

- I. CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE
- II. VARIATION DES VALEURS DU PATRIMOINE IMMOBILIER GÉRÉ PAR PRAEMIA REIM FRANCE SUR LE DEUXIÈME SEMESTRE 2024
- III. NOS CONVICTIONS POUR 2025

JANVIER 2025

POINTS CLÉS 2024

1. Les quatre baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne intervenues en 2024 alimentent une reprise très progressive mais toujours timide des transactions sur les différents marchés immobiliers. Elles ouvrent la voie à une stabilisation des valeurs pour la majorité des classes d'actifs immobilières, probablement dans les mois à venir.
2. Suite aux expertises du 31 décembre, la valeur du patrimoine immobilier des fonds gérés par Praemia Reim France montre des évolutions différenciées sur l'année 2024, l'immobilier de bureau accusant encore et de très loin la plus forte baisse et l'immobilier de santé prenant le chemin de la stabilité.
3. Afin de refléter le plus fidèlement possible la valeur réelle de leur patrimoine et positionner les SCPI à leur juste prix, Praemia REIM a décidé de répercuter les effets du marché dans le prix des parts. Ainsi, Primopierre, Primovie, Patrimmo Commerce et Patrimmo Croissance Impact voient leur prix de souscription repositionné, proche de leur valeur de reconstitution. Primofamily maintient son prix de souscription, reflétant la valeur de son patrimoine.
4. Les distributions pour 2024 sont conformes aux prévisions pour Primovie et Primofamily. En revanche, elles ont été réajustées pour Primopierre et Patrimmo Commerce pour lesquelles notamment le recours au report à nouveau a été stoppé ou diminué sur l'exercice 2024.

1 CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

En décembre 2024, la Banque Centrale Européenne (BCE) a acté une nouvelle baisse de ses taux directeurs de 25 points de base, marquant ainsi la quatrième inflexion consécutive de sa politique monétaire restrictive. La BCE estime que « le processus de désinflation est en bonne voie » et le taux de dépôt s'établit désormais à 3%. Les économistes anticipent encore des baisses de taux en 2025, de l'ordre de 100 points de base, même si la BCE n'a pas à proprement parler de trajectoire de baisse et dit vouloir aviser au cas par cas en fonction de l'évolution du contexte macro-économique.

Pour l'immobilier, toute nouvelle mesure en faveur d'une baisse des taux est un facteur favorable, avec pour corollaire un impact positif sur les prix pouvant s'étaler sur plusieurs années. Cependant, l'environnement macro-économique et politique mondial restant marqué par des incertitudes et de profondes mutations, le ralentissement de la croissance en zone euro et la situation spécifique de la France sur le plan politique et financier, nous incitent à une grande prudence. Néanmoins, nous considérons qu'un nouveau momentum est en train de s'ouvrir pour le marché européen de l'immobilier, ouvrant la voie à une stabilisation des valeurs pour la majorité des classes d'actifs et l'avènement d'un nouveau cycle.

A l'échelle mondiale, la croissance reste solide, estimée à +3,2 % pour 2024 et 2025 (Source : FMI, octobre 2024). Le scénario d'un «soft landing» semble désormais le plus probable alors que celui d'une récession globale s'éloigne. Toutefois, des facteurs de risque subsistent, comme un potentiel ralentissement des gains de productivité, des tensions géopolitiques et un retour du protectionnisme commercial, ce qui pourrait peser sur les perspectives de croissance de long terme.

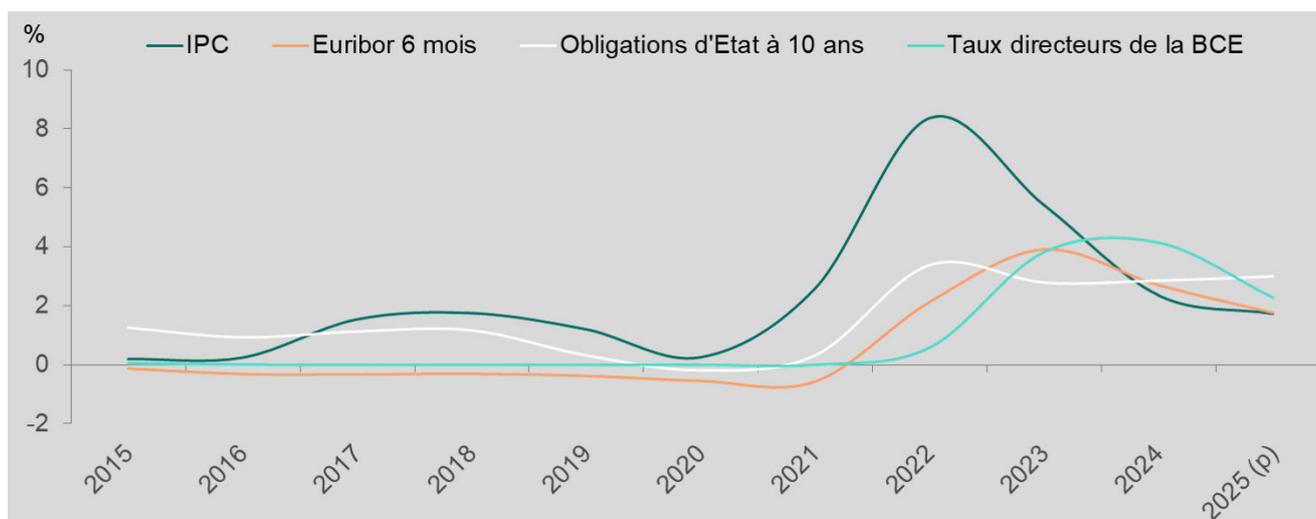
En zone euro, la croissance reste modérée avec une prévision de +0,7 % en 2024 avant un rebond à +1,1 % en 2025 (Source : Banque centrale européenne, décembre 2024). **L'inflation, poursuivant son reflux** (2,0 % en octobre 2024), a conduit la BCE à assouplir sa politique monétaire en abaissant ses taux directeurs. Cette détente monétaire a déjà permis un recul des taux d'emprunt et laisse entrevoir une reprise des crédits immobiliers.

En France, l'instabilité politique et les déficits budgétaires pèsent sur les obligations souveraines et freinent la dynamique économique. Les prévisions de croissance ont été abaissées à 0,9% en 2025 (Source : OCDE, décembre 2024). En revanche, l'impact de cette instabilité ne serait à ce stade que très modéré sur l'inflation.

Ces évolutions macro-économiques ont un impact direct sur le secteur immobilier européen. Nous pensons que la baisse des taux sera une force stabilisatrice pour la valeur des biens immobiliers et qu'elle entraînera une diminution progressive des spreads acheteurs-vendeurs. La réduction des écarts entre les prix des acheteurs et des vendeurs permettra ainsi de fluidifier le marché et de donner aux experts immobiliers de nouveaux repères (par la méthode de comparaison). Ces évolutions devraient créer un regain d'attractivité pour les produits immobiliers vis-à-vis des autres produits financiers.

Toutefois, il est important de souligner à nouveau dans cette note, que le secteur de l'immobilier reste très fragmenté, selon les marchés et les classes d'actifs, ce qui influe directement sur les performances et les trajectoires d'atterrissage. **Nous distinguons deux grandes catégories :**

- L'immobilier porté par des tendances démographiques et sociétales de long terme, nécessitant des investissements massifs en infrastructures** pour répondre à la demande croissante, résiste mieux. C'est le cas de **l'immobilier de santé, qui a démontré sa résilience** face à l'impact des hausses successives des taux directeurs **avec des baisses de valeurs contenues entre -5% et -8% sur les deux dernières années. Nous pensons que l'immobilier de santé est aujourd'hui très proche de la stabilité en termes de valeurs.**
- L'immobilier plus exposé aux cycles économiques comme le bureau, continue à être très impacté par le contexte, en valeur comme en revenu.** A la crise des taux s'ajoute une crise des usages avec le recours au télétravail. Le segment des bureaux souffre d'une vacance élevée et d'une sur-offre, illustrée par les 5 millions de m² disponibles en Île-de-France. Si les petits actifs dans Paris intra-muros continuent de susciter de l'intérêt des investisseurs, les bureaux en première et deuxième couronne, de plus grande taille (> 5 000m²), sont toujours pénalisés par cette crise et peinent à trouver preneur. **Pour l'immobilier de bureaux, la résorption du stock et l'ajustement des valeurs prendra du temps : nous n'attendons pas de reprise de ce marché avant 2026.** En ce qui concerne l'immobilier de **commerce**, le secteur est intrinsèquement lié à l'état de la consommation des pays considérés. Or la situation internationale et domestique en France n'incite pas à la confiance. Dans ce contexte, la consommation reste atone. Cependant, la situation est à nuancer en fonction des typologies (pieds d'immeubles, retail parks...) et des localisations. Nous pensons que **les valeurs pour le commerce vont probablement se stabiliser au 1er semestre 2025.**



Source(s): Praemia REIM Recherche et Stratégie d'après Eurostat, Oxford Economics

2 VARIATION DES VALEURS DU PATRIMOINE IMMOBILIER GÉRÉ PAR PRAEMIA REIM FRANCE SUR LE DEUXIÈME SEMESTRE 2024

	VARIATION DES VALEURS D'EXPERTISE ANNEE 2024	VARIATION DES VALEURS D'EXPERTISE SUR LE S2 2024	EFFET DE LEVIER AU 30/09/2024	VALEUR DE RECONSTITUTION (ESTIMÉE) AU 31/12/2024	PRIX DE SOUSCRIPTION AU 21/01/2025 ET VARIATION	DISTRIBUTION NETTE EN EUROS PERSONNE PHYSIQUE 2024*
PRIMOPIERRE	-15,1 %	-3,9 %	37,2 %	116 €	115 € (-8,7 %)	6,38 €
PRIMOVIE	-3,9 %	-1,5 %	27,4 %	165 €	164 € (-11,3 %)	8,36 €
PATRIMMO COMMERCE	-3,4 %	-1,6 %	26,8 %	160 €	160 € (-9,1 %)	6,60 €
PATRIMMO CROISSANCE IMPACT	-3,2 %	-0,7 %	6,3 %	677 €	677 € (-7,7 %)	NA
PRIMOFAMILY	+ 1,1 %	+ 0,8 %	34,6 %	206 €	204 €	7,40 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source : Praemia REIM France

Les résultats des expertises immobilières du 31/12/2024 sur le patrimoine géré par Praemia REIM France montrent un sensible ralentissement de la baisse des valeurs au dernier trimestre 2024, ce qui laisse augurer une stabilisation courant 2025. Pour refléter la valeur réelle de leur patrimoine et positionner les SCPI à leur juste prix, nous avons décidé de répercuter les effets du marché dans le prix des parts des SCPI Primopierre, Primovie, Patrimmo Commerce et Patrimmo Croissance Impact pour les positionner au milieu du tunnel réglementaire, proche de leur valeur de reconstitution.

Baisse du prix de souscription pour les SCPI Primopierre, Primovie, Patrimmo Commerce et Patrimmo Croissance Impact

● SCPI PRIMOPIERRE - BUREAU

Valeur de part :

Ajustement du prix de part de 126 € à 115€

L'atterrissage des valeurs au 31/12/2024 montre que le patrimoine de Primopierre continue de corriger, mais dans une moindre mesure au deuxième semestre 2024 (variation des valeurs d'expertise -3,9 % vs -11,6 % au 30/06/2024). La SCPI Primopierre est confrontée à plusieurs phénomènes, conjoncturels et structurels, dont les effets sont cumulatifs :

1/ l'environnement propre à la classe d'actif bureau qui fait face à la fois à une crise des taux et une crise de la demande locative provoquée par la généralisation du télétravail. A cela s'ajoutent, les nouvelles normes environnementales qui nécessitent de mobiliser des capitaux importants pour remettre les portefeuilles immobiliers en ligne avec la réglementation et les attentes des locataires.

2/ des sujets spécifiques à la SCPI Primopierre :

- Primopierre est une SCPI investie 100% en bureau. **Elle prend de plein fouet les baisses significatives et continues de valeurs que subit cette classe d'actif depuis fin 2022. Son portefeuille est, en outre, majoritairement composé d'actifs de grandes tailles localisés en première couronne parisienne, plus relutifs de performance au moment de leur acquisition, mais qui s'avèrent aujourd'hui moins liquides à la cession et plus difficiles sur le plan locatif.** L'impact de la réduction de la demande de bureau est particulièrement marqué dans la première couronne parisienne et la vacance crée une dévalorisation complémentaire des actifs.
- **L'effet de levier de la SCPI amplifie l'impact de la baisse de valeur du patrimoine sur la valeur de la part.**
- **Par ailleurs, la SCPI a fait le choix avant crise de mobiliser des capitaux pour repositionner un certain nombre d'actifs stratégiques, à potentiel de création de valeur sur le marché (8% du parc).** Pendant ces périodes de rénovation, ces actifs sont pénalisés en valeur car ils ne produisent plus de loyers et nécessitent des budgets travaux importants.

* La distribution en euro = coupons + plus values hors prélèvement de l'impôt pour les personnes physiques

Distribution :

- La distribution 2024 est revue à la baisse par rapport aux prévisions de début d'année et s'établit à 6,38€/part (vs 7,20 €/part prévu initialement).
- Les réserves financières : Report à nouveau (RAN) de la SCPI et les produits des cessions issus du plan d'arbitrage sont dès le 4T 2024 totalement alloués au financement de travaux déjà en cours sur les immeubles et au désendettement du fonds.

Distribution 2025 :

La distribution prévisionnelle pour 2025 devrait s'établir à 4,4€/part* et s'appuiera sur les loyers encaissés complétés par la distribution des réserves au dernier trimestre 2025.

La distribution 2025 est affectée par :

- le plan d'arbitrage et le désendettement pour c. 1€/part
- l'impact de la vacance et des franchises pour c. 1€/part

Point de gestion :

La priorité est donnée à l'exécution du plan d'arbitrage sur l'exercice 2025 (plus de 200 M€). L'objectif est d'assurer le plan de travaux en cours sur le portefeuille, se séparer des actifs non stratégiques, réduire significativement l'endettement et doter la SCPI d'un fonds de remboursement pour proposer une option de sortie aux porteurs ayant effectué une demande de retrait.

La seconde priorité est le rétablissement d'un taux d'occupation financier** (TOF) normatif aux alentours de 90%. Pour ce faire, nous sommes pleinement investis dans la commercialisation des immeubles vacants et le renouvellement des baux arrivant à échéance.

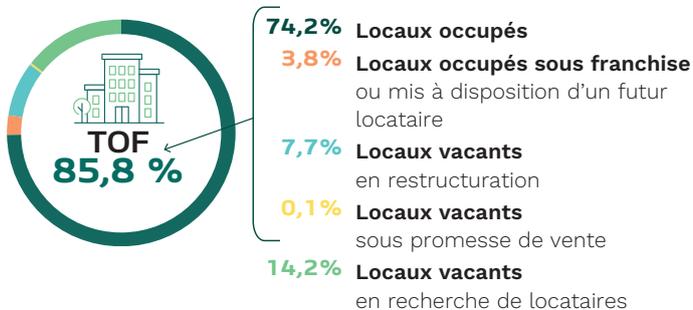
Les budgets travaux sont affectés uniquement aux actifs ayant un potentiel de relocation fort et rapide, tandis que les autres actifs vacants ont vocation à être cédés dans le cadre du plan d'arbitrage pluriannuel.

Les équipes de gestion de Praemia REIM France sont entièrement mobilisées pour répondre à ces différents enjeux et préserver la qualité du portefeuille de Primopierre sur le long terme.

Données clefs au 21/01/2025 :



TOF** au 30/09/2024 :



* Distribution non garantie. Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

** Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

● SCPI PRIMOVIE - SANTÉ ET BUREAU

Valeur de part :

Les résultats des expertises du 31/12/2024 sur le patrimoine de Primovie font ressortir une baisse moyenne sur l'année de -1,5% sur les actifs de santé et de -12% sur les actifs de bureau qui représentent 16% de la valeur du patrimoine de la SCPI. **Le prix de souscription passe de 185 € à 164 € principalement sous l'effet de la poche bureau de la SCPI.** Le changement de prix de part représente une baisse de -11,35 % par rapport au prix de 185€, établi en février 2024.

Distribution :

La distribution 2024 est en ligne avec les prévisions de début d'année et s'établit à 8,36€/part.

Distribution 2025 :

Pour l'année 2025, la distribution prévisionnelle devrait s'établir à 7,6€ par part*

La distribution 2025 est affectée par :

- les réserves du report à nouveau et plus values de cession qui ne sont plus distribuées et sont allouées majoritairement au remboursement de la dette (-0,2€/part)
- l'effet des franchises de la poche bureau et la recommercialisation de certains actifs, avant encaissement des premiers loyers (-0,2€/part)
- une diminution des loyers perçus due au plan de cession annuel d'actifs (-0,3€/part)

Point de gestion :

La priorité en 2025 sera également donnée au désendettement du fonds via un plan d'arbitrage.

Ce plan d'arbitrage vise également à maintenir la qualité du portefeuille immobilier par une rotation des actifs au bénéfice des plus récents.

A moyen terme, nous envisageons de réduire la proportion d'actifs de bureau pour accroître la résilience du portefeuille et la performance globale de Primovie.

Les fondamentaux de Primovie restent positifs, la SCPI bénéficie des tendances favorables de long terme du secteur de la santé ainsi que d'une forte diversification à la fois géographique (patrimoine localisés dans 6 pays européens) et en termes de typologies d'actifs (court, moyen et long séjour). En outre, son antériorité sur le secteur de la santé et son track record, lui permettent de poursuivre le développement de son patrimoine grâce notamment à des partenariats stratégiques conclus avec les grands opérateurs.

Nos convictions en immobilier de santé :

Depuis la hausse des taux initiée en juillet 2022, l'immobilier de santé a démontré sa résilience et joué son rôle défensif dans les portefeuilles, face à l'ampleur d'un choc inédit.

Les tendances de long terme que sont le vieillissement de la population et la croissance démographique continuent de faire croître la demande de soins et de soutenir le développement des opérateurs.

L'immobilier de santé et la mobilisation des capitaux privés représentent donc un levier stratégique pour financer le déficit d'infrastructures et répondre à l'augmentation des besoins en soins. Le nombre de personnes de plus de 75 ans en Europe passera de 44 à 66 millions d'ici 2040 (Source : Eurostat). Cela entraînera une demande accrue pour des soins de longue durée, déjà essentiels pour deux tiers des affections chroniques chez les plus de 60 ans. Pour répondre aux besoins, 500 000 lits supplémentaires en maisons de retraite médicalisées d'ici 2030 sont nécessaires en Europe. De plus, 300 000 à 400 000 lits nécessitent une rénovation urgente, et le maillage territorial inégal impose de développer de nouvelles structures.

Forts de ces données structurelles, les opérateurs continuent de s'engager sur des baux long terme auprès des bailleurs, apportant de la visibilité sur la récurrence des revenus locatifs pour les investisseurs ainsi que de la diversification dans leur allocation d'actifs.

Données clefs au 21/01/2025 :

 **4,2 MDSE**
Capitalisation

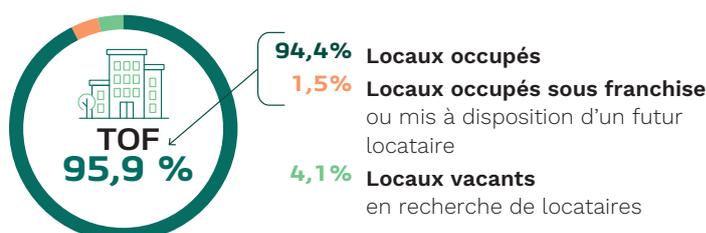
 **307**
Nombre d'actifs

 Très forte diversification géographique (6 pays) et sur toutes les typologies de l'immobilier de santé court, moyen et long séjour.

 Allocation Patrimoine immobilier :

 **84% Santé et 16% Bureau**
Éducation et Hôtellerie

TOF** au 30/09/2024 :



* Distribution non garantie. Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

** Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

● SCPI PATRIMMO COMMERCE

Valeur de part :

Ajustement du prix de 176€ à 160€ par part. Les valeurs d'expertises au 31/12/2024 ont baissé de -3,4% sur l'année 2024 et placent le prix de la part de Patrimmo Commerce dans le haut de la fourchette réglementaire. La Société de Gestion a décidé de repositionner le prix de souscription de la part au niveau de la valeur de reconstitution à 160€/part, ce qui génère une baisse de 9,1%.

Distribution :

La distribution par part s'élève à 6,60 € au titre de l'année 2024. La distribution est impactée par les charges financières liées à l'endettement de la SCPI et par les franchises de loyers à hauteur de 0,6 %. En outre, le loyer de l'actif de bureau Quadrans, ensemble important de plus de 80 000 m² (quote part de fonds de 12%) situés dans le Sud de Paris, est affecté au remboursement de la dette allouée à cet actif, impactant le revenu de l'ordre de 0,5 %.

Distribution 2025 :

Pour l'année 2025, la distribution devrait s'établir à 6,1 € par part*. Elle embarque notamment l'impact du programme de cession qui explique cette baisse.

Point de gestion :

Patrimo Commerce est majoritairement investi dans l'immobilier commercial (92 %) avec une poche de diversification comprenant des actifs de bureaux et activité logistique (8 %).

Sur la poche commerce, les actifs les plus résilients au sein du patrimoine de la SCPI sont ceux de type retail parks, boîtes commerciales car ils ne génèrent que peu de charges locatives. Les pieds d'immeubles viennent ensuite. Ce sont les deux typologies d'actifs majoritaires au sein de Patrimmo Commerce, dont le taux de recouvrement est désormais au-delà des 97%.

En 2025, les priorités des fonds sont :

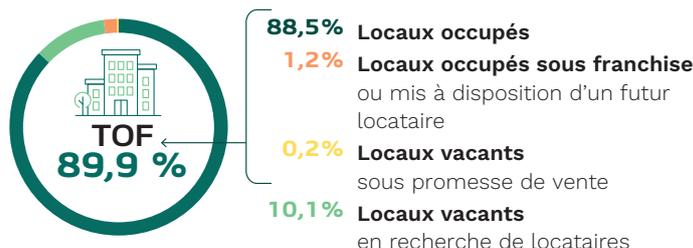
La génération de revenus locatifs reste la première des priorités. Elle nécessite de poursuivre le travail de commercialisation active et sélective, de manière à consolider le taux d'occupation financier** (TOF) dans la durée. Les prévisions de croissance dans l'Union Européenne étant plutôt faibles pour 2025, la sélectivité est un véritable enjeu pour la pérennité des baux et la croissance des revenus locatifs.

La priorité est également donnée à la poursuite du plan d'arbitrage. Les objectifs en sont le désendettement de la SCPI et une nouvelle dotation du fonds de remboursement pour proposer une option de sortie aux porteurs ayant effectué une demande de retrait.

Données clés au 21/01/2025 :



TOF** au 30/09/2024 :



* Distribution non garantie. Une estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

** Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

● SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT - RÉSIDENTIEL

Valeur de part :

Le portefeuille immobilier de Patrimmo Croissance baisse de -3,2 % sur l'année 2024 suite aux expertises du 31 décembre. Fixé à 733,35 € depuis juillet 2023, le prix de souscription se trouve désormais à la limite supérieure du tunnel du prix réglementaire. La Société de Gestion a décidé de repositionner le prix de souscription à 677 € / part, reflétant ainsi la valeur du patrimoine de la SCPI.

Le prix de souscription enregistre donc une baisse de -7,7 %.

Cette SCPI a pour spécificité d'acheter de l'immobilier résidentiel en nue-propriété exclusivement, l'usufruit et la gestion locative étant détenus par des bailleurs sociaux dans le cadre de conventions de démembrement. Patrimmo Croissance Impact est donc une SCPI qui capitalise sa performance et n'a pas vocation à la distribuer.

Point de gestion :

En l'absence de collecte depuis plus d'un an sur la SCPI, compte tenu de l'attente des investisseurs sur la stabilisation des valeurs, le fonds a également ralenti le rythme des transactions sur le portefeuille. Le portefeuille évolue donc uniquement avec le remembrement de propriété des actifs et les engagements pris sur les acquisitions en VEFA (tous les actifs acquis en VEFA ont été livrés, dont le dernier le 29 octobre, situé à Sceaux).

Par ailleurs, l'endettement de la SCPI reste très limité.

Données clefs au 21/01/2025 :

 **190 M€**
Capitalisation

 **64**
Nombre d'actifs

 **511**
Nombres de lots

 Patrimoine situé exclusivement en France, dont 70% à Paris et en région parisienne.

 Allocation Patrimoine immobilier : **100% Résidentiel**



Maintien du prix de souscription pour Primofamily

● SCPI PRIMOFAMILY - RÉSIDENTIEL, HÔTELLERIE

Valeur de part :

L'hôtellerie semble avoir terminé sa phase d'atterrissage : aucune baisse n'a été appliquée lors des expertises du 31/12/2024 par les experts sur les actifs hôteliers, représentant plus de 50% du portefeuille. Les actifs résidentiels et de commerces du fonds enregistrent une légère baisse de -2%, sans impact sur le prix de souscription de la SCPI bien positionné au milieu du tunnel, proche de la valeur de reconstitution.

Le prix de souscription de Primofamily reste inchangé à 204 €.

Distribution :

La distribution nette en euros pour les personnes physiques est conforme aux prévisions établies début 2024, soit 7,40€ par part au titre de l'exercice 2024.

Distribution 2025 :

Pour 2025, nos projections prévoient une hausse du coupon net à 8,07 € par part* pour une personne physique.

La dominante de l'hôtellerie dans le patrimoine joue à plein son rôle de moteur de performance quant au rendement. Au sein du patrimoine de la SCPI, l'hôtellerie compte désormais pour plus de 50 %.

Point de gestion :

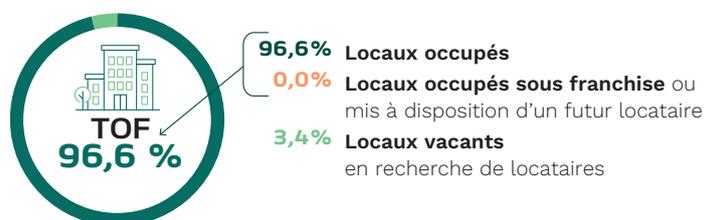
L'allocation diversifiée de la SCPI, ne comportant aucun actif de bureau, a permis de préserver la valeur globale du patrimoine dans le temps. L'objectif de gestion actuel est de continuer à renforcer la dominante Hôtellerie pour maximiser le rendement locatif tandis que l'évolution des valeurs promet d'être plus limitée que dans les dernières années. C'est ainsi que la SCPI pourra améliorer sa performance globale à plus long terme.

Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier** (TOF) est de bonne facture et s'établit à près de 97%. Outre la distribution de revenus, cette situation permet de reconduire le budget de travaux pour maintenir la qualité du parc et son attractivité.

Données clefs au 21/01/2025 :



TOF** au 30/09/2024 :



* Distribution non garantie. Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

** Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

3 NOS CONVICTIONS POUR 2025

Le cycle d'ajustement des valeurs a été très sévère et d'une ampleur inédite pour l'ensemble du secteur de l'immobilier. Ce cycle tend à s'approcher de la fin, avec des modulations selon les classes d'actifs.

Toujours en fonction des classes d'actifs, nous pensons que le marché pourra se réanimer en 2025 et recouvrer une certaine liquidité grâce à une stabilisation des prix et une amélioration de l'activité. Le momentum de marché 2025 sera intéressant à étudier pour réinvestir en immobilier.

Le cycle précédent aura été alimenté par des puissants moteurs macroéconomiques qu'ont été la mondialisation, la financiarisation, la liquidité et des taux particulièrement bas.

Le prochain cycle économique s'appuiera probablement beaucoup plus sur les tendances démographiques, la contrainte écologique globale et les responsabilités sociétales qui en découlent.

Nous pensons aussi que les rendements locatifs, soutenus par l'inflation joueront un rôle croissant dans la performance des actifs immobiliers, tandis que la croissance en capital devrait rester limitée.

L'asset management, la commercialisation, l'offre servicielle : le retour aux fondamentaux de la gestion de terrain sont aujourd'hui plus que jamais centraux dans la gestion de ce cycle difficile afin de garder les fondamentaux sains pour tirer le meilleur de la reprise lorsqu'elle se présentera.

C'est pourquoi l'objectif prioritaire pour les équipes de Praemia REIM France en 2025 consiste à poursuivre le travail sur la gamme des SCPI : gérer le patrimoine existant à travers un travail d'asset management actif sur le parc immobilier pour défendre les valeurs, améliorer la performance des fonds et proposer des solutions aux associés ayant besoin de liquidité. Ce travail de fond et qui s'inscrit dans une logique de long terme n'est pas toujours perceptible par les associés de nos SCPI mais il est la clé pour pouvoir renouer avec une trajectoire positive et bénéficier pleinement d'un nouveau contexte marché, plus favorable à l'immobilier.

Enfin, notre rôle d'asset manager et de financier consiste aussi à rapprocher les besoins d'investissement long terme de secteurs en sous offre, comme l'immobilier de santé avec le monde de l'épargne en proposant des solutions d'investissements à nos clients institutionnels et particuliers.

L'investissement dans l'immobilier de santé nécessite une expertise très particulière, et notamment la connaissance parfaite des mécanismes de financement de la santé et une fine connaissance des opérateurs.

En tant que leader de l'immobilier de santé avec plus de 18 milliards d'encours sous gestion (soit près de 50% de notre allocation globale), une centaine de collaborateurs experts de ce secteur et localisés sur les principaux marchés européens, Praemia REIM est particulièrement bien positionnée pour cela. Notre stratégie de développement sur l'immobilier de santé en France et en Europe continuera à se déployer et à se renforcer en 2025.

Avertissement

Les SCPI présentent des risques dont celui de liquidité et de perte en capital. En tant qu'actif réel, l'immobilier est un placement qui doit s'envisager sur le long terme et ne doit pas être utilisé comme un support de placement de trésorerie à court ou moyen terme. L'objectif de performance s'entend sur la durée de détention de 10 ans permettant de lisser les cycles du marché dans la durée. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce document est uniquement communiqué à titre d'information et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Praemia REIM France ne pourra être tenue responsable de l'utilisation des informations contenues dans ce document.

Les informations contenues dans ce document ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni distribuées à aucune personne tierce sans l'accord écrit préalable de Praemia REIM France.