
IMMOBILIER

: L'AGEFI ACTIFS

Financer la ville de demain

M Capital lance la cinquième génération de son FCPR Living & Value qui investit dans les nouvelles façons de vivre en milieu urbain.

A quoi ressembleront nos villes demain ? La question entête les investisseurs immobiliers, à l'instar de M Capital. La société de gestion y réfléchit depuis un moment et a financé quelques opérations, à travers sa filiale de crowdfunding Buildr et plusieurs véhicules comme le fonds commun de placement à risque (FCPR) Living & Value, dont elle lance le cinquième millésime. Il visera notamment à explorer les différents segments du coliving.

Du coliving pour tous

Living & Value finance les acteurs qui redéfinissent l'organisation des milieux urbains, se positionnant ainsi sur le segment déjà très concurrentiel des nouveaux usages résidentiels. Le fonds fait la part belle aux logements en zones tendues, à l'hôtellerie dite déstructurée (dans le diffus) et surtout au coliving. Cette nouvelle forme de résidence gérée élève les standards de la colocation traditionnelle. Les résidents bénéficient de services variés plus ou moins poussés, allant d'une salle de sport à l'organisation d'ateliers cuisine, en échange d'une redevance mensuelle, comprenant le loyer et le coût des prestations proposées.

A lire aussi: Coliving, tous gagnants ?

Bien que jeune, le marché regroupe des acteurs aux stratégies diverses. Certains chassent dans le diffus des appartements et maisons auprès de particuliers (Dove Vivo, La Casa...), quand d'autres se positionnent sur des immeubles ou résidences en bloc (The Boost Society, Urban Campus...). Cette deuxième catégorie d'acteurs se rapprochent souvent d'investisseurs professionnels qui achètent les murs et leur font signer un bail pour les exploiter.

C'est le cas par exemple de M Capital. La société a déjà financé une quinzaine de résidences pour jeunes actifs avec différents opérateurs tels que La Casa, Colocataires ou encore Dibona. Elle a notamment acquis un hôtel particulier dans le 19e arrondissement de Paris, qu'elle a transformé en colocation géante de 22 chambres, équipée d'une salle de sport et d'un jardin de 500 m², pour une redevance mensuelle comprise entre 1.150 et 1.300 euros. Cependant, M Capital veut désormais diversifier son approche du marché. *«Nous étudions plusieurs possibilités, comme des résidences pour personnes seniors, handicapées, familles monoparentales et réfu-*

giés politiques», confie Vincent Lachêne, directeur du développement de M Capital. Ses équipes s'ouvrent aussi à de nouvelles villes comme Lille, Nantes et Bordeaux après s'être exclusivement consacrées à la région parisienne jusque-là. «Les autres fondamentaux n'ont pas changé: nous ciblons toujours les grandes maisons de banlieue, entre 350 et 500 m², essentiellement des passoires thermiques et proches d'un métro», détaille Vincent Lachêne.

A lire aussi: Bailleurs privés: et pourquoi pas le coliving?

Bien qu'il plafonne la collecte de Living & Value à 30 millions d'euros, il insiste sur la profondeur de marché: *«Inflation des matériaux, hausse des taux d'intérêt, loi climat et résilience... les villes regorgent d'actifs obsolètes car les ménages n'ont plus les moyens de les acheter et de les entretenir»,* estime-t-il.

La demande de logements dans certaines zones garantit aussi des taux d'occupation élevés. D'après Vincent Lachêne, une chambre en résidence jeunes actifs reçoit douze dossiers en moyenne, pour une durée d'occupation de huit à douze mois. Celles pour seniors se remplissent plus lentement mais les durées de séjour sont plus longues (quatre à cinq ans). *«Les habitants ne sont pas au même moment de vie que les jeunes actifs. Il s'agit souvent de personnes seules suite au décès de leur conjoint et qui souhaitent emménager avec leurs meubles, ce qui nécessite des chambres plus grandes. Les actifs adéquats sont donc plus rares.»*

En parallèle du *coliving*, Living & Value financera également des opérations de construction ou réhabilitations plus traditionnelles, répondant aux dernières normes réglementaires.

A lire aussi: Coliving : mode ou tendance de fond ?

Fiche technique

Nom du fonds : Living & Value

Type de fonds : FCPR

Codes ISIN : P : PART A :
FR001400IT03 /
PART B : FR001400IT11e

Nombre d'opérations cible : 15 à 20

Montants min de souscription : 5.000 euros parts A / 100.000 euros parts B

Rendement annuel net de frais cible : 7 %

Horizon d'investissement : 6 ans, prorogable 1 fois un an sur décision de la société de gestion

Frais d'entrée : 5 % max

Frais de gestion : entre 3,63 % et 4,03 %

Sans-titre---7.jpg



©Olivier de Guyenro - Vincent Lachêne, directeur du développement de
M Capital

Vincent Lachêne, directeur du développement de M Capital

par Gaetanpierret@agefi.fr(gaétan Pierret)

