

UN NOUVEAU REGARD SUR LA FONCIÈRE

Fort de sa stratégie fondée sur trois métiers piliers : la gestion de foncières, la création de valeur dans le cadre de restructurations et le co-investissement en développement immobilier, le Groupe Keys Asset Management fondé en 2011 offre désormais sept solutions de diversification patrimoniale. A ce jour, il gère, via ses différentes filiales, un portefeuille de plus de 600 M€ d'actifs immobiliers, soit une cinquantaine de biens et une cinquantaine de projets en développement.

En France, ces stratégies d'investissement sont accessibles aux investisseurs professionnels via des fonds d'investissement proposés par un réseau de conseillers en investissements financiers (CIF) partenaires. Depuis janvier dernier, le Groupe propose, à travers sa société de gestion de portefeuille française Keys REIM, un nouveau regard sur la foncière en s'orientant vers l'investissement en immobilier d'entreprise éco et socio-responsable.*

M² Quel nouveau regard portez-vous sur la foncière ?

Pierre Mattei, co-fondateur du Groupe Keys Asset Management : Notre expérience de six années de développement, de gestion de foncières core ou core+ et le constat parallèle d'un marché en pleine mutation nous amènent à penser nos investissements différemment. On ne consomme plus l'immobilier comme il y a dix ou vingt ans. Il faut donc acheter différemment. Plusieurs mouvements ont considérablement modifié les attentes des utilisateurs qui exigent de la flexibilité à laquelle les bailleurs doivent s'adapter : l'obsolescence technologique et environnementale des immeubles, l'apparition de nouveaux modes de travail dominés par l'hyper-connectivité et le nomadisme, ou encore l'essor récent du coworking. La disqualification ou la requalification en chaîne des localisations en fonction de ces bouleversements et l'émergence d'un urbanisme recomposé autour de mixités retrouvées, ne font qu'amplifier ces tendances.

Nous prenons en compte cette nouvelle donne et ambitionnons de répondre aux nouveaux enjeux



CYRIL GARREAU

PIERRE MATTEI

du secteur de l'immobilier d'entreprise grâce à une orientation éco-responsable et socio-différenciante. Notre objectif est de constituer un portefeuille d'actifs de nouvelle génération tant en termes d'usages et de confort que de performance environnementale.

M² Comment se matérialise cette dimension éco et socio-responsable telle que vous la concevez ?

Cyril Garreau, co-fondateur du Groupe Keys Asset Management : La révolution verte est déjà large-

ment engagée et s'impose de fait à toutes les nouvelles constructions comme une normalité. Nous continuerons d'être attentifs aux approches les plus innovantes. Nous souhaitons, toutefois, aller au-delà en intégrant une nouvelle révolution, celle des nouveaux usages. Le potentiel de valorisation d'un actif repose désormais de plus en plus sur la valeur d'usage de ce dernier. Le "well-being", qui sert aussi bien la maîtrise des coûts, l'efficacité, la productivité, l'image de l'entreprise et le bien-être des collaborateurs, nous mobilise particulièrement ...

*Keys REIM, spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers, est une société de gestion de portefeuille française, agréée par l'AMF. Elle propose des solutions de diversification patrimoniale réservées aux investisseurs professionnels ou assimilés.

Les biens sélectionnés s'inscriront dans cette spirale de satisfaction globale. Tous connectés à des applications propres à chaque site et à des applications externes avec des partenaires prestataires, les utilisateurs bénéficieront du plus large panel de services. La liquidité des actifs sera optimisée grâce à l'obtention de nouveaux labels ou certifications reconnus. Nous affichons ainsi notre volonté de nous engager en faveur d'un immobilier d'entreprise à la fois humain, durable et connecté.

M² Comment s'orientent ces acquisitions ?

P. Mattei : Notre ambition, en première année, est d'investir 100 M€ dans des typologies variées. Nous visons, à terme, une répartition à 50 % en immobilier d'entreprise et 50 % en actifs diversifiés du type commerces en pied d'immeuble, concepts hôteliers disruptifs, nouvelles formes d'auberges de jeunesse, espaces de coworking, locaux dédiés à des activités de messagerie urbaine, ou encore logistique du dernier kilomètre...

“ Le "well-being", qui sert aussi bien la maîtrise des coûts, l'efficacité, la productivité, l'image de l'entreprise et le bien-être des collaborateurs, nous mobilise particulièrement ”

Nos critères nous orientent vers une taille unitaire entre 15 et 40 M€, des actifs multi-locataires déjà loués ou sous garantie locative, de moins de quatre ans, neufs ou entièrement restructurés. Nos recherches en France portent prioritairement sur les grands pôles économiques régionaux et en Europe sur les grandes métropoles de la zone euro. Une opportunité pourrait être saisie à Lisbonne.

M² Comment se déroule le processus d'investissement ? Avez-vous déjà concrétisé un premier achat ?

P. Mattei : Notre expertise et nos équipes nous permettent de maîtriser l'ensemble du cycle de vie d'un actif : sourcing, études, acquisition, mise en location, gestion locative, valorisation et revente à terme. Un comité de sélection se réunit de façon hebdomadaire, puis les

dossiers retenus passent en comité d'investissement. Nous avons recours, pour chaque opération, à un financement extérieur complémentaire et travaillons avec les principaux établissements bancaires européens. Notre première acquisition s'est finalisée fin mars 2017. Il s'agit d'un immeuble mixte de bureaux et commerces du promoteur Icade dans le quartier Borderouge à Toulouse.



Immeuble «Sky Line 1», quartier Borderouge à Toulouse

Borderouge répond pleinement à notre stratégie de mixer la vie urbaine avec la vie de bureaux.

M² Pouvez-vous nous rappeler la stratégie de votre Groupe ?

C. Garreau : Nous sommes engagés dans une approche multi-stratégique, à l'écoute attentive du marché et des signes avant-coureurs de changement. Le Groupe ne cesse de cultiver l'innovation tant dans la structuration de ses fonds que dans l'investissement et la gestion immobilière. Notre politique est de saisir chaque opportunité afin de créer de la valeur, d'anticiper et de réinventer l'immobilier. Intégrer les notions de flexibilité et de réversibilité nous permet de répondre aux nouveaux besoins du marché. ■