

**SPÉCIAL IMMOBILIER**

# Colocation et coliving, des formules rentables



**Standing.** Espaces communs généreux et décoration soignée, la règle pour un appartement en coliving (ici, à Bordeaux).

**Investissement.** Ces nouveaux types de location optimisent les rapports.

PAR LÉA DESMET

**F**aute d'offre suffisante, pas facile de trouver une location ! Mais certains bailleurs misent sur des stratégies d'investissement locatif plus ambitieuses et rentables en ciblant des appartements familiaux, des maisons et de petits immeubles. L'objectif ? Réaménager ces grandes surfaces pour les louer à plusieurs personnes en colocation ou en coliving, scénario haut de gamme avec chambres priva-



« Une coloc génère un tiers de revenus supplémentaires. »

**Manuel Ravier**

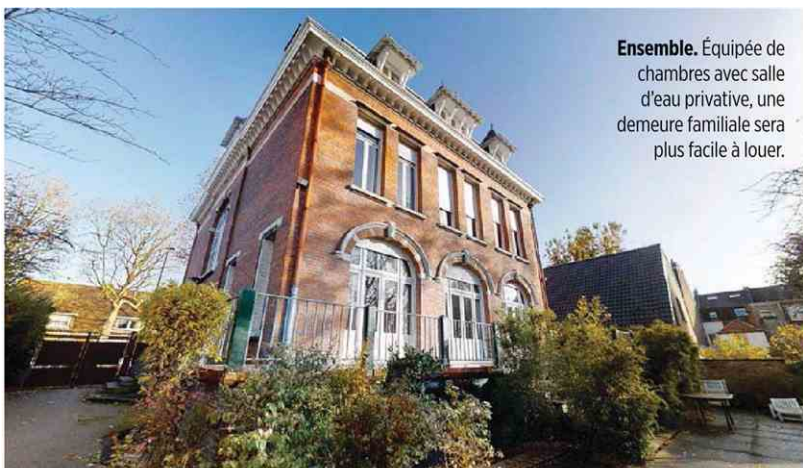
Investissementlocatif.com

tives équipées de leur salle de bains, généreux espaces communs (salon, grande cuisine, buanderie, etc.). S'y ajoutent des services payants à la carte : ménage, lingerie, etc. « On est ici à mi-chemin entre la location tradi-

tionnelle et l'hôtellerie », résume Thomas Schmider, chez Colodge. « Depuis 2019, ces types d'occupation représentent 5 % de la demande, tandis que leur part de marché a grimpé à 10 % de l'offre en 2024 », note Ivan Thiébault, chez Locservice.fr. Ces deux solutions font recette car elles dopent le rendement. « Déclinable sur une grande surface, une location à plusieurs occupants majeure de 35 % les revenus locatifs par rapport à un même lieu occupé par un locataire unique », affirme ■■■

ARNAUD BERTRAND/COLOCATÈRE/SP - D.R./SP





**Ensemble.** Équipée de chambres avec salle d'eau privative, une demeure familiale sera plus facile à louer.



**Mixte.** Certains biens peuvent bénéficier de services associés (ménage, conciergerie...).

**CROISSANCE**

Encore largement minoritaire, la location partagée représente une offre locative sur dix.

■■■ Manuel Ravier, chez Investissementlocatif.com. Mais ces formules de location n'ont rien de magique: les sommes à mobiliser sont bien plus élevées que pour l'achat d'une petite surface, et il faut prévoir une enveloppe importante pour les travaux requis afin de réinventer ce lieu de vie (démolition de cloisons, création de salles de bains...). Il faudra aussi prévoir un budget pour installer des équipements

résistants et réaliser une déco contemporaine. Les investisseurs les plus motivés pourront se lancer en solo. À défaut, plusieurs opérateurs spécialisés proposent une offre à la carte intégrant le conseil pour l'achat du bien, le suivi de la réalisation des travaux et la gestion clés en main. Ce dernier service est facturé entre 12 et 20% des revenus locatifs. « Pour configurer un 3-pièces en vue d'une colocation, prévoir 300 000 euros

achat et travaux compris dans les grandes villes de France – hors Paris – pour obtenir environ 5 % de rendement », estime Loïg Lemeilleur, DG de Colocatère. Pour du coliving, aux aménagements plus sophistiqués, un investisseur a payé 550 000 euros une maison de ville et ses travaux de réagencement. À la clé, 140 mètres carrés habitables à Villeurbanne, comprenant six chambres et salles de bains. Aujourd'hui colouée à 100%, la demeure génère 3 000 euros de loyer mensuel. La difficulté de cet exercice ? Trouver le bon équilibre entre les coûts engagés et le niveau de loyer. « Le prix de la chambre doit rester cohérent avec les tarifs du marché et notamment le loyer d'un studio », avertit Manuel Ravier.

**Cahier des charges.** Plus connue, la colocation se décline désormais pour de nouveaux profils d'occupants. Issue du secteur de l'économie solidaire, l'entreprise CetteFamille propose aux propriétaires privés d'aménager des maisons qu'ils possèdent déjà (ou qu'ils achètent) pour les louer à des seniors locataires en perte d'autonomie. Son cahier des charges est strict: préparer des chambres équipées d'une pièce d'eau facile d'accès, installer un ascenseur, prévoir des espaces communs intérieurs et extérieurs. Si c'est le cas, CetteFamille s'engage à louer le bien en totalité pendant onze ans. « Ensuite, nous sous-louons les chambres et mettons en place un encadrement d'infirmiers et d'auxiliaires de vie. Ces projets de proximité sont souvent encouragés par les communes », explique Pierre-Louis Racine. Pour un projet complet (achat du bien plus travaux), le ticket d'entrée avoisine les 650 000 euros ■

MARC BERTRAND/SP - D.R./SP



« Avec le coliving, on est à mi-chemin entre la location traditionnelle et l'hôtellerie. »

**Thomas Schmider** Colodge



« Pour configurer un 3-pièces en vue d'une colocation, prévoir 300 000 euros. »

**Loïg Lemeilleur** DG de Colocatère

