



## PATRIMOINE

# Atouts et inconvénients des plateformes de location

**En coliving, le nombre élevé de locataires rend sa gestion complexe. Les services doivent être nombreux et de qualité. Aussi, le recours à un professionnel s'impose, mais tous les acteurs ne se valent pas.**

Gérer un bien en coliving s'avère beaucoup plus chronophage qu'un bien standard, voire une colocation. A plusieurs titres, il faut être capable de jongler face à une location de 10 chambres et de gérer simultanément 10 baux différents avec des entrées et sorties récurrentes. De plus, les équipements et les prestations prévus dans le contrat doivent être impeccables et en état de marche.

« Les occupants qui achètent un confort clef en mains sont exigeants. Ils n'hésitent pas à solliciter le responsable de la gestion du bien en semaine, le week-end ou le soir pour signaler un dysfonctionnement et résoudre les problèmes. Et, il faut vite réagir », souligne Agnès Chastang, directrice générale de OpenHouse. Dans cette gestion quasi en direct, mieux vaut toujours prévoir une poche de liquidités pour réparer sans délai les équipements abîmés, usés ou faire venir un artisan sur place. Face à cette disponibilité quasi permanente, le recours à un professionnel s'impose souvent. « On est ici à mi-chemin entre le résidentiel et l'hôtelier », résume Manuel Ravier.

### Prestations disparates

Ces dernières années, de nombreuses plateformes ont fleuri sur Internet proposant leurs services pour s'occuper des appartements ou maisons avec plusieurs locataires. Toutefois, les prestations s'avèrent

très disparates. Même s'ils disposent d'une vitrine en ligne, beaucoup d'opérateurs travaillent classiquement comme un administrateur de biens. Avec une telle gestion, l'esprit du coliving n'est pas au rendez-vous.

Il conviendra de les interroger pour savoir s'ils gèrent des colocations XXL ou de « vrais » coliving. D'autres opérateurs (La Casa, FriendlyHome, Colivys, Colodge, Colocàtère, OpenHouse) se sont spécialisés sur ce créneau avec des services à la clé. Leur modèle consiste à intervenir très en amont. Ils proposent de dénicher le bien adéquat, de le transformer et de l'équiper de A à Z. « Nous travaillons avec des artisans partenaires et avec une architecte d'intérieur », explique Samuel Barbier, directeur commercial de Colocàtère.

En plus du coût des travaux, ces acteurs facturent des frais d'ingénierie pour concevoir l'opération et pour accompagner le projet. Ce n'est qu'une fois rénové selon leurs codes que ces plateformes proposent au propriétaire un mandat de gestion. Ils commercialisent les chambres (par le biais des réseaux sociaux) et intègrent au loyer une palette de services facturés à chaque occupant.

« Nous prévoyons le passage régulier d'un jardinier. Parfois, nous proposons des trottinettes électriques », ajoute Olivier Piscart, patron de Friendlyhome, qui gère 80 % de biens détenus en propre et 20 % appartenant à des particuliers.

« Notre gestionnaire visite régulièrement les lieux pour veiller à la maintenance des équipements et à l'état général », ajoute Agnès Chastang. Le coût de cette gestion active locative avoisine 15 % à 20 % du loyer par chambre.

Un acteur comme Colivys propose de signer lui-même un contrat de location pour ensuite sous-louer les chambres. « Cette formule permet d'annuler la vacance locative importante dans ces résidences. Le propriétaire est assuré de percevoir son loyer que le bien soit occupé à 100 % ou pas », explique Yohan Niddam, cofondateur de Colivys. Pour animer ces lieux, des opérateurs (La Casa, OpenHouse, etc.) offrent, une fois par mois aux résidents, un repas, un cours collectif ou une sortie. Des événements sont aussi organisés in situ ou à l'extérieur avec d'autres communautés de coliving dont ils ont la gestion. — L. Bo.

**15% à 20%**  
du loyer

Le coût de gestion d'une plateforme spécialisée.

