

Description Annexe

La mobilité géographique, sentimentale, et professionnelle implique une diminution de la taille moyenne des ménages, et un besoin d'une plus grande flexibilité, simplicité dans l'accès au logement et convivialité. Une inadéquation des biens proposés sur le marché actuel et poussent l'émergence de nouvelles formes d'habitat ; le coliving.

Ce terme recouvre des réalités variées, mais peut se définir comme une **forme d'habitat gérée** par une tiers partie professionnelle, dans laquelle les résidents partagent des espaces et/ou des services afin d'accéder à une meilleure qualité de vie.

Elle se distingue de la colocation, des résidences étudiantes, de la location classique (meublée ou non) ou des appart-hôtels par l'intégration de services et l'effort d'appartenance à une communauté de résidents.

L'enjeu est de savoir si ce mode de vie reste limitée à une période d'entrée dans la vie active, ou devient compatible avec des périodes postérieures (mise en couple, et fondation d'une famille)

Signaux

Sociétal

Et n'oublions pas, comme l'a largement exposé Aristote, que l'Homme est un animal social. Preuve s'il en fallait, le partage s'invite partout dans la société (covoiturage, open-innovation, fablab, jardins partagés). Et l'habitat n'y échappe pas. Notamment parce que la solitude est un sentiment de plus en plus rencontré par les urbains : en France, environ 36% des citoyens ressentiraient la solitude. Selon une enquête de la Fondation de France, plus de 11 millions de Français se sentent seuls.

<https://www.fondationdefrance.org/fr/les-solitudes-en-france/solitudes-2023>

Economique

Le coliving s'inscrit dans l'ensemble des biens immobiliers connus sous le nom de secteurs de l'habitat, qui comprennent les logements pour étudiants, les logements

multifamiliaux, les locations de maisons individuelles et les logements pour personnes âgées. Au cours des 10 à 12 dernières années, l'intérêt des investisseurs pour ce secteur s'est intensifié, à tel point qu'il représente désormais plus de 25 % des investissements immobiliers directs annuels en Europe, contre moins de 10 % il y a dix ans.

Depuis 2020, environ 1,2 milliard d'euros ont été investis dans des actifs de coliving en Europe, principalement des constructions neuves, ce qui représente un demi pourcent du secteur de l'habitat, qui a totalisé 250 milliards d'euros.

Source: JLL Research, 2022. Investment includes direct real estate transactions, development purchases, and M&A deals.

Cf. Rapport coliving ULI + JLL en pièce jointe

La rentabilité de ce type d'activité est supérieure à celle du résidentiel classique, qui est assez faible. Dans Paris intra-muros, dans les bâtiments haussmanniens, les rentabilités sont de 2 ou 3 % alors que sur du coliving sont plutôt entre 4 et 8 %.

Au croisement du logement et de l'actif immobilier tertiaire, elle présente, pour les investisseurs, l'intérêt de s'accompagner d'avantages fiscaux, qui permettent d'afficher des loyers 15% à 20% moins chers que le reste du marché. *(à vérifier)*

Beaucoup de banques sont actuellement réticentes à financer des actifs immobiliers qui ne sont pas très sécurisés, à une exception près : le coliving, pour lequel elles n'hésitent pas à prêter.

Dans les grandes villes qui attirent cette population jeune et nomade, le foncier est de plus en plus cher. Pour faire du coliving, on ne peut pas se contenter d'acheter un appartement de deux pièces. Il faut acquérir du foncier, dont les prix ne cessent d'augmenter, et si il y a des travaux importants à faire, cela peut remettre en cause la rentabilité de l'investissement.

Économiquement, les données manquent encore mais invitent à évaluer les biens avec subtilité. Les critères « classiques » - taux d'occupation, charges ou localisations - sont centraux mais d'autres, comme l'animation de la communauté et la qualité des espaces et services disponibles, seront particulièrement déterminants.

Politique / Légal

- Problématique de faire accepter les projets de coliving aux collectivités, notamment aux mairies. Il y a peu de recul sur ce type d'immobilier et des mairies peuvent considérer qu'il n'a pas fait ses preuves, qu'il ne s'agit que d'une mode et doutent que cela fonctionne à terme. Les mairies peuvent aussi refuser les autorisations car ça peut ne pas correspondre à la cible de population que la ville veut attirer. Très souvent, les villes souhaitent attirer du résidentiel familial.

Environnemental

Le coliving peut réduire considérablement les impacts négatifs sur l'environnement. Conscious Coliving a constaté qu'une communauté de colocataires émettait trois fois moins de gaz à effet de serre que le ménage britannique moyen. Une autre étude a montré que le fait de vivre avec d'autres personnes réduit l'empreinte écologique d'une personne de 23 % en moyenne.

<https://www.consciouscoliving.com/coliving/>