

CAC 40
5 318,77 PTS **+0,35%** ▲

+ FORTES HAUSSES CAC 40
TECHNIPFMC RG **+3,50%**
CAP GEMINI **+2,15%**

+ FORTES BAISESSES CAC 40
SAINT GOBAIN **-2,46%**
CARREFOUR **-1,82%**

DOW JONES **-0,04%**
NASDAQ 100 **+0,76%**
FTSE 100 **+0,14%**

Or **-0,62%**
OAT 10 ans **-4,12%**
Pétrole Brent **+6,77%**

Entreprises & Finance > Industrie > Biens d'équipement & BTP & Immobilier

Immobilier : trois façons différentes d'investir

Par César Armand | 09/10/2018, 8:15 | 934 mots



L'investisseur ne veut plus simplement administrer un parc immobilier, mais s'assurer de sa durabilité sur le long-terme. (Crédits : Charles Platiau)

La gestion de colocations sur-mesure, le financement participatif ou encore la notation d'actifs immobiliers s'imposent comme des nouvelles approches tant du côté des investisseurs que des promoteurs.

CÉSAR ARMAND



@Cesarmand

La pierre a été, est encore et sera toujours une valeur refuge en matière d'investissement. Que ce soit à l'échelle d'un particulier propriétaire d'un logement ou d'un professionnel possédant un ou plusieurs bâtiments, l'immobilier demeure un moyen attractif de placer de l'épargne à moyen voire à long terme.

DU MÊME AUTEUR

Logement social à Paris : « La bourse d'échange est un moyen de f... »

Grand Paris : 150 millions d'euros d'investissement public local

Le Centre-Val de Loire mise sur la croissance verte

Cela peut prendre des formes inattendues. La colocation, par exemple, qu'on pourrait croire réservée aux étudiants ou aux jeunes actifs, est devenue un levier d'investissement insoupçonné. Dès 2008, des professionnels spécialisés dans l'immobilier neuf ont ainsi décidé de se lancer dans l'industrialisation de cette forme d'hébergement. « L'idée : trouver un bien qui va correspondre à cet objectif et à l'emplacement souhaité », explique Loïg Le Meilleur, co-fondateur de Colocataire. « Nous pouvons même proposer des projets de transformation pour aménager à la fois les chambres avec pièces d'eau et les pièces de vie spacieuses avec cuisine et salon. »

Jusqu'à 1,5 million d'euros investis... dans la colocation

Aujourd'hui à la tête de 700 chambres réparties dans 160

DERNIÈRE MINUTE

- 17:16 Trump confirme que les préparatifs d'un second sommet
- 17:08 Brexit: Davis met en garde contre les "conséquences désastreuses"...
- 17:01 **Les risques s'amplifient sur la croissance mondiale selon**
- 16:56 Bosch lance un service de partage de camionnettes
- 16:54 Wall Street ouvre en baisse

1 / 5 voir tous les articles +

ANNONCES

LES OFFRES DU WEB



Profitez de l'offre exceptionnelle de Reprise + 2 000€

PEUGEOT 108



Vivez des expériences inoubliables au cœur de votre passion Cinéma

LE SIEGE RENAULT

Publicité

A LIRE AUSSI SUR LA TRIBUNE



Abonnez-vous
à partir de 1€

maisons et appartements, la société a en effet sa propre entreprise de travaux s'il faut concevoir en ce sens les espaces privatifs et communs. Elle peut également mandater un architecte de son réseau s'il faut casser un mur porteur. L'investisseur a ainsi un seul interlocuteur tout au long du processus.

Présent à Amiens, Bordeaux, Lille, Lyon, Metz, Nancy, Nantes, Paris, Reims, Rennes et Toulouse, Colocatère promet un rendement de 3 à 6 % selon les villes. Les loyers étant, selon les villes, de 300 à 600 euros par occupant, cela rapporte toujours plus d'argent qu'une famille se partageant un appartement ou une maison.

Gérante des locations, la société a édicté une règle inviolable pour protéger ses investisseurs, dont le ticket moyen varie entre 180.000 et 1,5 million d'euros.

« Les colocs ne se connaissent pas du tout, bien au contraire. Cinq copains, c'est cinq personnes solidaires prêtes à faire la bringue », insiste Loïg Le Meilleur. « Nous avons testé, nous n'en voulons plus. Nous avons tout type de profil, étudiant, jeunes actifs, seniors parfois ».

Le crowdfunding, ou comment mobiliser les épargnes sur Internet

L'investissement dans la colocation a toujours existé, mais le phénomène prend de l'ampleur avec la hausse continue des prix dans les métropoles. Les investisseurs se rabattent en effet sur cette gamme de logements, les bénéficiaires perçus excédant toujours ou presque le simple loyer d'un ménage vivant seul, en couple et/ou avec des enfants.

Si des sociétés comme Colocatère aident les investisseurs à se positionner sur ce marché inattendu, des startups les guident dans les labyrinthes du crowdfunding. Autrement dit, à l'heure où les banques demandent toujours plus de fonds propres aux acteurs de l'immobilier, la mobilisation de personnes ciblées via une plateforme Internet permet de collecter tant l'épargne des particuliers que celle des entreprises.

Depuis un décret gouvernemental du 16 septembre 2014 relatif au financement participatif, « si vous avez besoin de moins de 2,5 millions d'euros par dossier, vous pouvez émettre un document d'information réglementaire simplifié qui va permettre de collecter l'épargne sur une plateforme », explique Vincent Sillègue, co-fondateur de Koregraf.

400.000 euros levés en douze minutes !

Soutenue par Crédit Mutuel Arkea et BNP Développement, la startup se définit comme « une banque d'affaires dédiée à la promotion immobilière, en aidant les professionnels à trouver les ressources et financières pour développer leurs entreprises ». Mais avant de lancer la souscription en ligne, Koregraf mène un vrai audit sur le promoteur, en allant voir ses équipes et en visitant un chantier en cours et/ou deux réalisations achevées.

Au terme des dix-huit mois de l'opération - la durée moyenne entre le lancement et la livraison d'un projet -, 10.000 euros



Mondial de Paris : la fête de l'automobile gâchée par la fin de l'euphorie



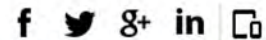
Smartphone : un changement sur trois à cause de la batterie

outbrain

SUIVRE LA TRIBUNE

Votre email

OK



TOP ARTICLES

LES PLUS LUS

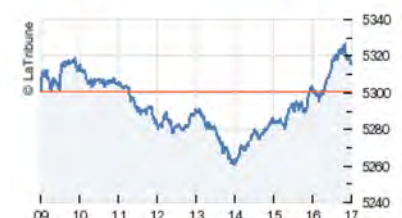
LES PLUS COMMENTÉS



- 1 Avec le laser, "On peut réduire la radioactivité d'un million d'années à 30"
- 2 Le futur apocalyptique que nous promet le GIEC si la température de la planète
- 3 Guillaume Faury succède à Tom Enders à la tête d'Airbus
- 4 Loi Pacte : l'Assemblée approuve la publication des écarts de salaires
- 5 e-Legend : pourquoi Peugeot hésite encore

LA TRIBUNE BOURSE

5 318,77 Pts +0,35% ↑



placés à 9% de rendements rapporte 1.390 euros supplémentaire, soit après impôt, 973 euros nets. Près de trois ans après ses débuts, 80% des investisseurs sont récurrents, pariant en moyenne 6.000 euros sur l'avenir. Vincent Sillègue se targue ainsi d'une levée de 400.000 euros qui s'est montée en douze minutes sur le Net.

L'outil numérique est donc devenu incontournable pour tout investisseur qui se respecte, mais qu'en est-il de l'évaluation avant et après l'achat ? Depuis presque deux ans, avec des professeurs de Paris-Dauphine, un ancien gestionnaire d'actifs immobiliers s'est mis à la notation responsable de ces mêmes biens.

Un algorithme pour définir la qualité d'un bien immobilier

Lorsqu'il est question d'évaluer un bâtiment avant son acquisition et/ou sa revente, la jeune pousse Real Quality Rating privilégie ainsi la mieux-value à la plus-value. Elle demande en effet à tout un écosystème, qui va du courtier au futur locataire, en passant par l'architecte, de donner ses critères de préférence. Les réponses ainsi fournies sont ensuite soumises à un algorithme afin d'extraire la substantifique moelle de leurs attentes.

« Nous intégrons en effet tous les aspects et pas uniquement les questions d'efficacité énergétique. Nous regardons l'ensemble. C'est moins de gains stériles, et davantage de bénéfices perçus pour l'ensemble des participants », assure son pdg Olivier Mège. « C'est comme si vous aviez 225 personnes qui se réunissent dans une AG de spécialistes pour évaluer la qualité de chaque immeuble ».

À l'ère des transitions énergétique et numérique qui s'invitent dans les bâtiments neufs, l'investisseur ne veut plus simplement administrer un parc immobilier, mais s'assurer de sa durabilité sur le long-terme. Ceci passant par la qualité tant du service que du bien en question. ■

SUR LE MÊME SUJET



Immobilier : les agents et les promoteurs bientôt dépassés ?



Trois nouvelles façons de faire de l'immobilier



Les agents immobiliers s'adaptent à la révolution numérique



Koregraf lève 150.000 euros pour Aqprim

Palmarès

Valeurs	Cours	Variation
Technipfmc rg	26,61	+3,50 % ↑
Cap gemini	111,65	+2,15 % ↑
Veolia environn.	17,41	+2,11 % ↑
Saint gobain	34,33	-2,46 % ↓
Carrefour	15,35	-1,82 % ↓
Safran	112,30	-1,49 % ↓

[voir toutes les valeurs](#) +

LA TRIBUNE BNP PARIBAS
10 000 STARTUPS POUR CHANGER LE MONDE SAISON 7
CANDIDATEZ DÈS MAINTENANT ET JUSQU'AU 19 JANVIER 2019
Cliquez ici
#10000STARTUPS