

**PRIMONIAL REIM PUBLIE LES RÉSULTATS DE SON ÉTUDE  
« HABITER LE 4<sup>ème</sup> ÂGE AU 21<sup>ème</sup> SIÈCLE » RÉALISÉE AVEC BVA OPINION**

**Primonial REIM, acteur majeur de l'investissement en immobilier de santé en Europe, dévoile les résultats de son étude « Habiter le 4<sup>ème</sup> âge au 21<sup>ème</sup> siècle » réalisée par BVA Opinion dans quatre grands pays de la zone euro (France, Italie, Espagne, Allemagne) auprès de plus de 4 000 personnes âgées de 60 ans et plus. [Etude BVA pour Primonial REIM](#)**

Face à l'enjeu grandissant que représente le vieillissement de la population en Europe, les questions du "bien vieillir", de l'amélioration de la prise charge des seniors et d'une offre d'hébergement adaptée et pertinente sont plus que jamais d'actualité.

Les résultats de cette étude Primonial REIM/BVA soulignent l'importance pour les professionnels de l'immobilier de santé de poursuivre leur engagement en faveur d'un renforcement de la production de logements dédiés aux seniors, tant par l'adaptation de l'important parc existant que par le développement d'une offre nouvelle. La diversité des situations personnelles, des besoins et des attentes des seniors milite en faveur de solutions novatrices et variées.

***Principaux enseignements de l'étude Primonial REIM/BVA sur les attentes des seniors***

- Les seniors européens lient fortement le « bien vieillir » au maintien d'un bon état de santé et les dispositions à prendre en cas de perte d'autonomie ne sont généralement pas anticipées ;
- Les seniors européens sont attachés au maintien à domicile ou à une solution "comme à la maison", tout en reconnaissant qu'une potentielle dépendance mettra au centre de leurs priorités la question du logement ;
- La propension à recourir à des établissements pour seniors varie selon les situations personnelles mais aussi les traditions culturelles ;
- Le soin, la qualité du personnel, le prix et le niveau de médicalisation sont les critères essentiels dans le choix de leur hébergement ;
- Les seniors européens plébiscitent la mise à disposition d'une prestation globale intégrant du sur-mesure avec une palette de services et de prestations bien-être ;
- Les seniors européens sont partagés sur l'apport des nouvelles technologies, perçues positivement pour faciliter le maintien à domicile mais négativement quant à l'exploitation des données personnelles ;
- Les seniors européens attendent une offre d'immobilier de santé répondant à leurs aspirations complexes alliant individualité et intimité avec autonomie et convivialité.

**Grégory Frapet**, Président du directoire de **Primonial REIM**, décrypte : « *Nous avons souhaité dès 2012 accompagner le secteur de la santé dans ses mutations. Aujourd'hui, nous sommes un acteur majeur de l'immobilier de santé, et avons voulu, à travers cette étude, mettre un coup de projecteur sur la question sociétale du bien vieillir. Nous souhaitons, à partir des aspirations des seniors, mener une réflexion sur l'habitat du 4<sup>ème</sup> âge afin d'apporter des réponses construites et innovantes en matière d'hébergement des seniors.* »

### **Le 4<sup>ème</sup> âge, un cap abordé sans projection ni anticipation d'une future perte d'autonomie**

Dans les pays étudiés, 66% des sondés admettent être **préoccupés par leur état de santé, sans pour autant vraiment anticiper les conséquences de leur éventuelle future dépendance.**

Seuls 3 seniors sur 10 admettent avoir pris des dispositions relatives à leur future perte d'autonomie. Si 77% d'entre eux indiquent avoir pris des dispositions en matière d'épargne et de placement, seulement 22% confient avoir réfléchi au lieu où passer leurs vieux jours en cas de perte d'autonomie.

### **La solution du maintien à domicile ou d'un "comme à la maison" largement plébiscitées même si tôt ou tard se posera la question du logement à la lumière de la dépendance**

Avec l'allongement de l'espérance de vie, enjeu majeur de société, 57% des seniors considèrent qu'agir pour **faciliter le maintien à domicile est une priorité**, bien avant le besoin de développement d'aides financières.

Nombreux sont ceux qui expriment le voeu de rester à domicile le plus longtemps possible, même en situation de perte d'autonomie (59% des répondants). Pourtant, ils connaissent l'offre des hébergements existants et savent qu'ils pourraient être confrontés à un tel choix.

### **Un niveau de préparation des vieux jours qui diffère fortement d'un pays à l'autre**

Si 41% des allemands ont déjà pris des dispositions concernant leurs vieux jours, seuls 17% des italiens l'ont fait. Ces écarts résultent des différences culturelles entre pays : les français comptent en priorité sur eux-mêmes pour faciliter leurs vieux jours (52%), les espagnols pensent pouvoir s'appuyer sur le soutien de leur conjoint (48%) et les italiens, plus qu'ailleurs, sur celui de leurs enfants (28%). La solidarité intergénérationnelle est sans conteste plus marquée dans les pays du sud.

### **Des structures d'hébergement face à un double défi d'image et de services pour mieux conjuguer soin et bien-être**

L'offre d'hébergement est très bien ou bien connue de plus de la moitié des répondants (53%), davantage en France et en Allemagne qu'en Espagne et Italie, où il est moins fréquent de se renseigner sur les possibilités existantes.

Si **le soin** reste l'une des préoccupations majeures pour les seniors, **avec la qualité du personnel, le prix et le niveau de médicalisation** comme critères essentiels dans le choix de leur hébergement, **la mise à leur disposition d'une palette de services et de prestations bien-être** est également **largement plébiscitée** : espaces verts et jardins, lieux d'intimité pour recevoir leurs proches, espaces de convivialité, services de blanchisserie et de restauration, équipements multimédia et sportifs... Les aînés veulent clairement être soignés pour vivre et non vivre pour être soignés.

Quant aux **nouvelles technologies**, elles sont perçues positivement par 8 seniors sur 10 dans l'accompagnement au maintien à domicile des plus âgés, notamment grâce à la vidéosurveillance, les outils de santé connectés, ou autres bracelets GPS. Toutefois les réticences à l'utilisation systématique de ces nouvelles technologies restent encore fortes dans leur esprit, avec un ressenti d'atteinte à la vie privée et aux données personnelles, ou encore de déshumanisation des relations résultant d'une digitalisation excessive.

### **Une attente d'offres d'immobilier de santé alliant individualité et intimité avec autonomie et convivialité**

Souhaitant avant tout être toujours considérés comme des individus à part entière, **les seniors font part de leurs attentes en matière d'autonomie, de liberté et de souplesse**, avec notamment des possibilités d'hébergement en chambre individuelle en Ehpad, d'aménagements personnalisés dans les appartements senior, de séjours plus ou moins longs ou encore de déplacements autonomes.

**Pour les professionnels de l'immobilier de santé**, il s'agit ainsi de **travailler à l'avènement d'une offre hybride**, qui apporte davantage de **modularité dans les soins et les services** pour une **prise en charge plus souple et globale de la personne**, tout ceci dans une ambiance se rapprochant le plus possible du **"comme à la maison"**.

**Primonial REIM au cœur du sujet de société d'offre d'hébergement adaptée et pertinente aux seniors**

Avec cette étude, **Primonial REIM s'empare d'un enjeu majeur de nos sociétés européennes, la question de l'habitat des personnes âgées**, qu'elles soient autonomes ou dépendantes, avec un chantier immense ouvert pour l'ensemble des acteurs concernés, publics comme privés, opérateurs comme investisseurs, pour explorer des pistes de solutions adaptées et innovantes en lien avec les capacités de financement existantes.

**Dès 2012**, Primonial REIM **avec une conviction forte sur l'investissement dans l'immobilier de santé (et d'éducation), a lancé sa première SCPI dédiée, Primovie**, dans un marché peu structuré qui s'est depuis consolidé.

Aujourd'hui, Primonial REIM est **l'un des principaux gérants européens d'actifs de santé**, avec des fonds gérés qui détiennent près de **170 établissements** (Ehpad, cliniques SSR, MCO, résidences seniors...) en France, en Allemagne, en Espagne en Italie et en Irlande, pour une valeur supérieure à 4 Mds€.

Au regard des éléments étudiés et de l'analyse des experts de Primonial REIM, l'accroissement de l'offre d'hébergement des seniors dans les années à venir ressort comme un enjeu prioritaire.

**En 2018, Primonial REIM a renforcé son rang d'acteur majeur de l'immobilier de santé en Europe** avec :

- L'acquisition du **pôle Santé Léonard de Vinci** à Tours avec 43 000 m<sup>2</sup> regroupant activités médicales de courts et moyens séjours, et bâtiments de consultations et de soins externes ;
- L'acquisition de **6 Ehpad en Espagne**, dans la région de Valence, loués à l'opérateur espagnol La Saleta (Groupe Armonea) ;
- L'acquisition du portefeuille **BestCare en Allemagne** de cinq maisons de retraite dans le Schleswig-Holstein et la Hesse, exploitées par ProSeniore, acteur du marché des résidences seniors ;
- La signature d'un **partenariat européen conclu avec Korian et CAREIT** dans le cadre de la reconfiguration du parc immobilier de Korian, composé d'activités de soins de suite et de réadaptation ou de maisons de retraite médicalisées.

Avec à date **4,4 Mds€ d'actifs sous gestion dans l'immobilier de santé**, Primonial REIM poursuit sa stratégie d'investissement en France et en zone euro avec pour **objectifs d'accroître la part d'immobilier de santé dans son portefeuille d'actifs et de continuer à accompagner ses locataires exploitants dans leur croissance et leurs besoins d'investissements immobiliers.**

**Méthodologie de l'étude Primonial REIM / BVA :**

*Cette étude a été réalisée aux mois de juillet et août 2018 auprès d'un échantillon représentatif de 4002 Européens âgés de 60 ans et plus (1000 Français, 1000 Allemands, 1002 Espagnols, 1000 Italiens). La représentation de l'échantillon a été assurée grâce à la méthode des quotas et un redressement a été appliqué pour chaque pays aux variables suivantes : sexe, âge, situation professionnelle, région.*

### **À propos de Primonial REIM**

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF en 2011, Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) a pour vocation de concevoir et gérer une gamme de véhicules d'investissement traduisant ses convictions fortes sur les marchés immobiliers. Son objectif est de mettre à la disposition du plus grand nombre une gamme de SCPI investissant dans l'immobilier de bureaux, de commerces, de santé/éducation et résidentiel.

Primonial REIM, en qualité de société de gestion de portefeuille, constitue et gère des OPCI (dédiés aux investisseurs institutionnels ou grand public). Le 10 juin 2014, Primonial REIM a obtenu l'agrément AIFM (Alternative Investment Fund Manager) auprès de l'Autorité des Marchés Financiers pour la gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA), soumis à ce titre à des obligations renforcées en termes notamment d'information, de suivi de la liquidité et de gestion des risques. Le Directoire est composé de Grégory FRAPET en qualité de Président, de Stéphanie LACROIX, Directrice Générale et de Tristan MAHAUT, Secrétaire Général. [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

### **Chiffres clés au 30 juin 2018**

55 138 associés // 15,2 milliards € d'encours sous gestion // 3 552 329 m<sup>2</sup> de patrimoine immobilier sous gestion // 7 000 locataires.

### **Contacts Presse PRIMONIAL**

Mélodie BLONDEL

[melodie.blondel@primonial.fr](mailto:melodie.blondel@primonial.fr) / Tél : 01 44 21 71 48 - 06 74 05 12 44

Anne-Christine BAUDIN

[anne-christine.baudin@primonial.fr](mailto:anne-christine.baudin@primonial.fr) / Tél : 01 44 21 70 74 - 06 70 21 91 42

### **Agence de presse – Citigate Dewe Rogerson**

Alexandre DECHAUX

[Primonial@citigatedewerogerson.com](mailto:Primonial@citigatedewerogerson.com)

Tél : 07 62 72 71 15