COLOCATÈRE
- La location autrement -

LIVRET
INVESTISSEUR

colocatere.com

SOMMAIRE

4
LE CONCEPT

6
L'ENTREPRISE
& L'ACTIVITÉ

8
LE PROJET

14
LA FISCALITÉ

16
LES TÉMOIGNAGES

18
LE ZOOM
DÉCO

20
LA PRÉSENCE
NATIONALE

Notre ADN
Qui sommes-nous ?

Le Groupe Colocatère est créateur de projets immobiliers à forte valeur ajoutée. Première société française spécialisée dans l'investissement locatif dédié à la colocation haut-de-gamme, nous proposons un produit unique d'investissement, clé-en-main et sur-mesure. Si vous souhaitez vous constituer un patrimoine, préparer votre retraite, réaliser un investissement pertinent afin de consolider vos projets présents et à venir : vous êtes au bon endroit. Découvrez notre univers.

5 ouvertures d'agences par an.

NOTRE HISTOIRE & NOS CONVICTIONS

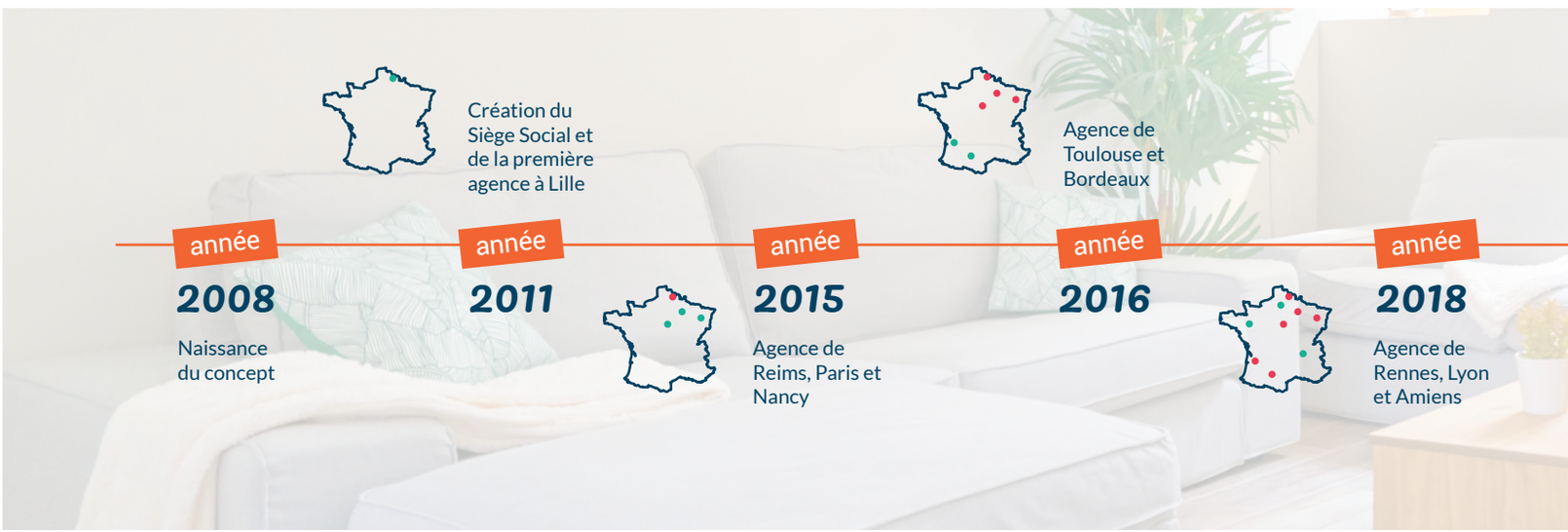
A l'origine, nos trois fondateurs, Christophe Baudat, Sébastien Champion et Loïg Lemeilleur, évoluent dans le secteur de l'immobilier et occupent des postes à responsabilité. Spécialisés dans la commercialisation et défiscalisation de produits d'investissement immobiliers « neufs », ils sont rapidement frustrés. Leur souhait ? Dépasser le cadre classique de la vente et penser autrement l'offre. Pour cela, une seule voie est possible : être à l'initiative d'un nouveau projet dont ils auraient la maitrise complète.

Le déclic remonte à 2008 lorsqu'un jour, ils font le pari fou de transformer leur propre bien à la demande des locataires. A la suite des travaux, leur appartement de 2 chambres devient un 3 chambres. C'est un succès, les locataires sont séduits et les premiers clients investisseurs frappent à la porte. C'est alors que démarre le début d'une grande aventure humaine et entrepreneuriale.

Les fondateurs ont acquis la conviction que la colocation est une réponse aux problématiques actuelles. A l'heure où les prix de l'immobilier grimpent dans les grandes villes, les jeunes, et les Français en général, ont des difficultés à se loger. La colocation répond au marché actuel et à la demande grandissante. Elle présente des avantages pour les personnes en mobilité, ayant un budget limité ou cherchant à tisser des liens sociaux.

En 2011, les trois associés décident de structurer le produit Colocatère. Ils proposent un investissement clé en main et sur-mesure. L'investissement en colocation meublée et packagée est né ! Depuis, les clients et les locataires sont au rendez-vous.

Aujourd'hui le Groupe Colocatère compte 27 agences réparties sur toute la France, plus de 2 700 chambres en gestion et plus de 120 collaborateurs. Le développement de l'entreprise s'accélère avec en moyenne 5 ouvertures d'agences par an.



année **2008**
Naissance du concept

année **2011**
Création du Siège Social et de la première agence à Lille

année **2015**
Agence de Reims, Paris et Nancy

année **2016**
Agence de Toulouse et Bordeaux

année **2018**
Agence de Rennes, Lyon et Amiens

> “Les fondateurs ont acquis la conviction que la colocation est une réponse aux problématiques actuelles.”

NOS VALEURS

Les valeurs du Groupe Colocatère reposent sur quatre piliers :

L'expertise des métiers : la pluralité des expertises internes forge l'identité de notre Groupe. Compétents et professionnels, nos collaborateurs assurent la bonne conduite de chaque projet.

La qualité des prestations : la qualité des services et des produits est au cœur de notre engagement. Nous garantissons des projets respectant vos critères et vos souhaits. Les investisseurs bénéficient d'une conduite de projet personnalisée et maitrisée. Quant aux locataires, ils bénéficient d'une colocation de haut standing (ameublement haut-de-gamme et services dédiés)

L'humain & la proximité : nous proposons un interlocuteur unique à la fois pour les investisseurs mais également pour les locataires afin de mieux les accompagner tout au long de leurs démarches. La satisfaction du client est notre priorité : nous apportons écoute et transparence sur les coûts et les délais.

L'innovation & l'agilité : notre développement rapide repose sur notre capacité à être force de proposition et à nous adapter au changement. Nous améliorons ainsi nos offres en continu.

LE CONCEPT

Le Groupe propose une approche nouvelle de l'investissement locatif en réinventant le concept de la colocation grâce à une offre entièrement packagée et clé en main.

L'entreprise propose aux particuliers souhaitant investir, de chercher le bien idéal adapté à leur budget, puis de le transformer en colocation de standing grâce à une rénovation complète et un ameublement haut-de-gamme et, enfin, de le gérer via son réseau d'agences spécialisé dans la colocation. Nous accompagnons le client sur son projet de bout en bout.

La notion de colocation haut de gamme se retrouve à la fois :

- dans les prestations d'équipement et d'ameublement (design moderne, fournitures complètes), chaque occupant disposant d'une salle de bain privative.
- dans les services associés (extranet pour le client, suivi individualisé par le gestionnaire…)

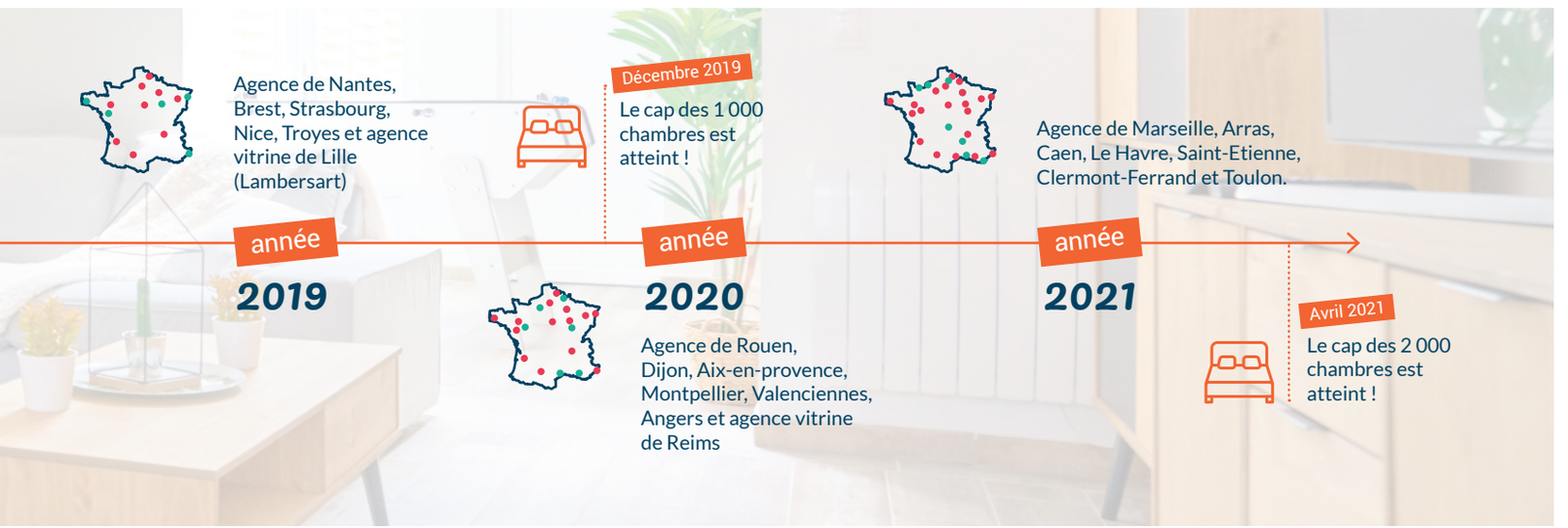
Le Groupe Colocatère est le premier réseau français d'agences 100% spécialisé dans la colocation.

LES AVANTAGES

Choisir Colocatère, c'est faire le choix de la sérénité, de la pérennité et de la rentabilité :

- Vous investissez avec sérénité car la faisabilité et l'intérêt du placement ont été préalablement étudiés. Une fois le projet validé, et le bien acquis, la réalisation du placement est gérée, organisée par l'équipe professionnelle qui prend en charge la gestion locative du bien.
- Vous investissez de manière pérenne, car les biens sont acquis et rénovés au juste prix, grâce à des critères d'emplacement stratégiques. Ces derniers bénéficient ainsi d'une attractivité forte à la location et la revente.
- Vous investissez de façon rentable, car l'étude préalable a permis de s'assurer que le budget d'acquisition et de rénovation comparé aux loyers attendus, permet un rendement attractif.

Enfin, le marché locatif porteur sur la colocation, ainsi que la qualité du bien et de son emplacement vous assurent un taux d'occupation élevé.



L'entreprise

Il était une fois en

2008

l'aventure **COMMENCE**

avec

3

Associés

qui ont recruté plus de

130

Collaborateurs

- Conseillers
- Sourceurs
- Décoratrices
- Gestionnaires
- Maîtres d'œuvre
- Ingénieur QHSE
- Fonctions supports (Communication, RH, Comptabilité, Administratif)

répartis en

27 AGENCES

Aujourd'hui c'est

670 PROJETS **RÉALISÉS**

2700 Chambres en location

qui ont rendus heureux

630 CLIENTS

&

7744 LOCATAIRES **DEPUIS LE DÉBUT**

et a réalisé un

Chiffre d'affaires

2020	2019	2018
29M€	20,9M€	12,8M€

Qui représente

1M€ DE CAPITAL

L'aventure continue...

L'activité

Colocatère c'est la

1ère **SOCIÉTÉ** FRANÇAISE **SPÉCIALISÉE DANS L'INVESTISSEMENT**

Notre activité repose sur

3 Pilliers

- Immobilier ancien
- Sur Mesure
- Clé en main

Avec l'accompagnement d'un

Projet suivi DE A À Z

découpé en

4 étapes

01 Dimensionnement → 02 Sourcing → 03 Travaux → 04 Gestion Locative

un ticket d'entrée

À partir de

100.000€

3 à 6%

qui montre un

TAUX DE **RENTABILITÉ NET CONSTATÉ**

L'aventure continue...

Votre **projet**

en 4 étapes

Etape 01 — Définition du projet

Etape 02 — Montage du projet & recherche du bien

Etape 03 — Réalisation des travaux de transformation et ameublement

Etape 04 — Gestion locative

Le Groupe Colocatère accompagne et sécurise toutes les phases de votre projet grâce à l'expertise transversale de ses différents métiers. Nous maitrisons toute la chaîne de valeur pour vous assurer un maximum de confort.

Etape 01 Définition **du projet**

La première étape est le dimensionnement du projet. Lors de notre première rencontre, nous vous présentons le produit Colocatère (historique, concept, avantages…) tout en apportant des réponses précises à vos interrogations.

Les différents échanges permettent de comprendre quel choix d'investissement vous faîtes : est-ce pour un objectif patrimonial ou bien de rentabilité ? Puis, nous personnalisons le projet d'investissement au plus près de vos besoins (objectifs sur le long terme, principaux intérêts, préférences géographiques…) en adéquation avec votre situation (patrimoine actuel, capacité de financement…). Ces éléments permettront de dimensionner votre projet et de vous proposer du sur-mesure. Le ticket d'entrée pour un investissement dans un projet Colocatère démarre à 190 000€.

Cette étape se déroule en un ou plusieurs rendez-vous. Au cours des différents échanges, il est possible de vous programmer la visite d'un bien livré ou d'un chantier en cours.

Hubert
Responsable d'agence à Paris

Interview

« Colocatère What Else* ? »

***Colocatère, quoi d'autre ?**

Peux-tu nous en dire plus sur le métier de conseiller d'investissement en immobilier ?

Le métier est comparable à une aventure ! Il est complet et diversifié. C'est-à-dire que dans une même journée, on peut effectuer des missions très diverses : rendez-vous client, visite des chantiers, présentation de la solution Colocatère lors d'événements, participation à une interview presse.

Comment se passe la relation avec les conseillers de gestion en patrimoine ?

On peut considérer que cette relation est prioritaire pour nous. Il faut les informer de notre actualité, communiquer en permanence avec eux pour les former à notre solution. On les écoute et on échange sur le projet.

Quels sont tes objectifs pour chaque client ?

Mon objectif premier est la satisfaction du client peu importe le sujet. Il faut faire preuve d'une grande capacité d'écoute et d'adaptabilité. Je cherche à déterminer leurs motivations pour définir le cahier des charges de leur projet. A partir de là, je suis force de proposition pour répondre à leurs besoins en leur présentant des projets Colocatère adaptés.

Etape
02

Montage du projet & recherche du bien

La seconde étape consiste à trouver un appartement ou une maison dans l'ancien afin de commencer le montage de votre projet.

Notre sourceur a pour mission de chasser le bien idéal répondant à une série de critères : emplacement idéal (proche des transports, des commerces, des bassins d'emplois et écoles), conformité au budget ou encore faisabilité technique du projet (possibilité ou non de transformer le bien). Grâce à son réseau professionnel, le sourceur a pour mission de trouver la perle rare.

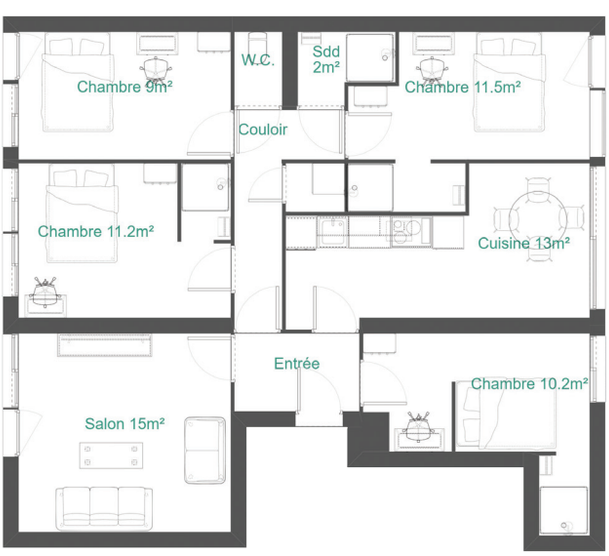
Une fois le bien repéré, nous validons avec nos équipes travaux la faisabilité technique du projet. C'est une phase qui inclut la validation des budgets. Nous pouvons ensuite vous proposer le projet (fiche produit, plans et visites). Vous décidez de vous engager si celui-ci vous convient.

Dans le cas où vous possédez déjà un bien et souhaitez le proposer, celui-ci doit être adaptable au concept Colocatère. Notre équipe se déplace pour visiter votre bien et vérifier les prérequis : bonne localisation, configurations techniques (possibilité d'aménager plusieurs chambres et salles d'eau) et étude du pouvoir locatif de la zone. Votre bien doit être libre de toute occupation.

> “Une fois le bien repéré, nous validons avec nos équipes travaux la faisabilité technique du projet.”

Plan

Après travaux



Hélène
Sourceur à Strasbourg

Interview

« Je connais les avantages du produit et du secteur »

En quoi consiste le métier de sourceur ?

Il a une importante tâche de recherche de bien en adéquation avec la demande du client : secteur, budget, rentabilité, reste à charge… Il doit poser les plans du bien afin de s'assurer de la faisabilité du projet, tant sur le côté technique mais également pécunier.

Quel est ton process pour monter un projet ?

Dans un premier temps, je regarde la faisabilité technique du projet, puis je regarde les chiffres. Est-ce que je rentre dans mon budget, est-ce qu'il y a une négociation, la rentabilité est-elle intéressante… Je prends toutes les mesures nécessaires. Si le produit est OK, je monte ma fiche. S'il n'est pas financièrement intéressant, je le garde sous la main et j'observe son évolution pour voir s'il rentre dans le budget plus tard.

Est-ce qu'un projet t'a marqué en particulier ?

Oui ! C'est un appartement au centre-ville de Strasbourg, lumineux avec vue sur les toits. La copropriété bien entretenue. J'ai rencontré les propriétaires qui étaient très gentils. J'ai eu un vrai coup de cœur pour ce bien. Les travaux devraient démarrer, j'ai hâte de le voir transformé !

Etape **03**

Réalisation des travaux de transformation **et ameublement**

La transformation et l'ameublement de votre bien intervient dans un troisième temps. Cette étape est gérée en intégralité par nos équipes, qui mettent leur expertise à votre service afin de réaliser le projet conformément à vos attentes. Tout comme la qualité des matériaux et des finitions, le choix des aménagements, l'optimisation de l'espace, le nombre et la qualité des équipements sont primordiaux à la réussite et à la pérennité de la colocation.

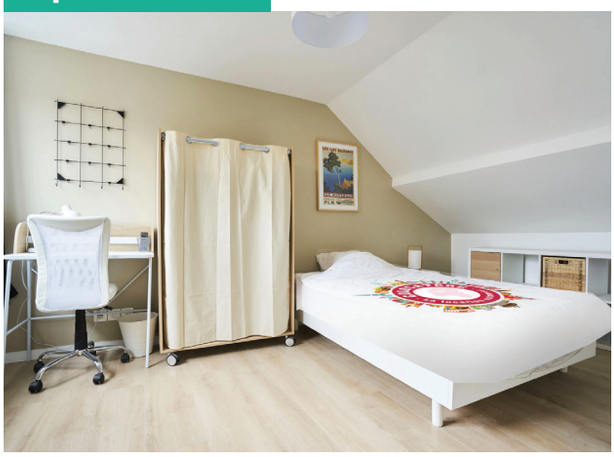
Le Maître d'œuvre suivra votre bien tout au long du chantier et supervisera nos artisans pour s'assurer des délais et de la qualité des travaux.

Le pôle administratif vous transmettra les différents appels de fonds au fur et à mesure selon l'avancée du chantier. Vous participerez mensuellement à une réunion de chantier ou recevrez le cas échéant un brief de nos équipes.

Exemple d'une réalisation

Avant travaux

Après travaux



Youness
Responsable Travaux à Toulouse

Interview

« Chaque projet présente une singularité qui me procure enthousiasme et fierté à chaque réception de chantier »

Que fait le conducteur de travaux ?

Le rôle de conducteur de travaux consiste à s'assurer de la bonne réalisation des travaux conformément aux normes en vigueur, depuis la phase de démolition jusqu'à la réception client.

Quels sont les éléments sur lesquels tu portes beaucoup d'attention sur un chantier ?

J'accorde bien entendu une attention particulière sur la qualité des finitions mais pas seulement. En effet, tous les éléments invisibles constituent la force de notre cahier des charges, par exemple les cloisons phoniques et les sous-couches acoustiques qui contribuent grandement au confort des locataires. De plus, les échanges fréquents tout au long du chantier avec les décoratrices nous permettent d'optimiser les travaux.

Comment se passent tes relations avec les ouvriers, les artisans et les clients ?

J'ai besoin d'établir un lien de confiance avec tous les intervenants. Il est important d'avoir cette relation basée sur le respect mutuel et la satisfaction du projet réussi. Cette entente nous permet d'échanger sur toutes les problématiques inhérentes à un chantier de manière sereine. J'ai su développer un réseau d'artisans sérieux et compétents. Côté clients, je suis régulièrement en contact avec eux durant toutes les phases des travaux.

> “Nos décoratrices apporteront à votre location, la touche “Colocatère” qui fera la différence.”

L'ameublement et la décoration des colocations sont un atout majeur dans le succès de votre projet. Nos décoratrices apporteront à votre location, la touche « Colocatère » qui fera la différence.

De la gamme des matériaux, en passant par les objets chinés et le repérage de coloris tendances, nos décoratrices choisissent avec soin le mobilier, les équipements et la décoration qui feront de votre location un lieu confortable, pratique et « prêt à habiter » tout en respectant un style moderne et actuel.

Votre bien est désormais terminé et vous est présenté lors d'une réception « livraison » avec l'équipe qui aura mené à bien votre projet.

Caroline
Décoratrice à Reims

Interview

« Il faut donner envie au locataire de s'installer dans nos biens et surtout d'y rester longtemps »

Quel est le rôle des décoratrices ?

Nous venons en complément des équipes travaux. Ils réalisent un travail de métamorphose bluffant. La décoratrice apporte « la cerise sur le gâteau ». On veut que le locataire se sente bien chez lui. Lorsqu'on se sent bien chez soi, on prend soin de son intérieur et on ne veut plus le quitter !

Le client peut-il donner des indications sur ses envies de décoration ?

Oui bien sûr ! Nous échangeons sur ce qui lui plait, et surtout, ce qu'il n'aime pas. Comme par exemple, des couleurs à éviter. Il est important que le style de décoration le séduise même s'il ne vivra pas dedans.

Comment décores-tu chacune de tes colocations ?

Je commence « ma chasse aux trouvailles » dans mon réseau d'enseignes. Je ne veux pas faire du « copier-coller », j'essaye de dénicher des articles différents pour différencier nos colocations. [...] A la fin, nous présentons le bien au client en présence de toutes les personnes ayant participé au projet, une étape finale avec un client heureux !

Dans une colocation, il y a ...

DES LIEUX COMMUNS

La cuisine, la salle à manger et le salon sont des lieux de vie et d'échanges. Ces pièces sont pensées de manière à ce que tout le monde puisse s'y retrouver confortablement et sont équipées proportionnellement au nombre d'occupants.

La cuisine est entièrement équipée : plaques, hotte, four, réfrigérateur, micro-ondes, bouilloire, ustensiles de cuisine, vaisselle, ...

La salle à manger dispose au minimum d'une table et de chaises et peut bénéficier d'un « plus » si possible : billard, babyfoot, table de jeu, ...

Le salon est composé d'un canapé confortable, d'une table basse et d'un grand écran (minimum 130 cm).

La buanderie est une source de confort et d'économie grâce à son équipement composé d'une machine à laver, un sèche-linge, un étendoir, un aspirateur et un kit de ménage.

UN ESPACE PRIVÉ

Chaque chambre est parquetée, lumineuse et de taille suffisante pour un quotidien agréable.

Les chambres sont meublées avec literie 140x190, un écran plat (minimum 70 cm), une table de chevet, un bureau et des rangements.

Les salles d'eau privatives sont intégrées dans les chambres ou attenantes. Elles sont carrelées et comprennent vasque, miroir, douche et WC (si techniquement réalisable)

Etape
04

Gestion locative

Votre bien est maintenant prêt à être loué et passe en quatrième et dernière phase : la gestion locative. Celle-ci est conclue par la signature d'un mandat de gestion. Dans le cadre de ce mandat sont gérés pour vous la mise en place des locataires ainsi que la gestion technique, juridique, financière et administrative de votre colocation.

Un gestionnaire référent sera dédié à votre colocation. Il assurera pour votre compte la gestion de la location et sera l'interlocuteur principal entre vous et vos locataires. Notre service gestion dispose de différents moyens et outils pour assurer le succès de votre projet.

Le gestionnaire sélectionne les profils parmi les candidats et se charge de monter les dossiers (garant, caution, justificatifs, bail, ...), de faire les visites et d'établir les états des lieux d'entrée et sortie. Il assure un suivi constant auprès des locataires durant leur location et gère la maintenance du bien avec nos équipes techniques. Des rapports réguliers vous sont envoyés afin de garder une visibilité sur l'activité de votre bien.

En lien étroit avec le service comptabilité et grâce à notre outil informatique spécifiquement développé pour Colocatère, le gestionnaire assure toute la partie financière et juridique de votre location (loyers, régularisation des charges, quittances, recouvrement, ...).

> “Le gestionnaire sélectionne les profils parmi les candidats et se charge de monter les dossiers.”

Louise
Responsable Gestion à Lille

Interview

« Le but du gestionnaire référent est de maintenir une communication optimale et de gérer le suivi des locataires durant toute leur période de location »

En quoi consiste le métier de « gestionnaire locatif » ?

Il est avant tout l'interlocuteur principal entre les locataires et le propriétaire. Il accompagne le client de A à Z. Le gestionnaire veille au parc de locations, son rôle est indispensable dans le bon suivi des états des colocations.

Comment trouvez-vous les locataires ?

Par notre biais principal, notre site internet qui génère un grand nombre de prospects. Nous diffusons les offres sur les plateformes partenaires de location. Sans compter toutes les campagnes publicitaires effectuées par notre service marketing communication.

Vous devez assurer un suivi en continu des locations...

Oui car tout doit être opérationnel pour l'arrivée d'un locataire. Nous faisons le point sur les souscriptions (internet, électricité, eau). Nous gérons l'aspect administratif : vérification solvabilité, checker les documents obligatoires, le bon renouvellement de l'assurance habitation et au bon paiement du loyer entre autres. Le gestionnaire doit tout suivre pour pouvoir apporter des réponses aux demandes spécifiques des propriétaires.

Fiscalité **de la location**

On distinguera deux grandes catégories :

- La fiscalité liée à la location meublée : **LMNP**
- La fiscalité liée à la location nue (non meublée) : **Déficit Foncier**

Le choix dépend de plusieurs facteurs notamment de la structure du patrimoine de l'investisseur et de ses objectifs que nous allons vous détailler ci-après.

LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)

Ce statut vous permettra de bénéficier d'un revenu locatif sans payer d'impôts sur ce dernier pendant un certain nombre d'années. Le principal avantage de ce statut est « l'amortissement ».

L'objectif ici est de conserver le bien acquis pour assurer dans la plupart des cas un revenu pour sa retraite. Il s'agit donc d'un investissement sur le long terme.

C'est un statut très souple. Vous pouvez à tout moment vendre ou reprendre votre bien pour votre usage personnel. Vous êtes libre de le louer pendant la durée que vous voulez et vous n'êtes soumis à aucun dispositif particulier (pas de plafonnement de loyer ou de ressource de vos locataires).

Il faut que le logement soit loué meublé. La liste du mobilier et des équipements est définie par la loi.

Les démarches sont très simples pour obtenir le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (remplir le formulaire P0i fourni par l'administration fiscale). Concernant la déclaration des revenus, il est toutefois recommandé d'être accompagné par un expert-comptable car vous serez soumis au BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Le Déficit Foncier (DF)

Il s'agit d'un outil de défiscalisation, qui permet de réduire l'impôt directement lié aux revenus des locations nues (non meublées) appelés revenus fonciers. Le plus souvent les investisseurs intéressés par cette mécanique ont déjà des revenus fonciers et donc de l'immobilier.

Le principe est simple, il faut avoir plus de charges que de revenus locatifs. Vous créez des charges en faisant des travaux. Si les charges sont supérieures aux loyers encaissés vous êtes en situation de déficit (le bien vous coûte plus cher qu'il ne vous rapporte). Vos revenus locatifs sont ainsi défiscalisés car ils sont nuls.

Il s'agit d'un dispositif plus dynamique qui vous incite à investir régulièrement car l'effet « défiscalisation » est de durée limitée.

Il faut louer votre bien vide (non meublé) pendant une durée minimum de 3 ans.

> “Les objectifs sont communs : se constituer un patrimoine immobilier et préparer son avenir.”

Quel choix ?

Les projets Colocatère s'accordent parfaitement à ces deux types de fiscalité. Les objectifs sont communs : se constituer un patrimoine immobilier et préparer son avenir.

Cependant les stratégies sont différentes, le LMNP va permettre de créer un patrimoine immobilier dans le temps avec une fiscalité neutre. Il s'agit de l'ADN des projets Colocatère.

Le déficit foncier concerne d'avantage ceux qui ont déjà un parc immobilier, qui sont déjà imposés sur leurs revenus fonciers et qui veulent réduire cette imposition. La déductibilité des travaux répond à des conditions précises, l'éligibilité à ce régime dépend donc du projet.

Quelles que soient vos motivations et votre stratégie le Groupe Colocatère gère pour vous l'ensemble des aspects du projet, étape par étape, de l'analyse à la mise en gestion.

Exemple **d'un projet**

PROJET 4 CHAMBRES

Dans la ville de Rennes, appartement d'environ 73m² en rez-de-chaussée, idéalement situé à proximité des transports, des commerces et proche des écoles et bassins d'emplois. Initialement composé de 3 chambres, une salle de bain, un WC, une cuisine et un double salon séjour, l'appartement a subi une totale rénovation et transformation pour devenir une colocation de 4 chambres avec 4 salles de douche privatives.

	SANS APPORT	AVEC APPORT (15%) Soit 53 710 €
Investissement FAI	191 500 €	191 500 €
Frais de notaire	15 320 €	15 320 €
Frais de mobilier	15 000 €	15 000 €
Devis travaux	118 747 €	118 747 €
Frais d'ingénierie	17 500 €	17 500 €
PRIX GLOBAL	358 067 €	358 067 €
Montant à financer	358 067 €	304 357 €

Prêt de 1.6% TEG sur 240 mois	**MENSUEL**	**MENSUEL**
ECHEANCE	1 811 €	1 540 €
Loyer brut	1 680 €	1 680 €
Frais de Gestion	168 €	168 €
Taxe foncière et charges copropriété	100 €	100 €
LOYER NET	1 412 €	1 412 €
SOLDE	-399 €	-128 €
RENTABILITE LOCATIVE NETTE	4.73 %	4.73 %

Avant travaux

Après travaux

Pour un investissement réussi

Alexis De Wilde & Arnaud de Wilde sont frères. Le premier est kinésithérapeute, le deuxième gestionnaire back office. Tous les deux nourrissent un projet commun : celui de réaliser ensemble leur tout premier investissement. Pour concrétiser ce projet, ils choisissent Colocatère. Alexis de Wilde accepte de revenir sur son expérience.

Interwiew d'Alexis de Wilde

Colocatère : Faire de l'investissement locatif dédié à la colocation n'est pas commun. Pouvez-vous nous raconter comment cette idée vous est venue en tête ?
Alexis de Wilde : Je parlais avec mon banquier de mon souhait d'investir dans la colocation. J'ai habité en Belgique et c'est très répandu là-bas. La colocation est très recherchée auprès des jeunes qui souhaitent bénéficier d'avantages financiers mais aussi tisser des liens sociaux. C'est alors que mon banquier m'a parlé de Colocatère. Je me suis renseigné sur internet et j'en ai parlé avec mon frère. En échangeant, nous nous sommes dit, pourquoi pas investir tous les deux ? C'est plus sécurisant financièrement parlant et c'était l'occasion d'avoir un projet familial.

C : Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez choisi de travailler avec Colocatère ?
AW : Au début je souhaitais réaliser ce projet seul mais finalement j'ai abandonné l'idée. Cela demande beaucoup d'investissement et de temps. Nous avons choisi Colocatère car c'est la première vraie entreprise qui propose un concept dédié à la colocation. C'est une solution qui nous apparait simple car tout est clés en main de A à Z. Nous avons notamment apprécié l'accompagnement du responsable d'agence Louis De Bussy durant toutes les phases du projet. Enfin, l'aspect haut de gamme est appréciable car c'est important de savoir que nos futurs locataires se sentiront bien dans la colocation.

C : Pourriez-vous nous raconter comment se sont déroulés les différentes étapes de la collaboration ?
AW : Nous avons eu une première prise de contact pour comprendre nos attentes. C'est à la carte car on choisit selon nos critères : on a évoqué la ville où nous souhaitions investir, la taille envisagée de la colocation [...] On s'est mis d'accord pour un 3 chambres. C'était le projet idéal pour matcher avec les revenus potentiels et le crédit. A la suite de ce rendez-vous, Louis nous a envoyé différents projets. Après quelques visites, on a validé un projet. Ensuite c'était la phase travaux avec le suivi de chantier. Il a fallu tout refaire car l'appartement était inoccupé depuis longtemps et datait du 19e siècle ! Je suis allé voir l'avancée des travaux. C'est intéressant de voir comment cela se déroule ! J'aime avoir un œil sur tout le projet. Ensuite on est passé à la mise en location. Les gestionnaires s'occupent de tout jusqu'à la souscription internet, toutes ces choses-là. C'est confortable, on n'a pas eu besoin de s'en charger.

C : Pour conclure, quelle est la chose qui vous a le plus marqué durant le projet ? Quel est votre bilan ?
AW : Ce qui m'a le plus marqué c'est à nouveau le suivi. Le fait d'avoir été accompagné tout le long. C'est quelque chose qui permet de dire « on peut y aller ! » sans avoir peur. Et ensuite, c'était sympa de voir le « avant » et « après ». Quand on a vu l'appartement terminé on s'est dit « Ah oui quand même ». D'un appartement quelconque, on passe sur quelque chose de super chaleureux. On y mettrait bien les valises !

Un partenariat **performant**

Jean Cardonnet est directeur régional d'une filiale immobilière d'un grand groupe bancaire français. Il nous explique en quoi consiste un partenariat avec Colocatère.

Interwiew de Jean Cardonnet

> “En tant que partenaire, nous proposons le produit Colocatère, au même titre qu'un promoteur.”

Colocatère : Pouvez-vous nous en dire plus sur le statut de « Partenaire » ?
M. Cardonnet : En tant que partenaire, nous proposons le produit Colocatère, au même titre qu'un promoteur. Colocatère anime et présente les spécificités de son produit et nous accompagne auprès du réseau bancaire et de nos clients. Un partenaire est aussi là dans le temps, dans l'intérêt des clients (travaux, livraison, location revente) afin de sécuriser leur investissement.

C : Quels sont, selon vous, les avantages du produit Colocatère ?
M.C : Il y en a beaucoup. C'est un produit hybride sur le marché de l'investissement locatif, souvent limité à la location nue dans le neuf (VEFA) ou par le biais d'un bail commercial en résidences gérées (étudiants, séniors). Ici, nous sommes en face d'un produit sur-mesure, monté à l'unité, dans l'immobilier ancien, rénové, agencé et meublé afin de le louer en colocation meublée. Il a l'avantage de pouvoir être en cœur de ville sur des secteurs très demandés dont celui du marché étudiant et du marché des jeunes actifs qui ont souvent beaucoup de mal à se loger. L'emplacement, comme toujours, est la clé de voûte. Le risque est d'ailleurs diminué car les baux sont indépendants les uns des autres.

C : A qui s'adresse ce type d'investissement ?
M.C : Tout client qui souhaite se constituer un patrimoine immobilier, un complément de revenus futur (retraite) ou immédiat (paiement comptant). Les budgets d'investissements sont assez larges entre les grandes métropoles et les villes moyennes. La mise en place est rapide (délai de montage du prêt + quelques mois de travaux). De plus, le statut de LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) est idéal car les amortissements comptables permettent de diminuer fortement la fiscalité des revenus locatifs (BIC).

C : Est-ce qu'un projet vous a marqué en particulier ?
M.C : Un énorme projet à Bordeaux, avec 11 colocataires. Il s'agissait d'une maison Bordelaise, en plein cœur de ville avec une belle architecture et bénéficiant d'extérieurs très agréables. Le client a fait un bel investissement. Et ça donnerait presque envie d'y être colocataire !

Inspiration déco :
Nos planches tendance

COLORIMÉTRIE

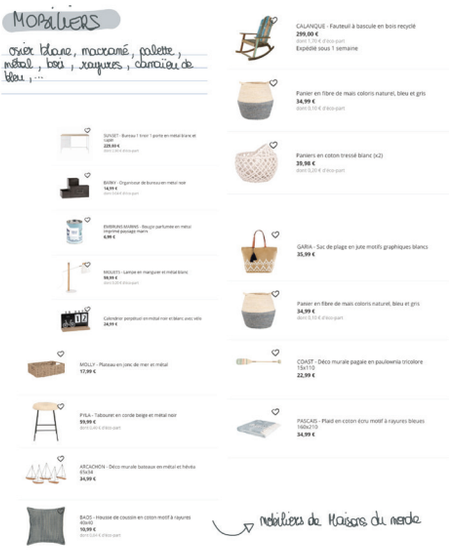
PASTEL
COLOR

Couleurs

Moonlight / Casalio / 101250020 / L 53 x H 1005
L : 350 x H : 260 cm

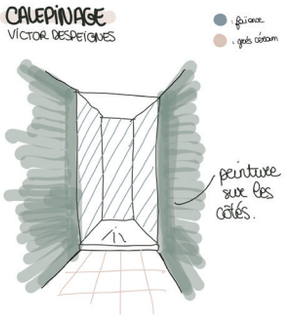
MOBILIERS

oser blanc, macramé, palette, métal, bois, rayures, camaïeu de bleu, ...



mobiliers de Maisons du monde

CALEPINAGE
VICTOR DESPETGNES



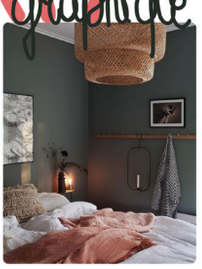
gris beige

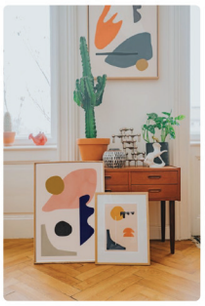
gris sauvis

graphique

Jungle

ARTY
graphique

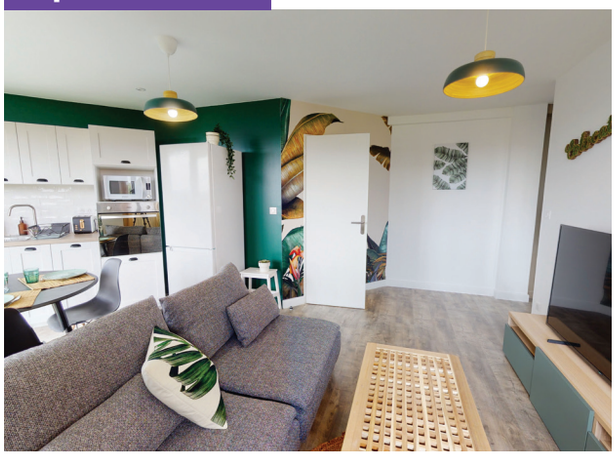




Exemple d'une réalisation

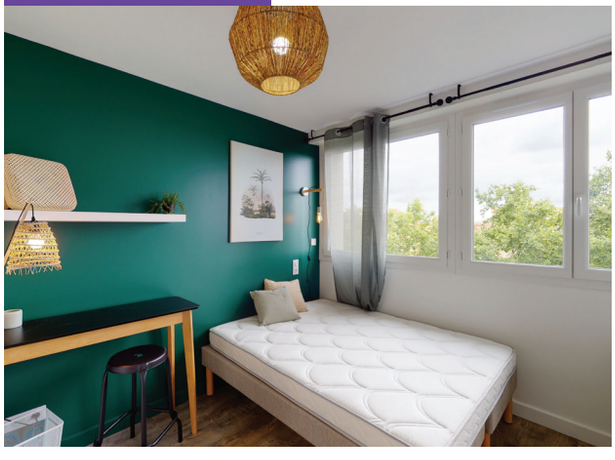
Avant travaux

Après travaux

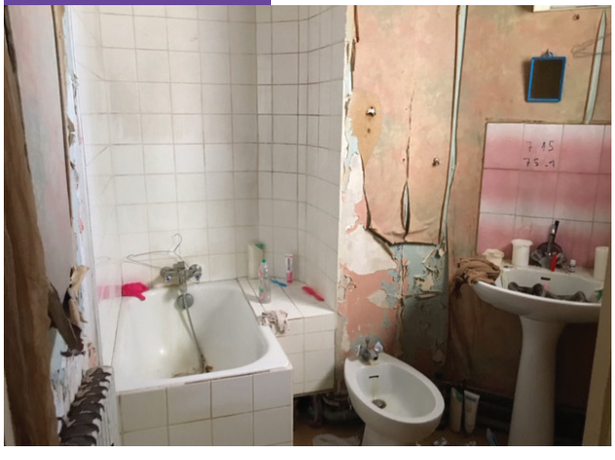


Avant travaux

Après travaux



Avant travaux



Après travaux

COLOCATÈRE

- La location autrement -

Pour trouver votre contact,
rendez-vous sur :

www.colocatere.com

Colocatère 538 593 419 RCS Lille Métropole - IStock - Création Agence bigbizyou - Impression : Zquadra Beneluxpark 17, 8500 Courtrai - Plaquette Commerciale Colocatère - Janvier 2022