



# KEYS

14 décembre 2021

## REIM

*A l'occasion de son 10<sup>ème</sup> anniversaire, Keys REIM dévoile une étude inédite :*

### **Quelles grandes tendances pour l'immobilier dans 10 ans ? Une étude de Keys REIM qui préfigure sa stratégie d'investissement pour la prochaine décennie**

*Quelle forme prendront les logements, les bureaux, les commerces ou les hôtels, à l'aune des nouvelles habitudes de vie et de consommation, dans les années à venir ?*

*Keys REIM, société de gestion immobilière pionnière en France sur le coworking (dès 2017), le coliving (dès 2017), les tiers-lieux (dès 2017) ou les hôtels lifestyle (dès 2016), dévoile aujourd'hui ses éléments de réponse. 7 grandes tendances structureront l'investissement immobilier dans la décennie à venir, soit jusqu'en 2031.*

Où va-t-on vivre, travailler, acheter, dormir, dans 10 ans ? La réponse à ces questions est primordiale pour orienter, dès aujourd'hui, l'investissement immobilier dans la bonne direction. L'étude prospective réalisée par Keys REIM permet de dégager **7 grandes tendances pour la décennie à venir** :

#### **1. L'immobilier commercial comme une Place de village**

Ce n'est pas parce que les centres commerciaux ont moins la cote et que le e-commerce décolle que les magasins physiques vont disparaître ! Le secteur va se transformer. **Il se réinvente en réintroduisant la notion de rendez-vous social qui faisait tout l'intérêt des places de villages d'antan.** Le lieu commercial de demain sera un lieu d'échange plus ouvert, à mi-chemin entre espace public et espace commercial.

Exemple chez Keys REIM :

- LX Factory, Lisbonne : **tiers-lieu** acquis en 2017 par un fonds géré par Keys REIM (artisans, brocante, librairie, bars, restaurants, producteurs alimentaires locaux, incubateur de startups, coworking, auberge de jeunesse, théâtre, concerts, expositions avec des street-artists comme Banksy ou Invader).
- Partenariat avec Citynove, foncière du **groupe Galeries Lafayette**, pour dessiner la galerie marchande de demain. Première réalisation en cours aux Galeries Lafayette de Bron (Lyon).

#### **2. Des hôtels hybrides mêlant hébergement, travail et loisirs**

Les voyageurs ne souhaitent plus retrouver le même schéma à chaque voyage, et certains souhaitent même mélanger vie quotidienne, travail et vacances. **Des concepts hybrides sont donc appelés à se développer** comme des hôtels "lifestyle", qui mêlent hébergement et activités avec les habitants (potager, cours de yoga, vide-dressing, expositions, DJ sets...), des hébergements proches du coliving, des « appart-hôtels » réinventés dédiés aux professionnels pratiquant la bi-résidence, etc.

Exemple chez Keys REIM :

- Un fonds géré par Keys REIM a investi dans les **workations avec Outsite** (séjours de workations pour les télétravailleurs)

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



- **Partenariat avec le groupe Accor sur ses marques lifestyle** : un fonds géré par Keys REIM est actionnaire majoritaire d'une société détenant l'exploitation de 23 hôtels lifestyle des marques Accor (Mama Shelter, The Hoxton, 25 Hrs, Jo&Joe...) en France et en Europe

### 3. Des bureaux décentralisés et des sièges « vraiment » sociaux avec une identité

Le modèle hybride télétravail / présentiel est une tendance de fond avec comme conséquences :

- Multiplication des lieux de travail : des lieux qui n'étaient pas associés à ces derniers deviennent des bureaux, comme des « cafés-coworking » ou des bureaux partagés pour permettre aux collaborateurs de rester dans leur quartier ou de travailler depuis une autre ville ou un autre pays, voire accueillir l'ensemble des collaborateurs d'une PME dans des bureaux « prêts-à-l'emploi » ;
- Les grands employeurs cherchent des sièges sociaux qui incarnent les valeurs de l'entreprise pour inciter les salariés, clients et partenaires à y venir. Des bureaux toujours plus serviciels (conciergeries, salles de sport, showrooms, offre d'hébergement...) et ouverts sur la ville (cafés, restaurants, services, accessibles aux salariés et aux habitants).

Exemple chez Keys REIM :

- Quai des Caps (Bordeaux) : 4 immeubles mixtes dans le quartier des Bassins à Flot abritant des **bureaux qualitatifs** (dont 1 000 m<sup>2</sup> de terrasses végétalisées avec vue sur les bassins), **des commerces et un tiers-lieu culturel** et solidaire géré par la communauté Wanted.
- Intégration de cafés-coworking dans les immeubles.

### 4. Des logements gérés par des professionnels

Le marché du logement est peu flexible car morcelé : multiplication de bailleurs particuliers ne pouvant consacrer un temps plein à la gestion, l'entretien du logement, et à son adaptation aux outils digitaux. Or, la demande est multiple et évolue, notamment de la part des actifs. C'est pourquoi **les résidences gérées sont appelées à se développer dans les prochaines années**. En France, le modèle existe pour les étudiants ou les seniors, mais pas encore pour les actifs, contrairement à ce qui se fait en Europe.

Exemple chez Keys REIM :

- Une stratégie d'investissement « à impact positif » dans des résidences gérées en bloc offrant une meilleure **qualité de vie** grâce aux espaces partagés (espace extérieur ou pour télétravailler, chambre d'ami) et une **diminution du coût global du logement** pouvant atteindre 10% grâce à la gestion professionnelle optimisée et aux économies d'échelle sur les dépenses liées au logement (assurance habitation, énergie, internet, etc.)

### 5. La mixité en 3 dimensions : des usages, dans le temps et sociale

On travaille à l'hôtel, chez soi ou dans un tiers-lieu qui est aussi un commerce ; on fait ses courses au bureau ; on vit dans une résidence gérée qui ressemble de plus en plus à un hôtel... C'est au bâtiment de s'adapter à ces nouveaux usages et pas l'inverse. Cela suppose des bâtiments mixtes, modulables pour épouser les nouveaux usages et qui accueillent tous les habitants du quartier (ville inclusive).

Exemple chez Keys REIM :

- Dans l'ancienne usine Fives Cail de Lille, Keys REIM développe avec la Métropole de Lille une **halle entièrement dédiée à l'alimentation et au bien-être** avec des usages mixtes : agriculture urbaine, salle d'escalade, brasserie, bar à jus...
- **Tiers-lieu solidaire** au sein des bureaux et commerces de Quai des Caps à Bordeaux (*voir plus haut*)
- Immeubles modulables pour épouser les changements d'usages

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



## 6. La valeur d'un actif immobilier dépend aussi de son exploitation

La valeur d'un actif immobilier ne réside plus seulement dans ses murs et son foncier, mais aussi dans la qualité de son exploitation : un immobilier qui répond aux usages se loue mieux et plus longtemps. Il faut donc remettre l'exploitant au centre de la chaîne de valeur.

Exemple chez Keys REIM :

- Certains fonds sont propriétaires de sociétés d'exploitation d'immeubles (vs. murs)
- « Property managers » au sein du groupe pour garantir la qualité de l'exploitation des immeubles.
- Nouvelles collaborations délaissant petit à petit le bail commercial 3-6-9 classique pour des contrats de revenue-share, baux à loyers variables ou mandats de gestion.

## 7. L'investisseur immobilier sera responsable ou ne sera pas

C'est indispensable pour répondre à la demande des investisseurs et des locataires de demain, protéger sa compétitivité et réduire les risques, lutter contre l'obsolescence des actifs, réduire leurs coûts d'exploitation et améliorer leur confort et pour anticiper les évolutions réglementaires.

Exemple chez Keys REIM :

- Groupe signataire des Principes for Responsible Investment de l'ONU depuis 2018
- Le fonds flagship de Keys REIM labellisé ISR en 2020

## La vision de l'immobilier, à 360°, de Keys REIM

*« L'investissement immobilier suppose d'imaginer la manière dont nous utiliserons la ville demain et ce que les investisseurs attendront de l'immobilier. Depuis dix ans, cette démarche nous a permis d'être pionniers parmi les sociétés de gestion françaises sur les tiers-lieux, le coworking ou le coliving par exemple. Et nous la poursuivons avec ce travail prospectif inédit mené à l'occasion de nos dix ans »,* précise Pierre Mattei, Président-fondateur de Keys REIM.

*« C'est en analysant les usagers de la ville et leurs besoins que l'on peut imaginer des immeubles dont la valeur dure dans le temps »,* poursuit Claire Flurin, Directrice R&D de Keys REIM.

*« Pour les investisseurs, la multigestion immobilière permet de prendre en compte les évolutions de la ville, avec des portefeuilles diversifiés qui ne sont pas corrélés à un cycle de vie, sur une seule zone géographique ou avec un seul usage »,* déclare Grégory Neulat, Chief Business Officer de Keys REIM.

[Retrouvez les slides-synthèse de la conférence de presse à ce lien.](#)

[Retrouvez l'intégralité de l'étude à ce lien.](#)

*Toute opération présente un risque de perte en capital. Ces convictions peuvent être amenées à évoluer en fonction des évolutions du marché.*

### 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 GP16000011, filiale du Groupe Keys Asset Management. [www.keys-reim.com](http://www.keys-reim.com)

Créé en 2011 par Pierre Mattei et Cyril Garreau, le Groupe Keys Asset Management est spécialisé dans le développement et la gestion de fonds d'investissement immobiliers alternatifs et innovants pour le compte d'investisseurs professionnels et assimilés. Il développe une approche centrée sur quatre métiers : la gestion

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



patrimoniale, la valorisation immobilière, le financement d'opérations de développement et le capital investissement.

Soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis, le groupe Keys Asset Management compte plus de 80 collaborateurs pour 1,6 milliard d'euros d'actifs sous gestion (31/12/2020). En 2020, les investissements immobiliers réalisés par le groupe ont représenté 246 millions d'euros.

Depuis 2018, le groupe Keys Asset Management est signataire des Principles for Responsible Investment de l'Organisation des Nations Unies. <https://www.keys-am.com/>

**Retrouver en ligne**

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