

# 10 ans dans l'immobilier

*Petit-déjeuner presse*

*14 décembre 2021*



# KEYS

REIM

Qui sommes-nous ?

## Keys REIM, 10 ans dans l'immobilier

**2011**

CRÉATION DU  
GROUPE

**2 760+**

INVESTISSEURS

**1,6 Md€**

ENCOURS IMMOBILIER

**246 M€**

INVESTIS DANS  
L'IMMOBILIER EN 2020

**80+**

COLLABORATEURS

**328 500 m<sup>2</sup>**

EN FRANCE ET EN EUROPE

# Keys REIM

- **Société de gestion spécialisée dans l'investissement immobilier**
  - Groupe **créé en 2011** par Pierre Mattei et Cyril Garreau (10 ans en 2021)
  - Actionnariat : fondateurs et salariés + Naxicap Partners (Natixis)
- “Petit parmi les grands et grand parmi les petits” :
  - **1,6 milliard d'€ d'actifs immobiliers sous gestion** en France et en Europe (328 500 m<sup>2</sup>)
  - 246 millions d'€ investis dans l'immobilier en 2020
  - 80+ collaborateurs
- Approche de l'**immobilier par l'usage** :
  - Intégration au sein du groupe de la **gestion technique des bâtiments**
  - Cultive un réseau d'**exploitants** proches, voire exploite en direct
  - **Anticipation** : département R&D pour identifier et étudier les modes de vie de demain
- **Pionnier** : parmi les premiers investisseurs immobiliers en France sur le **coworking (2017)**, le **coliving (2017)**, les **hôtels lifestyle (2016)**, les **halles gourmandes (2017)** ou les **tiers-lieux (2017)**.

## POURQUOI CET EXERCICE DE PROSPECTIVE ?

L'observation et l'analyse  
*des phénomènes sociétaux qui structurent la ville*  
permettent d'**anticiper** les  
**transformations immobilières** à venir  
pour faire évoluer nos **stratégies d'investissement**.

# Who's in the room ?



**Pierre Mattei**  
Président &  
Co-fondateur



**Claire Flurin**  
Directrice R&D



**Grégory Neulat**  
Chief Business  
Officer

# **7 tendances pour l'immobilier des dix prochaines années**

*et ce qu'elles impliquent pour l'investisseur immobilier*

#1

# L'immobilier commercial comme une Place de village

# L'immobilier commercial comme une Place de Village

- **Place du village : à mi-chemin entre espace commercial et espace public**
- *Expérience unique, vivante, lien social :*
  - **Activités marchandes et non-marchandes**
  - **Il se passe toujours quelque chose**
  - *Lieu unique, local : aucune place de village ne se ressemble*



# LX Factory, Lisbonne

- **Tiers-lieu acquis en 2017 par un fonds géré par Keys REIM**
- Dans le quartier d'Alcantara à Lisbonne
- Lauréat des ULI Awards 2021 (voir le [communiqué de presse](#))
- *Nouvel immobilier commercial, mixte et animé comme une "Place de Village" :*
  - 700 000 visiteurs / an
  - 23 000 m<sup>2</sup>
  - **Artisans, brocante, librairie, bars, restaurants, petits producteurs alimentaires locaux, incubateur de startups, espace de coworking, auberge de jeunesse, théâtre, lieux d'événementiel où il se passe toujours quelque chose (concert...), expositions artistiques avec des street-artists comme Banksy ou Invader.**
- Renforcement de l'attractivité du quartier d'Alcantara, que la Mairie souhaite désormais re-développer



# Partenariat avec Citynove (Galeries Lafayette)

- **Keys REIM est partenaire de Citynove, la foncière du groupe Galeries Lafayette**
- *Rénovation des Galeries Lafayette de Bron (près de Lyon) :*
  - *Lieu ouvert sur la ville et animé (y compris parvis, mail et parking)*
  - *Expérience et services (vs. étalage de produits)*
  - *35 500 m<sup>2</sup>*

#2

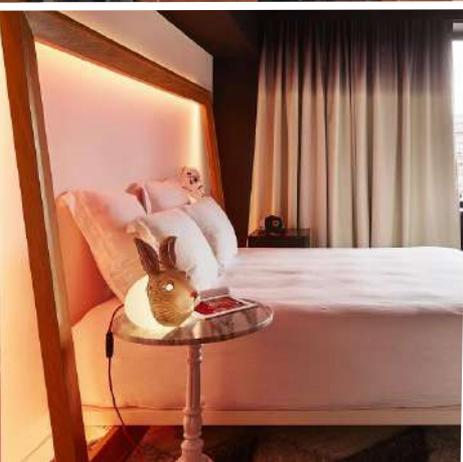
**Des vacances en bas de chez soi et  
du travail à l'autre bout du monde**

# Des vacances en bas de chez soi et du travail à l'autre bout du monde

- **Recherche d'une expérience locale et unique**
- **Le télétravail mélange vie quotidienne et vacances**
- Nouvelles expériences :
  - Concepts hôteliers "**extended-stay**" dédiés aux professionnels pratiquant la birésidence (l' "appart-hôtel" va se réinventer et redevenir attractif)
  - Concepts dédiés aux "**digitals nomads**", proches du coliving, pour des séjours longues durées avec d'autres travailleurs ;
  - Des sites de "**bleisure**" ou "**workations**" pour des séjours télétravail / loisirs ("Sous les PC, la plage !")
  - Des "**staycations**", ces "vacances en bas de chez soi" ;
  - Des "**hôtels lifestyle**", qui mêlent hébergement et activités avec les locaux, comme des bars et restaurants animés et qualitatifs, DJ set, karaoké, potager, cours de yoga, vide-dressing, expositions...

# Exemples chez Keys REIM

- Investissement de l'un de nos fonds dans **Outsite (hébergement de loisir pour télétravailleurs)**
- Fonds Keys REIM actionnaire majoritaire (aux côtés du groupe Accor et d'Ennismore) de la société KNSA, propriétaire des **sociétés d'exploitation de 23 hôtels lifestyle en France et en Europe des marques d'Accor, comme Mama Shelter ou The Hoxton** (voir le [communiqué de presse](#)).
  - Lifestyle : segment de l'hôtellerie qui connaît la plus forte croissance dans le monde (115 000 chambres en 2014, 240 000 en 2019, 480 000 prévues en 2023 selon Accor)
  - Résilience grâce à la diversité des clientèles et des revenus
  - La part des recettes “non hébergement” des hôtels lifestyle peut représenter jusqu'à **50%, voire 60%, du CA de l'hôtel** (vs. 20 à 30% pour un hôtel traditionnel).



# L'hôtel Mama Shelter, Toulouse

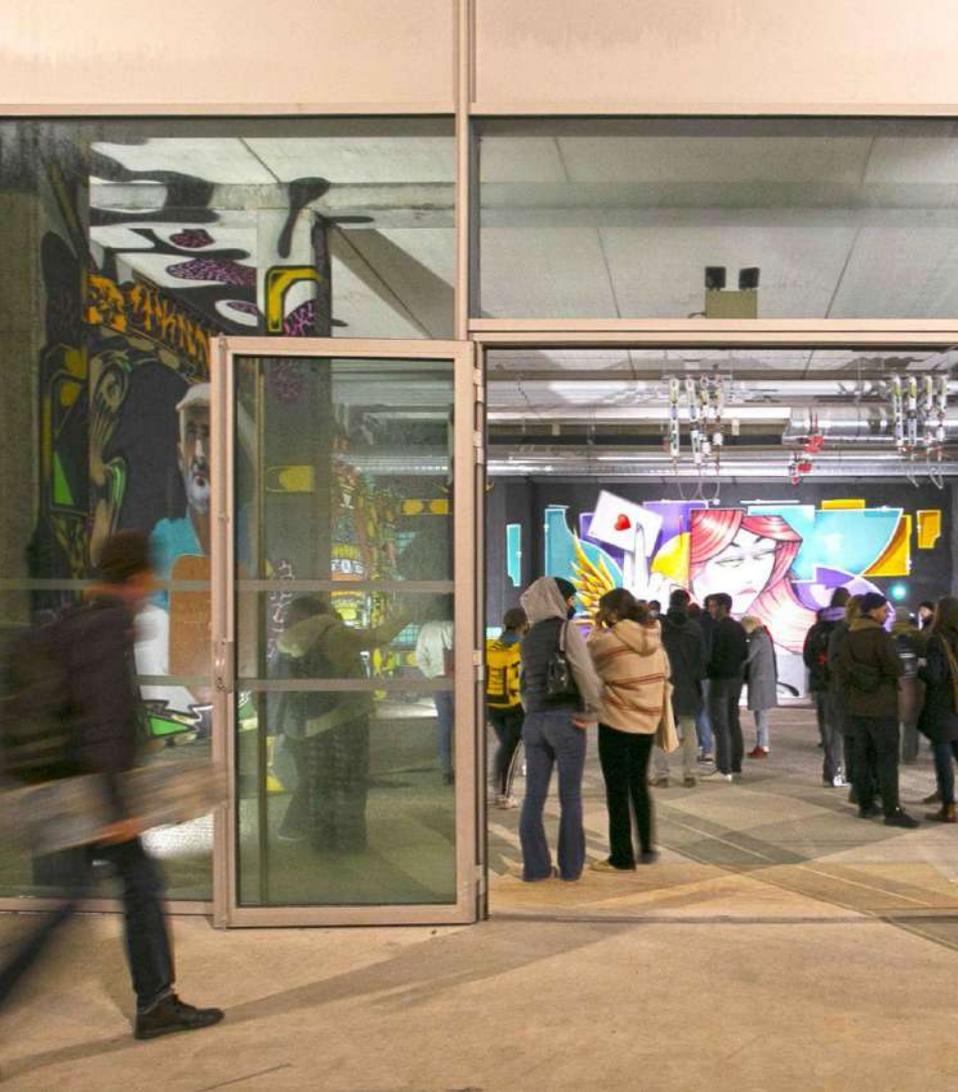
- **Hôtel lifestyle acquis en 2016 par un fonds géré par Keys REIM**
- *Une ancienne salle de spectacle reconvertie en hôtel lifestyle et lieu de vie pour les voyageurs d'affaire, les voyageurs loisir **et les toulousains***
  - *Agencé par le designer Thierry Gauguin, ex-bras droit de Philippe Starck*
  - *120 chambres*
  - *Restaurant dont la carte est signée du chef triplement étoilé Guy Savoy*
  - *DJ sets du jeudi au dimanche soir*
  - *Bar-rooftop de 280 m<sup>2</sup>*
  - *Terrain de pétanque*
  - *Salle de cinéma "CinéMama"*

#3

**Des bureaux décentralisés et des  
sièges “vraiment” sociaux avec une  
identité**

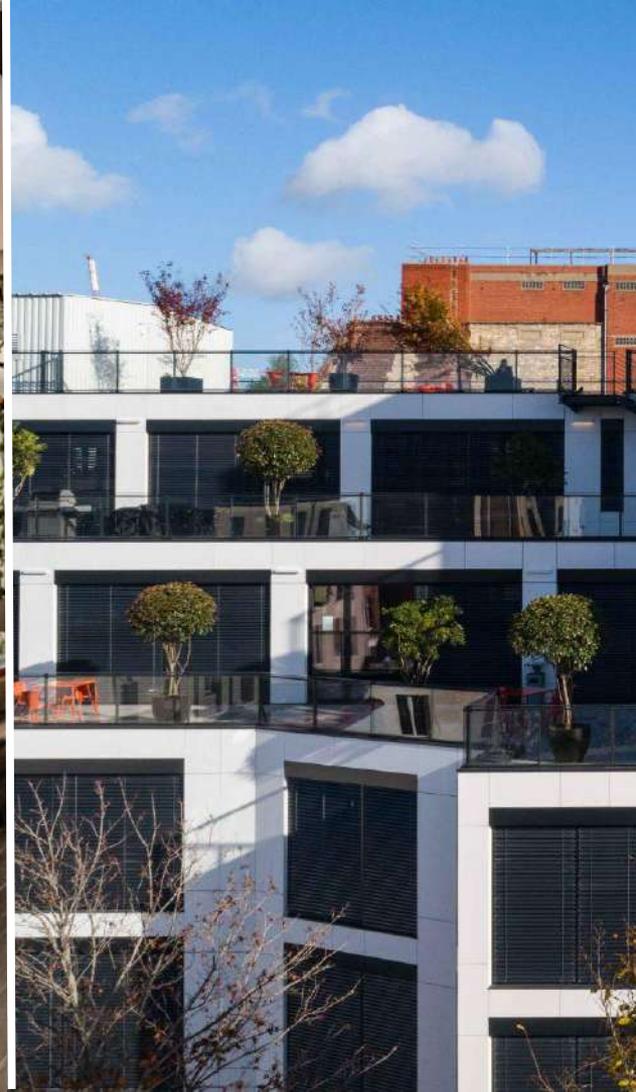
# Des bureaux décentralisés et des sièges sociaux avec une identité

- La ville devient un bureau :
  - **Café-coworkings**
  - **Bureaux prêts à l'emploi partagés**
- Sièges sociaux qui incarnent les valeurs de l'entreprise :
  - **Qualité de vie au travail** : espaces extérieurs, espaces pour partager ou pour s'isoler...
  - **Bureaux serviciels** : conciergerie, salles de sport, offres hôtelières, showroom
  - **Bureaux ouverts sur la ville** : socle actif (restaurants, commerces...), infrastructures partagées
- Fonds flagship de Keys REIM : les bureaux ouverts sur la ville représentent **6,8% des surfaces du portefeuille mais 10,7% de sa valeur** (Q1 2021).



# Quai des Caps, Bordeaux

- Mixte et ouvert sur la ville :
  - Bureaux (dont siège de la Licorne BackMarket)
  - **Commerces & services : cinéma, salle de sport, hôtel... + café solidaire**
- Qualité de vie au travail :
  - **A 15 minutes en vélo du centre**
  - 1000 m<sup>2</sup> de terrasses végétalisées avec vue sur les bassins
- Bureaux **décentralisés** également :
  - Café-coworking MamaWorks.



# Pickup, Saint-Ouen

- Acquisition en blanc par un fonds géré par Keys REIM puis loués en entier à PickUp (filiale de La Poste)
- 4 109 m<sup>2</sup> sur 6 niveaux, rue des Rosiers à Saint-Ouen
- **Qualité de vie au travail** : terrasses donnant sur le jardin en coeur d'îlot, rooftop de 380 m<sup>2</sup> au 5e étage.
- **Serviciels et ouverts sur la ville** : dans le même ensemble que la MobHouse de Philippe Starck (restaurant, bar, piscine, jardin...), le Mob Hotel et une résidence étudiante

#4

# Des logements gérés par des professionnels

# Des logements gérés par des professionnels

- Le constat :
  - Logement cher et peu qualitatif en ville
  - Offre inadaptée aux nouveaux modes de vie (familles monoparentales, actifs mobiles...)
  - Offre peu flexibles (propriétaires bailleurs particuliers : peu de temps, outils peu modernes, méconnaissance, désintérêts)
- Le logement géré :
  - Existe déjà pour les étudiants ou les seniors
  - Amené à se développer pour les actifs et les familles, sur le modèle du BTR étranger (“Build to Rent”)

## À QUOI CELA POURRAIT RESSEMBLER DANS 10 ANS

### LOGEMENTS DE QUALITÉ ET MODALITÉ DE LOCATION SOUPLES

QUALITÉ DE VIE, ACCESSIBILITÉ

APPARTEMENT PRIVÉ DE QUALITÉ ET ÉQUIPÉ  
GRAINGER (UK)



SALON  
FIZZY (UK)



CHAMBRE  
SHARIES (FR)



APPARTEMENT PARTAGÉ  
QUARTERS (USA & EUR)



### ACCÈS À DES ESPACES PARTAGÉS

LIEN SOCIAL / VOISINAGE, PLUS D'AMÉNITÉS

FITNESS  
THE COLLECTIVE (USA)



CRÈCHE  
ESPACE DE TRAVAIL  
GRAINGER (UK)



ESPACE DE CONVIVIALITÉ  
COMMON (USA)



ROOFTOP COMMUN  
PLATFORM (UK)



### OFFRES DE SERVICES MUTUALISÉS ET OUVERTS SUR LE QUARTIER

SANS TRACAS, VIE QUOTIDIENNE FACILITÉE

CO-WORKING  
BABEL COMMUNITY (FR)



MÉNAGE APPARTEMENTS,  
LIVRAISON COURSES  
LA CASA (FR)



RESTAURANT  
THE COLLECTIVE (USA & EUR)



ABONNEMENTS MÉDIA  
MODA LIVING (UK)



### GESTION & ANIMATION QUOTIDIENNE PAR UN COMMUNITY MANAGER

TRANSPARENCE ET MOINS DE CHARGE MENTALE

MÉNAGE DES PARTIES COMMUNES  
COLONIES (EUR)



ACTIVITÉS ET EVENTS  
THE COLLECTIVE (USA & EUR)  
STUDENT FACTORY (FR)



CHAMBRE D'AMI À LOUER  
PARTENARIAT BTR LINKCITY - KEYS REIM



COURS DE YOGA  
SAIRENDR (FR)



# Stratégie d'investissement à impact positif de Keys REIM sur le logement locatif géré

- **Résidences locatives privées détenues et gérées d'un seul bloc par des investisseurs professionnels**
- **Meilleure qualité de vie grâce à des espaces mutualisés et gérés :**
  - Espaces extérieurs, espace de télétravail, chambre d'amis...
- **Coût global diminué jusqu'à 10% :**
  - **Grâce à la mutualisation des contrats** (internet, etc) et à leur **gestion professionnelle moderne** (numérique)
  - **Coût global = loyer + toutes les dépenses obligatoires, contraintes ou courantes** comme l'assurance habitation, les frais d'agence, l'électroménager, l'abonnement à internet, l'énergie...)
- Stratégie d'investissement à **impact social positif**, travaillée avec la London School of Economics et pwc.

#5

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

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

- “C’est le bâtiment qui doit s’adapter à nos usages et pas l’inverse.”
- **Mixité fonctionnelle :**
  - “On travaille à l’hôtel ou on fait ses courses au bureau : **demain tout sera tiers-lieu.**”
  - Keys REIM collabore avec les Mairies / Métropoles pour intégrer la mixité fonctionnelle à l’échelle des quartiers
  - Exemple : Fives Cail à Lille (voir page suivante)
- **Mixité dans le temps :**
  - Bâtiments adaptables pour répondre aux changements d’usage
  - Exemple : à Bordeaux (immeuble de bureaux I-ter), Keys REIM a travaillé avec le promoteur pour que la **“technique de l’immeuble” (chauffages, circuits de ventilation, arrivées d’eaux, etc.) soit modulable** pour adapter l’immeuble dans le temps à nos futures manières de travailler.
- **Mixité sociale :**
  - **Ville inclusive** pour répondre aux besoins de tous les urbains
  - Exemple : **café solidaire de la communauté Wanted dans un ensemble bureaux / commerces à Bordeaux** (Quai des Caps)



# Exemple de mixité fonctionnelle : Fives Cail à Lille

- Halle G1 de l'ancienne usine Fives Cail à Lille
- Reconversion en partenariat avec la Métropole de Lille
- Lieu dédié à l'alimentation et au bien-être avec :
  - Des fonctions de **loisir (escalade, yoga)**
  - Des fonctions **productives (agriculture urbaine, brasserie)**
  - Du **commerce (restauration)**
  - + travail en cours pour intégrer des bureaux et de la culture dans une autre halle de l'ancienne usine
- Ouverture en 2023

#6

**La valeur de l'immobilier dépend  
aussi de son exploitation**

# La valeur de l'immobilier dépend aussi de son exploitation

- *La valeur d'un actif immobilier réside dans son usage, donc dans son exploitation*
- *Chez Keys REIM :*
  - *Des fonds propriétaires de murs mais également d'autres **fonds propriétaires de sociétés d'exploitation***
  - *Intégration au sein du groupe d'une **filiale de "property managers" pour garantir la qualité de l'exploitation de nos bâtiments.***
  - *Nouvelles modalités de collaboration pour **délaisser petit à petit le bail commercial 3-6-9 classique pour des contrats de revenue-share avec l'exploitant, baux à loyers variables ou mandats de gestion.***

#7

**L'investisseur immobilier sera  
responsable ou ne sera pas**

# L'investissement socialement responsable

- *Indispensable :*
  - Pour répondre à la **demande des investisseurs et des locataires** de demain
  - Pour protéger notre **compétitivité** et réduire nos risques
  - Pour **lutter contre l'obsolescence** de nos actifs
  - Pour **réduire leurs coûts d'exploitation**
  - Pour améliorer leur **confort**
  - Pour anticiper les **évolutions réglementaires**
- Chez Keys REIM :
  - Signataire des **Principles for Responsible Investment** de l'ONU depuis 2018
  - **Fonds flagship labellisé ISR en 2020**

## QUELLES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT POUR ÉPOUSER CES TENDANCES ?

La **multigestion immobilière**  
permet d'épouser *les mutations des usages*  
et *les cycles immobiliers* et de  
**prendre en compte la mixité**  
*à l'échelle d'un portefeuille financier.*

# La multigestion immobilière

- Le yoyo de l'investissement immobilier en France, auprès des personnes physiques :
  - Logements (Pinel, etc) dans les années fin des années 90 et 2000
  - Puis croissance non stop dans des bureaux via des SCPI de rendement / OPCI Grand Publics
  - Depuis le Covid, retour vers le logement, mixité des usages
- Inversement, la **multigestion immobilière** :
  - Permet des **portefeuilles résilients car diversifiés** (vs. corrélés à un cycle de vie, sur une seule zone géographique, avec un seul usage)
  - Facilite la **prise en compte des cycles de l'immobilier liés à l'évolution des usages (actifs à réadapter aux usages tous les 5-8 ans)**
  - La valeur et le rendement ne sont pas que dans les "cash flow" mais sur le travail de l'actif sur son marché local
  - Fiscalité : hors IFI / plus-value en flat tax
  - Possibilité de choisir des fonds labellisés **Investissement Socialement Responsable**



**KEYS** REIM

**Merci !**

Contact presse : Galivel  
[galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63