



2 juin 2022

Les équipements sportifs, un atout pour les projets immobiliers privés et les citadins

Des Jeux Olympiques de Paris 2024 à l'heure de jogging permise pendant les confinements, le sport est une aspiration des urbains : le rendre possible à proximité de chaque foyer est même devenu un enjeu politique majeur, faisant partie des promesses de campagne du président Emmanuel Macron et ayant orienté un quart des Français dans leur vote aux élections municipales de 2020 – et même 36 % des 18-24 ans. Dans ces conditions, comment les acteurs privés de la fabrique de la ville peuvent-ils inclure des équipements sportifs dans leurs projets immobiliers et compléter l'offre publique ?

Dans sa nouvelle étude, Curiosity is Keys, véhicule de R&D et d'intelligence immobilière du Groupe Keys Asset Management, revient sur les bonnes pratiques et les business models qui permettent d'intégrer l'activité physique dans les projets immobiliers privés et compléter ainsi les initiatives publiques en faveur du sport en ville. « **Notre étude montre que les nouveaux lieux privés dédiés aux sports urbains proposent souvent une offre servicielle ou de restauration complémentaire pour assurer la pérennité de leur modèle économique** » explique Claire Flurin, directrice de Curiosity is Keys.

Dans l'espace public, une pratique sportive de plus en plus encouragée

Les mobilités actives, comme le vélo ou la marche à pied, s'accommodent très bien du paysage urbain et les aménagements possibles ont déjà fait l'objet de nombreuses publications : les pistes cyclables aménagées lors de la crise sanitaire dans les grandes villes et pérennisées depuis, en sont un exemple concret. D'autres pratiques sportives ne sont possibles que dans l'espace urbain, soit de façon spontanée (à l'instar du skate, du yoga ou du fitness), soit **encouragées par les collectivités** grâce à des aménagements dédiés : on peut citer les parcours-santé sur les Chemins de la Forme à Biarritz ; les friches converties en terrains multisports avec le dispositif Paris, terrain de jeux, etc...

Dans les bâtiments, de nouvelles formes de design et d'architecture dédiées au sport

L'inclusion des structures sportives dans les immeubles a dû **contourner le manque de foncier**, avec des installations sportives surélevées, répandues sur les toits des immeubles en Chine, ou alors empilées, comme la Tour des Sports à Copenhague, au Danemark.

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Julien Michon / Carol Galivel - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

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

Plus proche de l'utilisateur, le « **design actif** » est une pratique urbanistique et architecturale qui s'inspire du « **nudge** » et de la sollicitation inconsciente pour encourager la pratique sportive, même modérée. Cela passe par exemple par une incitation à utiliser l'escalier dans les immeubles en les rendant faciles d'accès et agréables.

Comment intégrer le sport dans l'immobilier tertiaire privé ?

La percée du télétravail, qui a renforcé le caractère sédentaire du travail, pose un enjeu sanitaire autant que social : une activité physique régulière diminue par exemple de 60% le risque de survenue d'un AVC mais aussi de 45% le risque de développer une dépression. Dans ces conditions, **inclure le sport dans l'immobilier tertiaire est crucial** : le label Fitwel, créé aux Etats-Unis en 2017, répertorie ainsi dans les bureaux les « possibilités de mouvement dans la vie quotidienne » ; dans l'hôtellerie, selon une étude Accor/DAN DNA de 2019, un tiers des voyageurs d'affaires et 18 % des voyageurs de loisir prennent en compte l'offre sportive dans le choix de leur hébergement, tandis que de plus en plus de chaînes, telles que Hilton ou Westin, proposent des installations sportives... dans la chambre même !

Mais **de nouveaux espaces urbains privés et dédiés au sport se développent également en complément des offres publiques traditionnelles comme les piscines municipales ou des nouvelles pratiques sur l'espace public**. Ces nouveaux espaces sportifs urbains sont généralement consacrés à un sport typiquement urbain comme le yoga, le padel ou l'escalade en salle.

L'étude de Curiosity is Keys a exploré les offres proposées par ces nouveaux espaces, leurs montages immobiliers et leurs business models. Pour assurer leur équilibre financier, ils proposent souvent de **véritables lieux de vie et des offres dépassant la simple pratique sportive, avec des espaces de coworking, de la restauration ou des offres événementielles**. On peut ainsi citer le Montgolfière Club, à Paris, qui allie bien-être, spa, télétravail, événementiel, networking, espace de convivialité, restauration et hôtellerie dans un même lieu sur 2 000 m² ou encore les « climbing lofts » d'Arkose (20 salles d'escalade indoor en France), qui proposent des espaces de coworking et des bars aux côtés des murs d'escalade.

Les acteurs privés de l'immobilier peuvent également contribuer à développer la pratique sportive en milieu urbain et compléter l'intervention publique. Un enjeu sociétal autant qu'économique puisque l'économie du sport croît de 6 à 7 % par an depuis dix ans, soit deux fois plus vite que la croissance mondiale.

[Retrouvez ici](#) l'intégralité de l'étude de Curiosity is Keys...

À propos de Keys REIM et du Groupe Keys Asset Management

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

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 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.

Curiosity is Keys est le véhicule de R&D et d'intelligence immobilière du Groupe Keys Asset Management.

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](#)