



Toulouse, le 8 avril 2024

La colocation dans l'ancien : la double réponse de Colocatère face aux enjeux actuels du secteur de l'habitat

Malgré le succès de la série *Friends* dans les années 90 et du film *l'Auberge Espagnole* en 2002, le marché de la colocation demeure marginal en France, avec seulement 12% des étudiants logés en colocation¹. Mais ce mode d'hébergement les intéresse de plus en plus, tout comme les jeunes actifs, deux catégories particulièrement affectées par la crise du logement. Les investisseurs en quête d'un placement immobilier rentable et porteur de sens y trouvent aussi leur compte. Colocatère a su dépoussiérer le concept et s'adapter à ces changements de mentalité.

La pénurie locative affecte en priorité les étudiants et les jeunes actifs

A l'été 2023, la FNAIM estimait qu'en douze mois, le nombre de biens mis en location avait chuté de 34 %². Une pénurie en partie due à une saturation du marché avec, depuis la hausse des taux, le maintien dans le statut locatif de candidats à la primo-accession dont les dossiers de financement ont été rejetés. Affichant davantage de garanties (CDI, antériorité dans la vie professionnelle...) que les étudiants et les jeunes actifs ils sont, sur le créneau des studios et deux-pièces, privilégiés par les bailleurs. La disette risque de s'aggraver avec l'interdiction progressive de mise en location des logements énergivores, principalement de petites surfaces (24 % des biens de moins de 30 m² sont classés F et G³). Par ailleurs, les étudiants qui ne sont pas soutenus financièrement par leur famille (58 % sont dans ce cas⁴) ont un pouvoir d'achat insuffisant (difficulté de concilier travail et études, aides minimales de l'Etat...) pour trouver un logement sur le marché locatif « classique ». Or, la pénurie d'appartements dans les résidences universitaires est chronique, elles ne logent qu'un peu moins de 6 % du total des étudiants...

Pour les colocataires, une solution pour se loger confortablement avec un budget contraint

Opter pour une colocation permet aux locataires de s'intégrer plus facilement dans une nouvelle-ville, voire un nouveau pays, car elle facilite les rencontres. Mais, c'est surtout l'opportunité de se loger avec un petit budget tout en disposant d'espaces communs (cuisine, salon, extérieurs...) et en conservant une part d'intimité.

¹ Source : OVE (Observatoire de la vie étudiante)

² <https://www.fnaim.fr/communiquedepresse/1867/10-tension-sur-le-marche-locatif-la-penurie-de-logements-est-la.htm>

³ <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-11.pdf> (page 29)

⁴ Enquête OVE 2020

« Nous avons acquis la conviction que, pour que la colocation fonctionne, il faut que chacun des locataires dispose d'un espace individuel personnel, d'espaces communs confortables (importantes surfaces et décoration soignée), de services dédiés (ménage, maintenance, conciergerie) » analyse Christophe Baudat, Directeur Général de Colocatère. C'est pour cette raison que la société propose des logements dans lesquels chaque chambre dispose d'une salle de bains privative.

Pour les bailleurs un investissement rentable et sécurisé

Colocatère accompagne les propriétaires pour trouver, transformer, adapter, meubler et équiper leurs logements. Ceux-ci doivent afficher au minimum 40 à 50 m² habitables pour pouvoir réaliser au minimum deux chambres et deux salles de bains. « Cela étant, il faut aussi techniquement que cela soit faisable. S'il y a des murs porteurs partout, on ne pourra rien faire », avertit Christophe Baudat.

L'intérêt de l'opération est renforcé si le logement est une passoire thermique. L'investisseur y gagne, en effet, sur le prix d'acquisition avec une décote intéressante ou une marge de négociation non négligeable.

« Colocatère, forte d'une expertise dans la rénovation depuis 15 ans accompagne le propriétaire dans toutes les étapes des travaux. Grâce à son expertise la société s'engage contractuellement lors de la signature du devis travaux sur un DPE de sortie minimal de D. Cet objectif sur l'ensemble des opérations menées par la société reflète l'ADN de la société qui prend au sérieux son rôle dans l'amélioration de la performance du parc immobilier ancien », explique Christophe Baudat. « En moyenne après travaux de rénovation énergétique, nous faisons économiser environ 1 500 € par an sur les factures d'électricité à chaque logement. Le gain en émission de Gaz à Effet de Serre de nos projets 2023 a pour équivalence 50 tours du monde en voiture », complète-t-il.

Le propriétaire bénéficie ainsi d'un investissement conforme aux normes, dont la rentabilité est optimisée « Par exemple à Toulouse, une ville dynamique, un appartement meublé de 80 m² pourra se louer autour de 1 000 € par mois. Transformé en colocation avec 4 chambres, 4 salles de bains et 2 WC, il se louera 1900 € par mois », témoigne Christophe Baudat.

Étude de cas d'un projet de transformation de Colocatère à Toulouse d'un appartement de 80 m² pour 4 chambres livré en 2023. (Photos © Colocatère)

Avant



Galivel&A

Contact Presse Galivel & Associés

Travaux effectués par Colocatère :

- Doublage et isolation renforcée de tous les murs périphériques donnant sur l'extérieur
- Pose de nouveaux radiateurs électriques performants
- Pose d'un nouveau système de production d'eau chaude performant
- Mise en place d'une VMC dans les pièces humides
- Reprise complète du réseau électrique
- Reprise complète du réseau d'évacuation
- Installation de nouvelles fenêtres en double vitrage avec volets roulants
- Pose de parquet flottant passage intensif + sous couche dans les autres pièces
- Pose d'une nouvelle cuisine entièrement équipée
- Dépose de l'ancien WC et pose d'un nouveau

Évolution du dpe



Ancien DPE G
720 kWh/m²/an
25 kg CO₂/m².an



Nouveau DPE D
191 kWh/m²/an
6 kg CO₂/m².an

Après



Galivel&

Contact Presse Galivel & Associés

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.

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 2023 :

- un encours conseillé de 2 150 M€,
- 1 102M€ de collecte-en placement,
- 856 actes en investissement locatif,
- 140 M€ de volume d'affaires en financement d'opérations immobilières et de SCPI.

Le pôle réseau Prodemial fédère et anime **2 915 consultants indépendants** habilités présents sur tout le territoire qui accompagnent plus de **170 000 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 12 000 formations habilitantes et continues en 2023.

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 (384 logements neufs mis en commercialisation en 2023)

- Et, sous la marque **Colocatère**, un pôle spécialisé dans la rénovation de logements anciens transformés en colocations avec 28 agences couvrant tout le territoire et assurant la gestion de plus de 4 238 chambres en gestion. **Finvest Immo**, son offre complémentaire d'investissement immobilier (clef-en main et accessible), de la prospection à la gestion locative, élargit la palette de solutions proposées aux investisseurs.