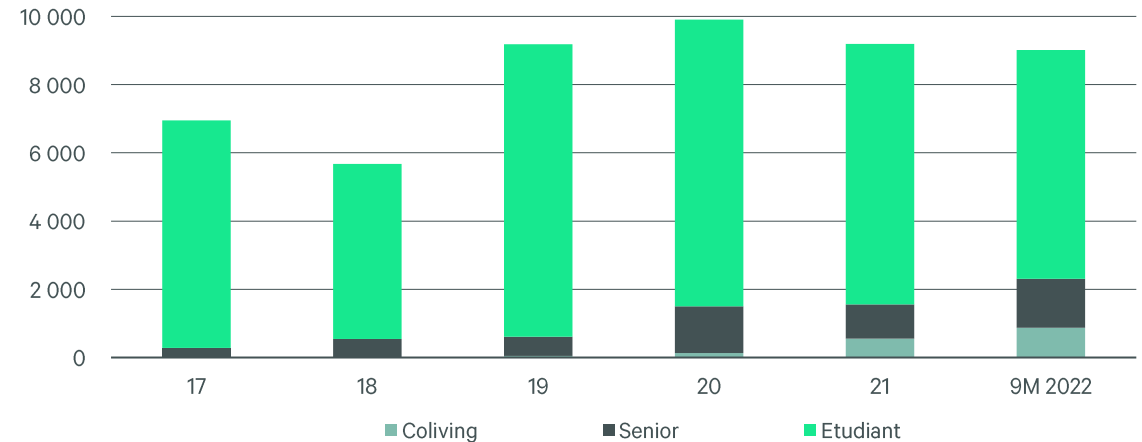
Note: Les flèches indiquent des variations annuelles.

Investissement Europe

Au cours des 9 premiers mois 2022, l'investissement en résidences services seniors (RSS) a totalisé près de 1,4 Md d'€, soit 3 % de l'investissement en immobilier résidentiel total. Le marché français représente une part importante des investissements européens en RSS (40 %). Après la France, la Belgique et le Danemark comptent pour 31 % et 19 % des investissements européens en RSS.

Le marché des RSS en Europe connaît une progression ces dernières années. En effet, le volume d'investissement dans le secteur a presque triplé depuis 2018. Les tendances démographiques laissent présager une demande qui continuera de se renforcer à moyen terme compte tenu du vieillissement de la population avec le rallongement de l'espérance de vie. La population européenne âgée de 65 et + en proportion de la population totale est ainsi passée de près de 18 % en 2010 à 21 % en 2021. Cette proportion augmentera progressivement pour atteindre, en 2050, près de 30 %.

VISUEL 1 : Volume d'investissement résidentiel géré en Europe



En M€
Source : CBRE Research, T3 2022

Des volumes d'investissements en RSS qui tiennent

Après avoir totalisé 490 M€ en 2021, l'investissement en RSS a déjà cumulé 574 M€ sur les seuls 9 premiers mois de l'année 2022, démontrant l'intérêt pour cette classe d'actif. En effet, parmi les 3 types d'actifs du segment du résidentiel géré, les RSS concentrent ainsi plus de la moitié des volumes investis en résidentiel géré. À l'instar du coliving et des résidences étudiantes, les investissements en RSS résistent, malgré les incertitudes économiques et la hausse de l'inflation. Cependant la plupart des transactions du 3^{ème} trimestre ont été initiées avant l'été ;

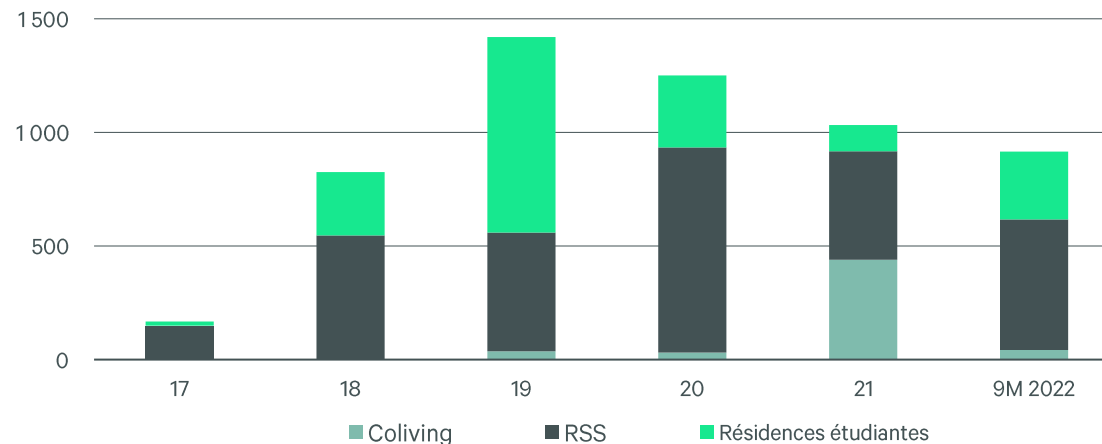
En général, le marché des RSS s'inscrit dans la tendance observée en résidentiel classique :

- un marché composé principalement d'investisseurs de long terme,
- des opérations majoritairement en VEFA (environ ¾ des acquisitions en 2021 et 80 % au 9M 2022),
- Le poids significatif des régions (¾ des acquisitions en 2021 et près de 45 % au 9M 2022).

Les investisseurs internationaux montrent un intérêt croissant pour le marché des RSS français. Depuis le début de l'année, ils représentent 10 % des investissements. Citons entre autres, l'acquisition par Aberdeen d'une RSS auprès de Brownfield pour un montant de 37 M€.

Comme sur l'ensemble des classes d'actifs, les taux de rendement des RSS ont commencé à augmenter. Après plusieurs trimestres de compression des taux de rendement *prime* s'établissent à 3,8 % en novembre 2022. Le *spread* entre le résidentiel classique et les RSS reste encore significatif même s'il se resserre progressivement.

VISUEL 2 : Volume d'investissement résidentiel géré en France



Source : CBRE Research, T3 2022

Typologies d'actifs	Taux de rendement <i>prime</i>
Résidentiel Paris	2,8 %
Résidentiel Régions	3,5 %
Résidences services étudiantes	3,7 %
Résidences services séniors	3,8 %
Coliving	3,9 %

*Actifs de qualité, loués aux conditions de marché.

Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Market, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie.

Source : CBRE Research, novembre 2022

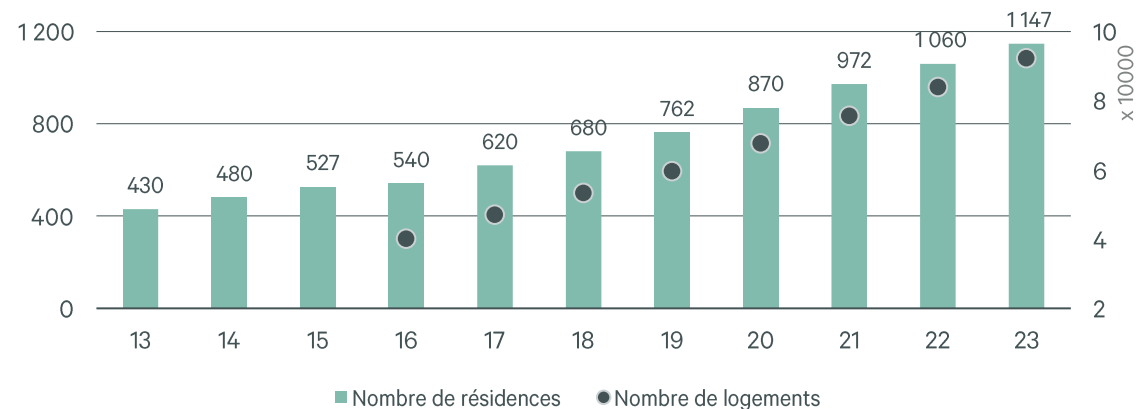
Des fondamentaux favorables au développement du marché

En une décennie, le parc des résidences seniors s’est fortement développé. Le marché français a ainsi presque doublé depuis 2017, passant de 620 résidences (47 100 logements) à plus de 1 000 (83 974 logements) à fin 2022, ce qui représente une croissance annuelle moyenne de + 12 %. Malgré les impacts de la crise sanitaire sur les nouveaux développements, le parc de RSS a continué à se développer, soutenu par une demande toujours plus importante.

D’une part, le niveau de vie moyen des personnes de 65 ans et + est supérieur de près de 4 % par rapport à l’ensemble de la population et le taux de pauvreté est moins élevé que pour la population dans son ensemble (8,6 % et 14,8 %) (Source : INSEE). Le niveau de vie des seniors entrant dans cette tranche d’âge a tendance à augmenter, alors que les salaires sont plus élevés que les générations précédentes. L’amélioration du niveau de vie moyen des seniors est aussi favorisée par la revalorisation des droits familiaux, des minima de pensions et des régimes complémentaires obligatoires.

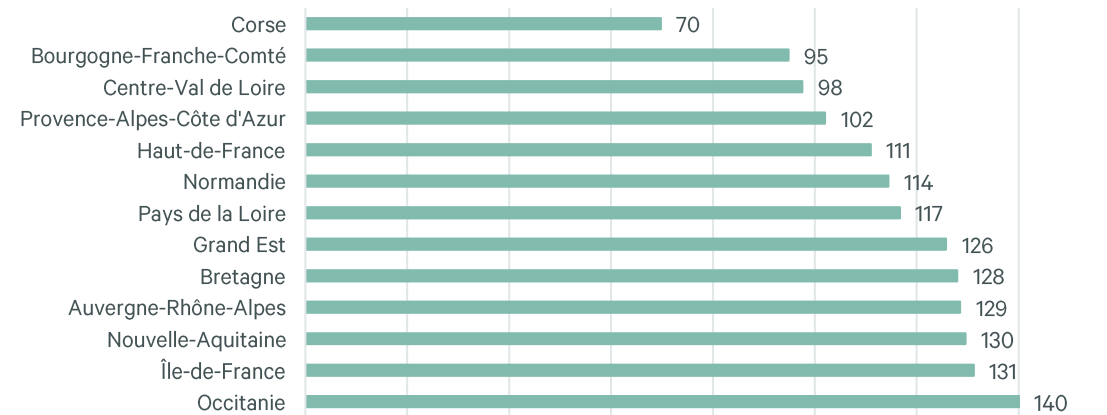
Accueillant à 75 % des personnes seules et une majorité de femmes (70 %), les RSS bénéficieront de l’augmentation de la population cible (75 ans et plus) estimée entre 200 000 et 250 000 chaque année jusqu’en 2030. La population des 75 ans et + passera ainsi de 6,4 millions en 2021 (10 % de la population totale) à 8,6 millions de personnes en 2030 (12 % de la population totale).

VISUEL 4 : Evolution du nombre de résidences services seniors en France



Source : XERFI / traitement CBRE Research, 2022

VISUEL 5 : Nombre de logements RSS pour 10 000 habitants + 75 ans



Données arrêtées à fin 2021
Source : XERFI / traitement CBRE Research, 2022

Un modèle partenarial

Le modèle des RSS connu aujourd'hui est celui de seconde génération, ayant pour caractéristique principale l'articulation de trois partenaires : le promoteur, l'investisseur et l'exploitant. Généralement, le promoteur construit les RSS et les commercialise auprès d'investisseurs, devenant propriétaires des murs. L'exploitant s'occupe de la gestion de la résidence et est ainsi l'intermédiaire entre le propriétaire et les occupants seniors. Alors que le loyer est versé de manière automatique à l'investisseur, les RSS sont devenues un investissement peu risqué, attrayant non seulement pour les investisseurs privés comme les investisseurs institutionnels.

Du côté des exploitants, DOMITYS domine 20 % du marché, suivi par les Sénioriales, Les Girandières, Les Villages d'Or et Les Jardins d'Arcadie, concentrant 5 % de parts de marché. Si les leaders du marché continuent d'avoir une place centrale dans la croissance de ce marché, d'autres groupes de taille moyenne comme Cogedim club et des nouveaux entrants comme les Villa Beausoleil, Montana ou Aquarelia participent à la dynamique du secteur.

Contacts

Nicolas LE LAN

Investment Consultant
Tél. : +33 (0) 1 53 64 22 19
nicolas.lelan@cbre.fr

Adrien PRIGENT

Investment Consultant
Tél. : +33 (0) 1 53 64 34 94
adrien.prigent@cbre.fr

Aurélie BASNIER

Valuation - Associate Director
Tel. : +33 (0)6 73 00 64 18
aurelie.basnier@cbre.fr

Maria Silvia Barros

Consultant - Research
+ 33 (0) 1 53 64 33 69
ms.barros@cbre.fr

Sabine Echalier

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

Pierre-Edouard Boudot

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

© Copyright 2022. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page suivante du Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_fr/etudes CBRE Business Partners - Groupement d'intérêt économique Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

VISUEL 6 : Les 10 principales enseignes de RSS (décembre 2021)

Groupe	Enseignes	Résidences*
Aegide	Domitys	134
Pierre et Vacances	Sénioriales	83
Groupe Réside Etudes	Les Girandières / Victoria Palazzo	62
Les Villages d'Or	Les Villages d'Or	51
Acapace	Les Jardins d'Arcadie	48
Sopregim	Les Hespérides	37
Korian	Les Essentielles	30
DomusVi	DomusVi Les templitudes	28
Alteara Cogedim	Cogedim Club	25
Ovélia Résidences Seniors	Ovélia	20

Source : Think tank Matières Grises, mars 2022.