

COMMUNIQUE DE PRESSE

27 octobre 2020

La stratégie Value Added pour accompagner la reprise du secteur immobilier

Keys REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Keys Asset Management, dresse un nouveau point d'étape sur l'état des marchés immobiliers depuis le déclenchement de la crise sanitaire et anticipe les évolutions de la demande.

Des marchés immobiliers contrastés

Compte tenu de la crise sanitaire, Keys REIM estime que les marchés immobiliers vont connaître des réalités contrastées en fonction des typologies d'actifs et de l'appréciation du risque par les investisseurs. Les stratégies Value Added, consistant à revaloriser des actifs à potentiel en vue de capter une forte création de valeur, apparaissent à ce titre plus que jamais pertinentes.

Keys REIM constate, en effet, que les actifs *Core* ou proposant du flux (loyers) concentrent encore, malgré la situation, l'essentiel de la demande. De nombreux actifs considérés comme plus risqués sont délaissés, avec une décote déjà observée sur les marchés. De plus, l'accès à la dette sur les actifs de type *Value-Add* est désormais exclusivement réservé aux professionnels du secteur, ce qui a pour principales conséquences, une baisse de la demande, alors que toutes ces composantes se maintiennent sur les actifs *Core*.

L'afflux de liquidités injectées par les gouvernements et les banques centrales, visant à soutenir les économies, continuera à porter les volumes d'investissement et les valeurs des actifs *Core*, les plus sécurisés en termes locatifs ou techniques. En revanche, les actifs qui présentent des équations plus risquées - que ce soit du fait de leur situation locative moins solide ou de leur obsolescence technique - vont voir leur prime de risque augmenter à nouveau. Cette dichotomie, offre un momentum d'investissement idéal pour déployer une stratégie de type Value Added.

C'est cette dernière stratégie que Keys REIM entend mettre en œuvre au travers de l'un de ses fonds destiné aux professionnels et assimilés¹ avec la conviction que cet épisode de turbulences va multiplier les opportunités de repositionnement d'actifs immobiliers d'entreprise, en accélérant l'effet de tendances de fond déjà à l'œuvre dans le marché immobilier telles que : l'obsolescence technique et technologique des bâtiments, la sélectivité accrue des locataires en adéquation avec l'émergence de nouveaux usages : flexibilité (Flex office, coworking, Télétravail...), centralité, services (services à la carte, salle de sport...), ainsi que des exigences issues des nouvelles réglementations environnementales.

Repositionner des actifs décotés en actifs prime

La stratégie consiste à transformer des immeubles décotés (aux fondamentaux sains, bien localisés, mais obsolètes) pour les repositionner en actifs *prime*² et les revendre en phase avec les besoins du marché

¹ Professionnels ou assimilés répondant aux conditions de l'article 423-27 ou 423-49 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 euros.

² En immobilier, un actif dit « Prime » recouvre plusieurs critères expliquant que son loyer facial soit plus élevé :

- une taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché,
- une excellente qualité de prestations techniques,
- la meilleure localisation pour un marché donné.

sur les plans techniques, environnementaux, d'usage et esthétiques.

Le Fonds s'est déjà porté acquéreur d'un ancien site industriel à Chilly Mazarin dont le foncier totalise une surface de 36 180 m² pour près de 19 000 m² de bâtiments construits. L'actif fera l'objet d'un redéveloppement lourd en vue d'accueillir, entre autres, des logements et des surfaces tertiaires. Un second ensemble immobilier de bureaux situé au 23 route d'Arlon, Luxembourg, a été acquis en VEFA auprès de BPI Real Estate Luxembourg. D'ici fin 2021, cet ensemble immobilier développera 3.750 m² de surface de bureaux répartis sur 2 bâtiments de 3 niveaux visant les dernières normes en termes de certifications environnementales.

« Nous constatons depuis plusieurs années un décalage croissant entre la demande des investisseurs massivement portée sur les actifs immobiliers de qualité et la pénurie d'offres sur ce segment, particulièrement en Ile-de-France. En outre, considérant l'obsolescence accélérée de l'immobilier de bureaux, il est plus écoresponsable de rénover ces bâtiments plutôt que d'en construire de nouveaux, sous contrainte de foncier rare et cher », précise Philippe Goldberger, Directeur du Fund Management.

« Nous avons la conviction que ce retour de la prime de risque va permettre de faire émerger des situations dans lesquelles certains immeubles avec du potentiel, non encore exploité, offriront des perspectives de création de valeur plus importantes que ce que l'on pouvait observer avant la crise. C'est cette valorisation immobilière que nous cherchons à capter pour le compte de nos investisseurs », précise Pierre Mattei, Président de Keys REIM.

Visite de chantier en images avec 2 actifs Value Add de Keys REIM !



Avertissement :

Les informations contenues dans ce communiqué ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation spécifique sur des investissements spécifiques ou des stratégies d'investissement. Il s'agit de convictions de la société de gestion à cette date qui sont susceptibles d'évoluer avec le temps.

A 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, et compte plus de 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

Carol Galivel / Zakary Garaudet – 01 41 05 02 02

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