

KEYS

REIM

4 octobre 2021
Paris (75),

L'urbanisme de demain passe par le développement des "tiers-lieux", que les investisseurs immobiliers doivent soutenir

Une étude de Curiosity is Keys intitulée "Place du Village"

Curiosity is Keys, véhicule de R&D du groupe Keys Asset Management, publie une étude sur les "tiers-lieux", espaces multi-activités dédiés au "faire ensemble". Si l'utilité sociétale de ces lieux de rencontres est reconnue, la manière dont les investisseurs immobiliers peuvent accompagner le développement de Places du village inspirées de ces derniers est encore à trouver. Cette étude propose des pistes pour y parvenir.

Composés d'ateliers de fabrication, de commerces, bars, restaurants, espaces culturels, locaux associatifs, halles de marché... les tiers-lieux contribuent à redynamiser les tissus urbains et à recréer du lien social en ville. C'est pourquoi les pouvoirs publics souhaitent les promouvoir : le 27 août dernier, le Premier Ministre Jean Castex a annoncé le déblocage de 130 millions d'euros supplémentaires en faveur de ces lieux hybrides.



Quels sont les ingrédients nécessaires à la création de tiers-lieux vivants et pérennes et comment les investisseurs immobiliers peuvent s'en inspirer pour accompagner le développement de nouveaux lieux multi-facettes, façon place de village nouvelle génération, qui renforcent l'attractivité de leur quartier ? C'est l'objet de [l'étude que Curiosity is Keys a menée \(lien de l'étude ici\)](#).

"Dans la diversité des tiers-lieux existants, trois ingrédients communs demeurent, indique Claire Flurin, Directrice de Curiosity is Keys, qui a piloté cette étude : ces places publiques avec un toit naissent des porteurs de projet qui accueillent les habitants du quartier dans l'animation du lieu. Leurs activités sont variées et évolutives. Et enfin, ces projets sont fédérateurs pour le quartier, avec une mission d'intérêt général."

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy – galivel@galivel.com



“Pour que ces lieux soient pérennes et soutenus par les investisseurs immobiliers, la question de leur viabilité financière ne peut être éludée. Aussi, nous nous interrogeons sur le rôle que peuvent jouer les investisseurs immobiliers aux côtés des porteurs de projets pour qu’émergent des “places de village”, lieux alternatifs d’un nouveau genre au service de ses voisins et pouvant accueillir des commerces nouvelle génération, responsables, conviviaux et ancrés dans leurs quartiers”, poursuit Claire Flurin.

Sans modèle économique, pas de pérennité pour ces projets

L’investisseur immobilier doit réfléchir aux moyens de permettre à ces Places du village d’être pérennes et viables sans nécessairement de subventions publiques pour que le lieu évolue et se développe. Curiosity is Keys a identifié 10 critères clefs pour des Places de Village pérennes, qui valorisent l’ensemble de leur quartier.

01. Une identité forte : et une thématique qui fasse destination

02. Une équipe locale et diversifiée : qui donne une âme au projet et l’ancre dans son territoire

03. Un enjeu collectif : pour un projet fédérateur, à vocation d’intérêt général

04. Un “commun” : espace, service ou ressource partagée et mutualisée pour le quartier, sans contrepartie financière

05. Plusieurs activités marchandes et non marchandes. L’association d’activités marchandes aux côtés des activités non-marchandes permet aux premières de financer les secondes. Plus précisément, il ressort de nos travaux qu’un bon mélange d’activité pourrait associer a minima une activité culturelle, une activité de restauration – bar ou alimentaire, une activité de commerce et une activité associative.

06. De l’évolutivité : qui permette au lieu de vivre tout au long de la journée, semaine et année

07. De la proximité : et un lieu ouvert sur son quartier, pour que le lieu serve vraiment ses riverains, habitants, commerçants et entreprises

08. L’accueil d’associations locales : dans l’espace et la gouvernance du lieu

09. Un modèle économique viable : même si peu rentable, pour trouver des garanties financières pour le portage de l’immobilier

10. Une gouvernance multipartite, sous la forme d’une charte et/ou d’un comité de pilotage, pour associer aux décisions les acteurs qui participent à l’animation du lieu sur le temps long, et renforcer le caractère collectif du projet.

“Comme première étape pour aider les investisseurs et autres soutiens privés à promouvoir ces projets, nous avons défini un cahier des charges et des indicateurs permettant d’identifier les porteurs de projets et de les aider à solidifier leur modèle économique. Pour aller plus loin, on pourrait imaginer développer une plateforme de référencement des initiatives locales en recherche de locaux, et pourquoi pas une boîte à outils immobilière, juridique et financière pour faciliter le lancement de chacun de ces projets uniques”, conclut Claire Flurin.

Curiosity is Keys et Keys REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Keys Asset Management, travaillent d’ores-et-déjà à des projets-pilotes de « Places de Village » inspirées des tiers-lieux à Lille, Nantes et Bordeaux.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel - 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com

**À propos de Keys REIM**

Keys REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011, filiale française du Groupe Keys Asset Management.

www.keys-reim.com

Fondé en 2011, le Groupe Keys Asset Management, soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis, est spécialisé dans la gestion d'actifs immobiliers, compte plus de 1,6 milliard d'euros d'actifs sous gestion (31/12/2020). 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](#)