



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



immobilier, initiative, fiscalité, retraite, patrimoine, LMNP

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 colocalitaires 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.

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. 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. 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).

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 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 qualitative 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'amortissements comptables 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.

Lire la suite...

