



12 mai 2020

Covid-19 : l'immobilier à l'épreuve ?

Le confinement massif engendré par la lutte contre la pandémie de COVID-19 a des effets néfastes de court terme sur les actifs commerciaux, hôteliers, et de bureaux. Les immobiliers logistiques et résidentiels sont en revanche moins à la peine, même si les opérations de construction ou d'achat sont retardées. Mais pour le secteur, l'essentiel est plus éloigné et étendu dans le temps.

Pour Pierre Mattei, Président de Keys REIM et Claire Flurin, Directrice R&D de Keys AM, le développement des tendances people-centric, à l'œuvre avant la crise, devrait se poursuivre.

Au sein de son véhicule R&D « [Curiosity is Key\(s\)](#) » notamment, le groupe Keys AM travaille à mieux comprendre les utilisateurs et leurs usages. Il tente ainsi d'anticiper les façons que nous aurons d'habiter, de travailler, d'apprendre, de nous déplacer, pour inventer des formules immobilières qui créent plus de valeurs, plus de performances. Des missions qui apparaissent essentielles aujourd'hui.

Le groupe Keys AM livre ainsi son analyse sur les marchés des bureaux et commerces, de l'hôtellerie et de l'habitat.

1. De nouvelles façons de travailler, produire et consommer pour l'immobilier en général ?

Cette crise sanitaire démontre plus que jamais notre intérêt à observer et comprendre les comportements humains, afin de faire évoluer avec justesse et coordonner bâti en besoins des utilisateurs. Cela semble évident mais il faut le rappeler : dans l'immobilier le client final est bien l'humain.

Plus de télétravailleurs à l'avenir

L'expérimentation actuelle du télétravail en masse influencera probablement la demande en bureaux post Covid-19. Déjà en 2017, la France comptait en moyenne 5 à 6 % de travailleurs à distance quand le Luxembourg en totalisait 10 %. Des chiffres qui semblent croître de 20 % tous les cinq ans selon Eurostat. En revanche, les salariés sont plus nombreux à télétravailler occasionnellement : 25 % en 2017 et 29 % en 2019 selon une enquête Ifop pour Malakoff Médéric Humanis.

La pandémie et le confinement à l'œuvre devraient confirmer cette tendance : il est désormais raisonnable de penser qu'à court terme une part plus importante de Français auront recours au télétravail, en particulier ceux qui travaillent loin de leur domicile.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Cette donne, incitera sans doute les employeurs à ajuster leurs besoins en surface locative dans la période d'après crise sanitaire. A court terme au moins, on peut s'attendre à ce que de plus en plus de bureaux se composent de moins d'un poste physique par salarié.

De manière générale, on peut s'attendre à un renforcement des typologies d'aménagement de type co-working ou flex-working. Mais attention, tout le monde n'est pas en capacité de travailler de façon flexible, encore moins à distance, ces évolutions ne sonneront donc pas la fin du bureau plus traditionnel.

Cela renforce les exigences d'investissement des fonds gérés par Keys REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Keys AM en matière de localisation évidemment, mais aussi de capacités et d'adaptabilité à des besoins différents, et donc de réversibilité des actifs. Plus que jamais nos immeubles doivent devenir des lieux de destination dans lesquels on a envie de se rendre.

Inclure dans les attentes ESG de nouveaux critères

Le groupe Keys AM anticipe une réflexion plus poussée de la part de tous les professionnels de l'immobilier sur la qualité « sociale » des bâtiments, et donc sur la manière dont ils sont exploités, ou dont ils facilitent, ou protègent, les interactions par exemple. En matière environnementale, on pourrait imaginer que les métiers de l'immobilier intègrent des mesures systématiques de l'empreinte carbone de leurs actifs par exemple. Nous évaluerons peut-être aussi l'impact direct de la centralisation de notre économie sur la capitale et les grandes villes. A ce sujet, l'économiste de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières (ESPI) Carmen Cantuarias, pointe le lien causal entre l'exode urbain durant la crise sanitaire et la perte de la biodiversité.

Enfin, l'impact des actifs sur la santé, l'environnement, l'économie locale va certainement préoccuper les utilisateurs finaux et donc les investisseurs. Le secteur de l'« impact investing », explicite et concret, pourrait ainsi gagner en attractivité.

D'autres façons de construire l'immobilier ?

En matière de production du parc immobilier lui-même, il faut se projeter mais nuancer : oui la construction modulaire, hors-site et le bois vont continuer à se développer car ils présentent des qualités intrinsèques importantes. Et selon Radmila Pineau, également économiste à l'ESPI, ces secteurs bénéficieront sûrement de la crise car ils sont porteurs de résilience pour le secteur de la construction dans le contexte actuel. On peut donc s'attendre à une montée en puissance du bâti réversible ou modulable. Néanmoins, tous les bâtiments ne seront pas demain imprimés en 3D, ni construits par des robots.

Et les typologies commerciales ?

Déjà en 2019, quelques pure players « online », comme Casper, Warby Parker, AMPM ou Made.com, avaient décidé d'ouvrir des magasins physiques pour une expérience de marque plus palpable. Cette tendance du « retour au street retail » pourrait se confirmer voire même s'accélérer. Le marché espère donc un regain d'intérêt pour le commerce « brick & mortar » en sortie de crise.



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

2. Le segment hôtelier : des valeurs qui rassurent

Rebond escompté pour le tourisme d'affaires

Certains affirment que les déplacements professionnels pourraient bien être impactés par le déploiement rapide et généralisé des technologies de visioconférence, engendrant une baisse des réservations hôtelières. Il faut néanmoins nuancer cette déclaration, car si les milieux des affaires s'organisent, en 2018 et 2019, le marché des business travelers était en plein boom alors que les solutions de visioconférence existaient déjà. Selon l'édition 2019 du Baromètre + Européen du Voyage d'Affaires réalisé par American Express Global Business Travel, les dépenses liées aux voyages d'affaires ont crû de 3,4% en 2018, après avoir augmenté de 3,1% en 2017.

A ce jour encore, la rencontre humaine reste un accélérateur de business, en particulier entre entreprises de cultures différentes. Le contact direct reste essentiel pour finaliser un projet ou un contrat. Dans les prochaines années, la demande en hôtellerie pour les voyages d'affaires connaîtra donc quelques évolutions, mais le groupe Keys AM reste confiant sur le maintien d'une bonne dynamique.

Les enseignes hôtelières reconnues seront plus résilientes face à cette crise sanitaire

La démocratisation du télétravail associée à la modernisation récente des concepts d'hébergement moyens et longs séjours devrait contribuer à booster le mouvement nomade en France, déjà développé chez les anglo-saxons. Un fonds conseillé par Keys REIM a d'ailleurs investi dans Outsite un opérateur d'hébergements de co-living et co-working dédiés aux travailleurs mobiles et digital nomades, dont les réservations reprennent déjà leur cours, avec, certes, une clientèle plus locale qu'internationale pendant cette phase de confinement généralisé.

La crise met en valeur l'importance et le pouvoir des marques qui donnent confiance et affichent des valeurs auxquelles les utilisateurs se raccrochent. A cet égard les particuliers qui louent ou sous-louent leurs biens sur des plateformes comme Airbnb souffrent durement de la période de confinement, car beaucoup ont peu de moyens de rassurer le client voyageur sur leur capacité à mettre en œuvre des règles d'hygiène strictes. Les hôtels reconnus et leur politique sanitaire pourraient rassurer davantage les clients. A court terme, on imagine que ces locations meublées en « peer-to-peer » muscleront leurs standards de gestion et insisteront sur la richesse des possibilités de rencontres qu'elles proposent. Entretemps, les résidences de tourisme et appart-hôtels pourraient permettre de maintenir la distanciation sociale en vacances.

Une industrie du voyage plus écolo ?

On peut enfin se demander si la prise de conscience environnementale généralisée en 2019 ancrera des habitudes de voyage plus écologiques : voyager moins et moins loin, privilégier des hôtels engagés en matière d'ESG, décarboner ses voyages, etc. A ce stade, tout est imaginable.

3. Le marché de l'habitat : vers une plus grande diversification de l'offre

Une chose est sûre : la crise sanitaire souligne l'importance d'un habitat de qualité, dans sa forme spatiale mais aussi sociale. Et parce que, dans le sillon du progrès technologique, les usages évoluent et ce de plus en plus vite, la diversification de l'offre « habitat » se faisait déjà ressentir ces dernières



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

années. Deux constats majeurs valent le coup d'être soulignés : (i) la problématique grave de l'accessibilité au logement face aux prix en hausse, et (ii) la grande rigidité de l'offre disponible face aux exigences de mobilité de notre époque.

L'opportunité de développer de nouveaux produits

Ces marqueurs et la crise sanitaire en cours créent donc une réelle opportunité pour développer de nouveaux produits. Le groupe Keys AM porte son attention sur quatre gammes de produits très concrètes, qui si elles réussissent le pari de l'accessibilité à tous, sauront vraisemblablement répondre aux trois enjeux phares de coût, flexibilité et lien humain :

- les typologies partagées dans le résidentiel, de type co-living, résiliente à la crise et donc que l'on attend renforcées en sortie de crise;
- les solutions d'hébergement mixtes où l'on vit, travaille et se divertit, avec, par exemple, un café co-working au rez-de-rue et une crèche ou salle de sport au rez-de-jardin;
- les solutions contractuelles qui ne sont ni des baux résidentiels ni des actes de propriété mais qui donne accès à un usufruit plus flexible, comme la dissociation de propriété, le co-investissement, le crédit-bail logement, ou le viager collaboratif.
- les résidences locatives gérés comme les built-to-rent ou PRS anglosaxons qui allient offre servicielle et qualité du bâti pour une expérience résidentielle réussie.

Développement des zones rurales : vers un renforcement de la demande ?

Beaucoup s'expriment sur l'exode urbain qui suivrait cette crise du Covid-19. Conduira-t-elle vraiment certains citadins à quitter les grandes villes et leurs logements parfois étroits pour aller vivre en milieu plus rural ? Peut-être, mais dans quelle proportion ? La crise renforcera-t-elle l'attractivité des métropoles régionales ? Beaucoup plus probable, d'autant plus que déjà en 2011, l'INSEE recensait 29% de jeunes Parisiens et 27% des plus de 60 ans de la capitale comme pratiquant la double résidence.

Selon l'économiste de l'ESPI Carmen Cantuarias, la demande sociale de « néo-ruraux » génère des difficultés environnementales, car la population se déplace avec les mêmes habitudes de consommation et crée des pressions dans les milieux ruraux. Il faudra donc veiller à ne pas céder à la tentation de développer, en milieu rural, des morceaux de villes à la façon "éco-quartiers". Car même si ces derniers présentent beaucoup de qualités, l'artificialisation accrue des sols non urbanisés français aurait des conséquences graves sur notre biodiversité.

Quoiqu'il en soit, les politiques de développement urbain comme les formes d'habitat devront demain prendre en compte les apprentissages ou les failles que nous révèlent aujourd'hui la crise sanitaire.

À propos de Keys Asset Management

Fondé en 2011, le Groupe Keys Asset Management, soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis, est spécialisé dans la gestion d'actifs immobiliers, et compte 1,4 milliard d'euros d'actifs sous gestion (31/12/2019). Il développe une approche centrée sur quatre métiers : la gestion de foncières, la valorisation immobilière, le financement d'opérations de développement et le conseil en capital investissement.

www.keys-am.com

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur le Groupe Keys Asset Management](#)



Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>