



REIM

14 décembre 2021

A l'occasion de son 10^{ème} 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'autan.** 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 RIEM 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 m² 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'amis) 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 Principles 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

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](https://www.keys-am.com/)

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



KEYS
REIM

10 ans dans l'immobilier

Petit-déjeuner presse
14 décembre 2021

Qui sommes-nous ?

Keys REIM, 10 ans dans l'immobilier

2011

CRÉATION DU
GROUPE

80+

COLLABORATEURS

2 760+
INVESTISSEURS

1,6 Md€

ENCOURS IMMOBILIER

246 M€

INVESTIS DANS
L'IMMOBILIER EN 2020

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 sociaux 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

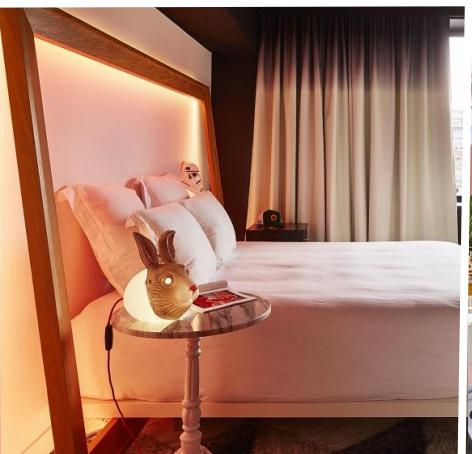
**Des vacances en bas de chez soi et
du travail à l'autre bout du monde**

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)
 - **Commerce & 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 cœur 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, désintérets)
- 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”)

CURIOSITY
IS KEYS

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
SAIRENOR (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 incluse** 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**



Merci !

KEYS REIM

Contact presse : Galivel
galivel@galivel.com

01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63