

KEYS ASSET MANAGEMENT

L'expérience utilisateur au cœur de la valorisation



Avec à ce jour plus de 1,3 milliard d'euros d'actifs gérés et une soixantaine de collaborateurs, Keys Asset Management poursuit sa croissance et sa diversification. C'est ainsi que la société créée par Cyril Garreau et Pierre Mattei élargit sa panoplie de compétences puisqu'aux 3 grands métiers « historiques » - la gestion de foncière, la création de valeur et le co-investissement en développement immobilier - vient désormais s'en ajouter un quatrième : le conseil en capital investissement. Claire Flurin, directrice R&D de Keys AM, et Steve Lepine, gérant de Keys REIM, nous en disent plus sur cette activité centrée sur l'expérience utilisateur.



Steve Lepine



Claire Flurin

Keys REIM, en partenariat avec Equitis Gestion, vient de créer le FPCI Keys Exploitation. Dans quel contexte cela s'inscrit-il ?

Steve Lepine : longtemps marqué par une certaine inertie, le secteur immobilier est aujourd'hui en pleine mutation, comme en témoignent par exemple les usages d'occupation. On observe ainsi que le marché des bureaux est de plus en plus orienté vers le co-working, les espaces partagés, les solutions apportées par le service. L'hôtellerie elle-même n'échappe pas à cette nouvelle tendance : offre de services, design très travaillé ou prise en compte de l'expérience utilisateur sont autant de réponses à cette révolution des usages. Dans le logement, on parle par ailleurs de plus en plus de co-living et d'autres concepts jusque-là largement ignorés par les promoteurs français.

S'il n'est pas question ici de prophétiser la fin du 3-6-9, du bail commercial ou de l'hôtellerie classique, nous devons cependant prendre en compte cette nouvelle façon de « consommer l'immobilier » et l'intégrer dans nos stratégies.

Claire Flurin : effectivement, l'un des grands « drivers » qui viennent alimenter ce mouvement réside dans les changements de consommation. Le co-living, par exemple, est sous-tendu par deux évolutions fortes : 1) « Access over ownership » : l'accès prime sur la possession. Ainsi, si vous me garanzissez dans la durée l'accès à un produit de qualité, à un prix qui me convienne, alors je me satisfais de la location. 2) Les valeurs : il est très important pour moi de consommer un espace, un bureau, un logement qui correspondent à mes valeurs. Vous remarquerez que je parle de consommation de l'espace : l'immobilier, ce n'est plus seulement du « brick and mortar », c'est avant tout une expérience et un produit que l'on consomme, et vers lequel il faut réussir à attirer l'utilisateur.

Dans quelle mesure ces expériences utilisateur représentent-elles aujourd'hui des opportunités d'investissement ?

C. Flurin : le processus de création de valeur engendre et entretient un cercle vertueux. De fait, si je suis propriétaire d'un immeuble de bureaux et que l'expérience procurée aux utilisateurs s'y révèle satisfaisante voire op-

timale, alors mon locataire sera content et améliorera ses performances, ce qui fera grimper mon taux d'occupation et, corollairement, la valeur de mon actif. Cela va donc me permettre de stabiliser mon revenu locatif et de rendre mon modèle plus résilient tout en contribuant également à la démarche ISR. Aujourd'hui, en effet, un investisseur avisé ne saurait ignorer les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance : son intérêt bien compris est d'investir dans la qualité du quartier et du tissu urbain qu'il contribue à créer. Sur le long terme, l'argument financier pèsera lourd car si le quartier devient attractif, son actif s'en trouvera inmanquablement valorisé.

Ces nouvelles tendances ont-elles un impact réel sur l'exploitation des immeubles que possède le groupe Keys AM ?

S. Lepine : oui, sans aucun doute. Prenons l'exemple de LX Factory à Lisbonne, dont nous sommes propriétaires. Ce site est une sorte de « tiers-lieu » géant, ni tout à fait immeuble de bureaux, ni hôtel, ni résidence, ni centre commercial... Il possède cependant des caractéristiques qui procèdent de l'ensemble de ces typologies : c'est à la fois un pôle social et touristique de fréquentation, un lieu très collaboratif qui rassemble des utilisateurs par l'expérience qu'il propose, et un vrai succès économique en tant que produit immobilier.

Autre exemple significatif : Keys AM va accueillir dans ses murs, à Bordeaux, Quartus co-living, l'une des deux marques d'exploitation co-living du groupe Quartus. Nous serons ainsi le premier investisseur tiers en France à héberger du co-living, ce qui nous permet d'envoyer un message fort et concret pour indiquer que nous croyons à ce type d'exploitation et à son business-model.

C. Flurin : j'ajoute que lors du Mipim 2019, le co-working, le co-living et l'émergence d'usages alternatifs ont été les thématiques dominantes dans les discussions sur l'hôtellerie. Lors de cette manifestation, nous

avons participé à un panel sur la diversification du secteur hôtelier, qui mis en valeur le fait qu'on parle maintenant volontiers de mixité des usages au sein des hôtels. Si l'on pousse la réflexion plus loin, on peut affirmer que les bâtiments de demain seront de plus en plus mixtes et multi-usages, la classification rigide des typologies tendant probablement à s'assouplir au fil du temps.

Quels sont les axes d'investissement et les objectifs de Keys Exploitation ?

S. Lepine : Keys Exploitation est un FPCI géré par Equitis Gestion, dont nous sommes conseillers en investissement et commercialisateurs. C'est un fonds de private equity, dédié à l'immobilier d'exploitation. Il affiche un objectif de collecte de 30 millions d'euros pour la fin de l'année, ce qui permettra la constitution d'un portefeuille diversifié avec une durée d'investissement de l'ordre de 18 mois. Le fonds va déployer trois stratégies principales : - la prise de participation dans des sociétés fournissant des services d'exploitation immobilier géré, à savoir notamment l'exploitation d'hôtels, d'auberge de jeunesse, d'espace de co-working ou de co-living - la prise de participation minoritaire chez des opérateurs d'immobilier d'exploitation ; - l'investissement, à hauteur de 20 % maximum de la collecte, dans des start-up immobilières.

Faut-il être propriétaire de murs lorsque l'on s'intéresse à l'exploitation ?

S. Lepine : pas nécessairement, mais on pourrait. Typiquement, notre première participation, minoritaire, prise au deuxième semestre 2018, concerne à la fois les murs commerciaux et le fonds d'exploitation de l'hôtel Monumental à Porto, un établissement lifestyle plutôt haut-de-gamme développé par le groupe Paris Inn sous la marque Maison Albar. En exploitation pure, nous nous intéressons à deux auberges de jeunesse : une auberge Jo&Joe, à Londres, avec le groupe Accor, et une autre dans le centre historique de Rome, avec un leader de l'hôtellerie.



Hôtel Monumental à Porto

C. Flurin : ces deux établissements illustrent parfaitement les grands constats établis sur le « UX », c'est-à-dire l'expérience utilisateur, à savoir l'amélioration de l'utilité, la simplicité d'utilisation et le plaisir. Les immeubles sont au bon endroit, au bon prix. On y trouve des chambres de 6 à 8 personnes et des chambres de 2. Ces établissements sont très travaillés au niveau design, services, animation culturelle, le tout dans un esprit plutôt jeune et dynamique. La connexion à l'application est très simple et il n'y a aucune friction entre l'arrivée et la sortie de l'utilisateur. Celui-ci trouvera par exemple des espaces pour travailler entre deux trains, s'il ne souhaite que cela. Signe des temps ? Un récent rapport de l'EIF montre que 50 % des « business travelers » ne souhaitent plus se loger dans de grandes chaînes hôtelières classiques et standardisées, indiquant qu'ils sont disposés à renoncer à un certain nombre de petits avantages à condition de trouver une animation intéressante et la possibilité de rencontrer des gens sympas dans un lieu différent.

Ces trois projets emblématiques à l'étranger sont-ils annonciateurs d'une orientation internationale plus marquée pour Keys AM ?

S. Lepine : les activités de Keys Asset Management sont historiquement tournées vers la France et j'aurais également pu citer la société détenant le fonds de commerce du Mama Shelter de Toulouse, dont le FPCI Keys Exploitation fera l'acquisition dans les semaines qui viennent.

Il est toutefois exact qu'un développement européen a bel et bien été amorcé par l'acquisition de LX Factory à Lisbonne. Il s'est poursuivi par un investissement à Amsterdam (décembre 2018) et se confirme par nos opérations à Londres, Rome et Porto. Qu'il s'agisse de stratégie foncière, de stratégie value-add ou encore d'exploitation, l'Europe fait effectivement partie des axes de développement du groupe Keys AM pour 2019 et 2020.

Le Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) Keys Exploitation n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et ses règles de fonctionnement sont fixées dans son Règlement. Ce Fonds a été déclaré à l'AMF le 25/07/2018. Il est réservé aux investisseurs avisés, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 EUR. Il appartient à chaque investisseur de vérifier, en fonction de sa situation financière et patrimoniale, de son expérience et de ses objectifs en termes de risque et de durée d'investissement, l'intérêt de l'investissement au sein du FPCI. L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que ce fonds présente un risque de perte en capital ; il s'agit d'un investissement long terme avec un risque de liquidité, compte tenu des investissements dans des sociétés non cotées ou cotées sur des marchés peu liquides. Le profil de risque du fonds est plus largement décrit à l'Annexe 1 du règlement du fonds. Equitis Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée auprès de par l'AMF sous le numéro GP 0203.



Auberge de jeunesse Jo&Joe



11 rue Jean Mermoz
75008 Paris
keys-reim.com