

Mercredi 28 juin 2023



Colocatère donne une nouvelle impulsion à l'investissement locatif avec le coliving

Le Groupe lillois Colocatère, pionnier de l'investissement dans la colocation en France depuis 2011, propose une solution inédite et sur-mesure aux particuliers. Il a, en effet, réinventé le concept de la colocation en se spécialisant dans la rénovation de logements anciens afin de les transformer en espaces dédiés au coliving ; un terme plus représentatif des évolutions récentes de ce mode d'habitation. Traditionnellement assimilé aux milieux étudiants, il a aussi su convaincre d'autres profils de colocataires comme les jeunes actifs, prouvant ainsi ses vertus à un large éventail d'investisseurs. Colocatère s'est rapidement imposé comme la référence sur ce marché, donnant un surplus d'attractivité à l'investissement locatif traditionnel dans l'ancien en servant une rentabilité supérieure, une fiscalité attractive du loueur en meublé et des logements rénovés en profondeur prenant en comptes les contraintes environnementales.

Un investissement locatif « clé en main », sans contrainte de gestion

La démarche de Colocatère repose sur le « prêt-à-louer » de biens destinés au coliving : la société assure la prise en main du projet de A à Z.

Après une analyse préalable de la situation de l'investisseur pour comprendre ses objectifs financiers et patrimoniaux, les équipes de Colocatère vont sélectionner le bien correspondant le mieux au cahier des charges, avec comme critères cardinaux le budget convenu et l'emplacement du bien, en cœur de ville. Dans ce cas de figure, l'opération s'adresse aux personnes désireuses de se constituer ou de diversifier un patrimoine immobilier. Mais un autre profil d'investisseurs se dessine, soucieux de monétiser, en les proposant au coliving, des biens dont ils sont déjà propriétaires.

Une fois l'actif identifié, la société mène des travaux de rénovation pour délimiter espaces communs et parties privatives et s'assurer que le logement sera conforme aux réglementations – notamment énergétiques – en vigueur.

Galivel&A

Contact Presse Galivel & Associés

Le bien est entièrement meublé, équipé et décoré par Colocatère, qui se charge ensuite de toute la gestion locative. L'investisseur est donc déchargé de l'intégralité des tâches afférentes à un investissement immobilier.

L'opportunité de capitaliser sur les passoires thermiques

Le projet peut être particulièrement intéressant pour les propriétaires de biens énergivores, le législateur faisant peser sur eux une épée de Damoclès, avec l'interdiction progressive de location. Ces travaux participent à l'amélioration de la note figurant au DPE du bien, voire à la sortie du statut de passoire thermique (classes F et G du DPE). Cette urgence incite certains propriétaires des logements les plus énergivores à les arbitrer.

Il est judicieux de miser sur ces passoires thermiques, proposées avec une décote sur le prix ou, du moins, une potentielle marge de négociation non négligeable. D'un point de vue technique, il est également plus simple d'envisager des travaux d'adaptation pour du coliving sur un bien qui par ailleurs, nécessite une rénovation.

Le gage d'une rentabilité attractive

La capacité d'accueil des biens destinés au coliving multiplie d'autant les loyers perçus par le bailleur, ce qui lui permet d'optimiser son investissement. C'est pourquoi les habitations de 3, 4 et 5 chambres représentent la majorité de la commercialisation de Colocatère. La plus grande opération réalisée par le groupe comporte pas moins de 17 chambres, soit 17 loyers ! Un schéma qui permet de maximiser ses revenus locatifs.

En outre, le risque locatif est limité : les baux sont d'un an, limitant, de fait, les cas d'impayés. Ce risque est d'autant plus ténu que les baux sont indépendants les uns des autres et propres à chaque locataire, facilitant ainsi la relocation et garantissant au propriétaire une quote-part des loyers en cas de vacance d'une chambre dans son logement. Grâce au souci constant de maintenir le lien entre les colocataires et les gestionnaires, le taux de loyers impayés est significativement bas. Les locataires ont, en effet, un gestionnaire attiré ; cela permet de fluidifier les échanges et, ainsi, de régler les éventuels problèmes directement, rapidement et...efficacement.

Un concept « gagnant-gagnant »

Le concept du coliving répond à un réel besoin des locataires qui aspirent à un aménagement et à une décoration plus qualitatifs ainsi qu'à un meilleur équipement des espaces privatifs. L'investisseur est assuré de proposer un bien en adéquation avec la demande locative.

La valorisation du bien à la suite des travaux réalisés profite aussi aux propriétaires qui, le jour où ils souhaiteront revendre, réaliseront une plus-value.

Pour ces raisons, le rendement offert par ces investissements dans le coliving est attractif. « *On peut escompter un rendement compris entre 5 et 7 % en fonction de la localisation et de la surface* », atteste Loïg LEMEILLEUR, directeur général du Groupe Colocatère. Avec un budget d'investissement moyen de 350 000 € (foncier et travaux compris), le modèle a de quoi séduire.

Une fiscalité souple et optimisée

Fiscalement, investir dans le coliving peut aussi se révéler attrayant. En misant sur ce produit, l'investisseur est éligible au statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) et à l'imposition aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) dont la fiscalité avantageuse est encore indemne. Il est ainsi possible, en optant pour le régime « micro », de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 % sur les loyers perçus. Au « réel », le mécanisme d'amortissement comptable permet de diminuer sensiblement l'assiette d'imposition des revenus locatifs. Cela constitue une opportunité de taille pour les personnes en quête d'une solution d'investissement immobilier de diversification ou alternative et souhaitant se générer des revenus faiblement fiscalisés.

Un outil de diversification efficace pour préparer sa retraite

Dans le cadre d'une stratégie patrimoniale bien définie, différents profils peuvent trouver un intérêt à investir dans le coliving. Celui-ci permet, notamment, de s'assurer un complément de revenus, par exemple pour la retraite. Mais il s'adresse aussi à des primo-investisseurs désireux de se constituer un patrimoine immobilier en s'affranchissant des multiples démarches que cela implique.

Le format sur-mesure proposé par Colocatère séduit, en effet, de plus en plus d'actifs entre 30 et 40 ans qui choisissent le coliving comme premier investissement immobilier.

À propos de Finzzle Groupe

Finzzle groupe, créé en 1992, intervient dans le secteur du conseil en constitution de patrimoine en sa qualité d'acteur global, grâce à son modèle de distribution original et pluridisciplinaire.

Depuis 1992, Finzzle groupe permet à une clientèle de particuliers de préparer leur avenir et celui de leurs proches. Le groupe et ses différentes entités, dirigés par Philippe Lauzeral, directeur général, sont complémentaires :

Les sociétés de la marque Stellium assurent la distribution de solutions patrimoniales : Assurance-vie, instruments financiers, immobilier locatif, financement. **Le pôle de solutions patrimoniales** affiche une croissance continue depuis 5 ans, avec en 2022 :

- un encours sous gestion de 1.701G€,
- 900M€ de collecte en placement,
- 1800 actes en investissement locatif,
- 145M€ de volume d'affaires en financement d'opérations immobilières et de SCPI.

Le pôle réseau Prodemial fédère et anime **2500 consultants indépendants** présents sur tout le territoire qui accompagnent plus de **168 000 investisseurs**. Pour assurer la conformité et la professionnalisation de l'ensemble du réseau, le centre de formation interne au groupe, Prodemial Business School propose un catalogue de formations qualifiantes et a dispensé 8000 heures de formation en 2022.

Structuré autour de ses 2 pôles : **le pôle production**

- Promotion immobilière sous la marque **Imodeus**, promoteur généraliste intervenant sur tous les segments du marché résidentiel des régions Bretagne, Pays de la Loire et Occitanie (300 logements neufs mis en commercialisation en 2022)

- Et, sous la marque **Colocatère**, un pôle spécialisé dans la rénovation de logements anciens transformés en Colocation avec 33 agences couvrant tout le territoire et assurant la gestion de plus de 4000 chambres en gestion avec un taux de remplissage de 91%.