
roomup!

Boostez votre
état locatif avec
la colocation



www.roomup.ch

Les solutions de logement en colocation progressent d'année en année. Elles concernent les étudiants mais aussi de plus en plus les jeunes actifs qui se tournent vers cette solution pour des raisons pratiques, économiques et sociales.

Investir avec roomup!



Étape 1: Étude préalable du projet

Nous définissons ensemble l'objectif principal de votre investissement et votre budget puis mettons en place un planning de réalisation.

Étape 2: Propositions de biens immobiliers

Nous vous proposons des biens immobiliers qui présentent des caractéristiques favorables en terme d'optimisation et de rentabilité.

Étape 3: Réalisation des travaux & aménagement

Nous aménageons et transformons le bien pour qu'ils répondent aux critères d'une colocation de qualité. roomup! gère l'ensemble des travaux nécessaires en cas d'optimisation du bien ainsi que la commande, la livraison et l'installation des meubles et équipements de la colocation (*électroménager, high-tech/multimédia, décoration...*).

Étape 4: Gestion du bien

Nous mettons le bien en location et assurons la gestion locative et administrative de ce dernier: recherche des locataires, états des lieux d'entrée et sortie, travaux et service après vente.

A quel profil d'investisseur s'adresse le concept ?

Notre offre convient à tout profil disposant d'une capacité d'investissement ou possédant déjà des biens immobiliers adaptés à la colocation. Par ailleurs, notre concept s'adresse aussi bien aux particuliers qu'aux sociétés ou aux institutionnels souhaitant obtenir un meilleur rendement de leur parc immobilier tout en externalisant la charge la gestion locative de la colocation.

ZOOM

sur l'aménagement d'un appartement en colocation géré par roomup!

Les chambres: Nos chambres meublées sont généralement très lumineuses et proposent une surface au sol suffisante pour une vie courante agréable. Neuves ou rénovées, elles sont meublées et équipées avec goût pour les besoins usuels de tout type de locataire.

Les salles d'eau: Privatives et intégrées aux les chambres ou communes attenantes, les salles d'eau comprennent une baignoire/douche, des WC et si possible une colonne de lavage permettant ainsi aux occupants de laver leur linge directement dans l'appartement.

La cuisine, la salle à manger et le salon: Ces lieux de vie et d'échange sont des pièces organisées dans le but que les colataires puissent s'y retrouver confortablement. Elles sont équipées en fonction du nombre d'occupants et proposent des meubles de rangements et une décoration au design contemporain pour plaire au plus grand nombre.

Les bénéfices d'un investissement en colocation avec roomup!

Avantages pour: Les propriétaires investisseurs

- D'un modèle d'exploitation positionné sur un marché en forte progression.
- D'une rentabilité passablement supérieure à la location classique.
- D'une gestion locative sur-mesure spécialisée et professionnelle.

Avantages pour: Les colocataires occupants

- D'une localisation idéale et de lieux de vie pensés pour la colocation.
- D'un loyer accessible et compétitif pour un logement de grande qualité.
- De la flexibilité du bail et de la non-solidarité concernant les loyers.

Pourquoi

Investir dans la colocation avec roomup!



En choisissant roomup! comme partenaire de votre futur investissement dans la colocation, vous faites le choix à la fois de la rentabilité, mais aussi de la sérénité et de la pérennité.

- **Votre investissement est accompagné d'une grande sérénité** car la faisabilité et le potentiel du projet d'investissement choisi auront préalablement été étudiés et validés par notre équipe d'experts. Nous gérons ensuite l'ensemble des démarches liées à la mise en place de votre investissement. Une fois le bien prêt à accueillir les colocataires, notre équipe prend également en charge la gestion locative, administrative et légale.
- **Votre investissement est pérenne dans le temps** car notre solution se tourne toujours vers des biens de qualité disposant d'un emplacement stratégique de premier plan avec une attractivité forte à la location et à la revente (*proche des transports et commodités*).
- Grâce à notre modèle d'exploitation en colocation, vous bénéficiez d'un **investissement hautement rentable**. Notre étude préalable permet de valider que l'état locatif obtenu couvre les investissements éventuellement réalisés, permettant **un rendement attractif**.
- **La colocation réduit le risque de vacance locative et le phénomène de rotation** car au départ d'un colocataire, les occupants restants continuent de payer leur part de loyer.

Aménagement & mobilier

Quelque soit la typologie d'un bien en colocation, la qualité du rendu esthétique de l'organisation et de l'ameublement sera toujours décisive de la réussite du projet. C'est pourquoi nous apportons toujours un soin particulier à ce point pour différencier nos offres de logement.



Aménagement & optimisation

Mobilier & équipement

Les chambres

La chambre est l'espace privatif du colocataire, chaque chambre est donc lumineuse et de taille suffisante pour un quotidien agréable.

Chaque chambre est meublée avec sommier et literie (140-160x200). Draps et couettes sont fournis. Chaque chambre est équipée au minimum d'une table de chevet, d'un rangement dressing, d'un bureau et d'une chaise. Des décorations, rideaux et luminaires sont aussi fournis pour un confort maximal du colocataire.

Les salles d'eau

Les salles d'eau sont intégrées ou non dans les chambres. Une colonne de lavage est ajoutée si cela est possible techniquement afin de permettre aux colocataires une économie supplémentaire.

Chaque salle d'eau est équipée d'une vasque, d'un miroir, de linge de toilette. Lorsque c'est possible, elle comprend une machine à laver, un sèche-linge et un étendoir. De plus, nous fournissons un aspirateur et un kit ménage.

Aménagement & mobilier

Aménagement & optimisation

Mobilier & équipement

La cuisine & La salle à manger

La cuisine et la salle à manger, qui peuvent être réunies ou séparées selon les configurations, sont le principal lieu de vie et d'échanges dans une colocation. L'espace est donc calibré précisément en fonction du nombre de colocataires afin que tous puissent s'y retrouver en même temps. Le design contemporain favorise la convivialité.

La cuisine est entièrement équipée (plaques, four, micro-onde, réfrigérateur, tables et chaises). De même sont fournis aux colocataires tous les ustensiles de cuisine et la vaisselle. La salle à manger est composée au minimum d'une grande table contemporaine et du nombre de chaises suffisant.

Le salon

C'est le lieu de partage privilégié des colocataires. Une attention toute particulière est apportée à la décoration.

Le salon dispose de canapés confortables et de fauteuils, d'une table basse, d'un meuble TV et d'un grand écran plasma ainsi qu'une décoration contemporaine.

rendement locatif
étudiants
 homestaging bail
 chambre loyer
colocation
 roomup
 logement
 décoration
 maison salariés
 économiques
 actifs
 partage



Étude d'investissement acquisition dédiée à la colocation

Nous proposons des investissements avec des rentabilités élevées grâce à deux leviers: l'achat au meilleur prix grâce à notre expérience du marché et le levier de la colocation.

Frais d'acquisition

Détail des dépenses liées à l'acquisition.

	Description	Montant
+	Prix d'achat	CHF 550'000.-
+	Notaire (5%)	CHF 27'500.-
-	Fonds propres	CHF 137'500.-
-	Hypothèque	CHF 440'000.-
=	Total	CHF 577'500.-

Frais annexes

Détail des frais annexes d'acquisition.

	Description	Montant
+	Courtage (2,9%)	CHF 15'950.-
+	Travaux	CHF 10'000.-
+	Ameublement	CHF 10'000.-
+	Honoraires	CHF 1'900.-
=	Total	CHF 37'850.-

Calcul de rendement

Notre société affiche des rendements nets transparents. Cela signifie que nous partons de la totalité de l'investissement réalisé (incluant l'acquisition, les frais de notaires, honoraires, travaux et ameublement) dont le rendement est calculé avec la formule suivante :

	Description	Montant
+	Prix d'achat & frais annexes d'optimisation	CHF 615'350.-
=	Etat locatif de l'année	CHF 46'440.-
=	Rendement brut	7,55%
-	Charges et entretien (1% de la valeur du bien)	CHF 5'500.-
-	Intérêts hypothécaires (1,5%)	CHF 8'250.-
-	Frais de gérance en colocation (9,7%)	CHF 4'500.-
=	Marge nette sur fonds propres (CHF 175'350.-)	16,05%

Comparatif entre location nue classique et colocation

Comparatif de situation entre la situation initiale en location nue classique et la solution d'optimisation d'exploitation en colocation par chambre meublée.

Rendement initial

Détail de rendement initial du propriétaire, en location nue classique.

	Description	Montant
+	Loyer de base	CHF 2'600.-
+	Charges	CHF 150.-
=	Total	CHF 2'750.-

Rendement optimisé

Détail de rendement optimisé en colocation par chambre meublée.

	Description	Montant
+	Loyer /ch. (x3)	CHF 1'290.-
=	Tot. appart.	CHF 3'870.-
-	Gérance (9,7%)	CHF 375.-
=	Après honoraires	CHF 3'495.-
=	Marge brute	CHF 745.-

Plus-value obtenue grâce à la colocation

Variante avec amortissement meubles

Calcul de rendement et marge nette avec modèle de financement par le propriétaire/bailleur, soit achat des meubles avec amortissement sur 5 ans et prise en charge de l'abonnement Internet.

	Description	Montant
+	Tot. appart.	CHF 3'870.-
-	Forfait Internet	CHF 65.-
-	Amort. meubles	CHF 165.-
-	Gérance (9,7%)	CHF 375.-
=	Revenu net	CHF 3'265.-
=	Marge nette	CHF 515.-

Variante solution clé-en-main

Calcul de rendement et marge nette avec modèle clé en main avec package forfaitaire proposé par notre société pour la fourniture des meubles et de l'abonnement Internet.

	Description	Montant
+	Tot. appart.	CHF 3'870.-
-	Forfait meubles	CHF 315.-
-	Gérance (9,7%)	CHF 375.-
=	Revenu net	CHF 3'180.-
=	Marge nette	CHF 430.-

La gestion locative avec roomup!

La gestion locative est validée après signature d'un mandat de gestion. Dans le cadre de ce mandat nous gérons pour vous la mise en place des colocataires ainsi que la gestion administrative, financière et juridique de votre colocation.

La mise en place des locataires

La sélection des locataires est faite sur la base de nos fichiers internes de prospects, de nos partenariats avec des écoles et institutions publiques, de nos publicités et d'une coopération avec nos locataires déjà en place (par le biais de la recommandation ou du bouche-à-oreille).

Une fois le contrôle de solvabilité effectué, les colocataires signent un bail à loyer individuel.

Ce bail indique notamment le montant du loyer, les charges, les conditions d'habitation et précise que les colocataires sont solidaires sur les dégradations de toute nature mais non solidaires sur le loyer, chacun étant redevable du loyer de sa chambre individuelle.

De même, les colocataires signent entre eux une charte du "savoir-vivre", précisant les droits et obligations de chacun, afin de faciliter la vie en communauté. Ils acceptent le règlement PPE.

Un état des lieux et un inventaire mobilier sont établis à chaque entrée et sortie de colocataire.

Les prestations de gérance locative

La gestion technique (sur demande)

- Service de maintenance: entretien courant avec requête d'intervention, demande de devis préalable aux artisans, suivi des interventions, contrôle des dépenses.
- Gestion des sinistres: déclaration, présence aux expertises, mise en place de suivi des travaux et du traitement des dossiers auprès des assurances.

La gestion juridique

- Préparation et rédaction des baux à loyer avec formules officielles et r.u.l.v.
- Suivi des loyers, encaissement et tenue de la comptabilité des locations.
- Recouvrement, gestion précontentieuse et contentieuse. Traitement administratif de l'impayé, relance en début de mois. Commandement à payer après délai de paiement échu. Accompagnement en cas de procédure d'expulsion ou de mise aux poursuites.

La gestion financière & administrative

- Archive complète des pièces justificatives fournies par les locataires au dépôt de dossier.
- État des lieux d'entrée et de sortie avec relevé des compteurs et inventaire mobilier complet. Stockage numérique sécurisé avec photos et observations formulées.
- Justificatif et régularisation des charges. Suivi des travaux et interventions.
- Reversement mensuel des loyers par virement bancaire au propriétaire/bailleur.
- Accès personnel et sécurisé aux informations et documents sur votre espace client.

Pourquoi ?

proposer à votre clientèle le concept roomup!



LE PARTENARIAT

roomup! pour la colocation

Nous vous accompagnons, vous et vos clients, sur les domaines immobiliers suivants:

- **Rendez-vous** de présentation. Les **visites** sur place (*bien déjà aménagé ou à vendre*) et les outils commerciaux (*plaquettes, dossiers produits, visites virtuelles, site internet...*).
- Simulations d'investissement.
- Montage de société sur demande ou en cas de pluralité d'associés.
- Financement grâce à nos courtiers partenaires

Pour vous, professionnels de l'immobilier ou du conseil en investissement, être partenaire de roomup!, c'est:

- Pouvoir proposer à votre clientèle une nouvelle solution de **diversification patrimoniale** grâce à des biens immobiliers de qualité, bien placés et proches de toutes les commodités en zone dynamique.
- Pouvoir proposer à votre clientèle un compromis optimisé entre **sécurité et rentabilité**. **Sécurité** du fait de l'emplacement des biens (proches centre-ville, transports, universités, commerces, etc...). **Rentabilité** du fait du concept de la colocation (revenus locatifs augmentés et risque de vacance réduit).
- Travailler en **synergie avec des professionnels de l'immobilier en colocation** reconnus aux compétences multiples (recherche de bien et négociation, suivi de travaux, aménagements, décoration et ameublement / home staging, mise en location et gestion locative).
- Adopter un processus de travail avec un **fonctionnement clair, simple et efficace**:
Clair car tous les honoraires des intervenants (production, travaux, commercialisation, gestion) sont transparents vis-à-vis des parties.
Simple car une convention de délégation de mandat et d'apport de clientèle permet de déterminer le cadre de travail de chacun.
Efficace car le reporting régulier permet au client et ses de suivre en temps réel l'avancée de son projet.
- Bénéficier d'une collaboration **gagnant/gagnant**: Gagnant pour votre client qui bénéficie d'un produit immobilier pérenne et d'un suivi locatif professionnel. Gagnant pour vous qui êtes intéressés financièrement sur le projet en apportant une solution adaptée.

Qui peut être partenaire avec roomup ?

Tout professionnel de l'immobilier et/ou conseiller patrimonial, financier ou courtier immobilier répondant aux prérequis suivants:

- Immatriculé au registre des sociétés et/ou attestant d'une expérience confirmée, si possible au bénéfice d'un certificat qualifié USPI ou d'un agrément FINMA.
- Disposant d'un portefeuille de clients investisseurs avec une enveloppe d'investissement ou un patrimoine existant supérieurs à CHF 500'000.-
- Représentant fidèlement l'image de roomup! auprès de sa propre clientèle.

roomup!

www.roomup.ch
contact@roomup.ch
