

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 m²

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 m²)
 - 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 m²
 - **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 m²*

#2

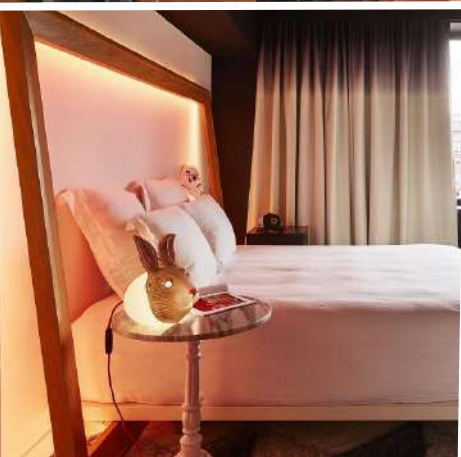
**Des vacances en bas de chez soi et
du travail à l'autre bout du monde**

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 m²*
 - *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 m² 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 m² 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 m² 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

01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63