

Résidences de coliving, marché aux multiples facettes

Dernier-né du marché de l'immobilier géré, le coliving est le segment qui affiche la plus forte croissance en 2023. Le marché a, en effet, connu un premier semestre particulièrement dynamique, avec une performance multipliée par cinq d'une année sur l'autre, à 275 millions d'euros. Cette nouvelle catégorie d'actifs séduit les investisseurs institutionnels. En 2019, Colonies vendait ses actifs à Axa, Swiss Life ou la Caisse des dépôts habitat. En mai 2023, Mindson Capital a lancé le fonds grand public Mindston x Citizens Coliving, à la souscription minimale de 100 000 euros pour les investisseurs professionnels ou assimilés.

Ce marché de niche, qui voit affluer une forte demande ne dispose pourtant encore que d'une offre limitée, qui entraîne une forte pression concurrentielle. De fait, le coliving se développe sur des sous-jacents solides. Le déploiement du télétravail, les salariés « nomades » ou encore, des facteurs démographique et sociétal qui créent de nouveaux besoins immobiliers, sur des surfaces plus petites, sont autant de fondamentaux solides pour le développement de l'offre de coliving. Le modèle est d'ailleurs, selon Xerfi, de plus en plus plébiscité par les gestionnaires de résidences étudiantes qui visent les jeunes actifs. Le modèle repose sur la volonté de créer des communautés, une mutualisation des espaces et des coûts, des espaces privés et partagés et un large recours à l'économie servicielle.

Enfin, la force du coliving réside dans ses multiples facettes, de la colocation aux résidences intergénérationnelles, en passant par les résidences pour jeunes actifs: une diversification qui permet au marché d'embrasser une large partie de la population, du logement étudiant à l'habitat partagé pour les seniors autonomes.

► Résidences intergénérationnelles

Parce que les plus âgés ne sont pas les seuls à être confrontés à l'isolement au sein des villes, l'habitat partagé offre une alternative satisfaisante pour



toutes les générations. Eiffage Immobilier a lancé, en 2018, les résidences intergénérationnelles Cocoon'Agés, en partenariat avec la start-up Réciprocité, spécialisée dans le vivre-ensemble. Ces résidences disposent de logements adaptés aux seniors, mais aussi utilisables par des familles ou des jeunes actifs. En outre, tous les bâtiments ont pour point commun la présence d'une « maison des projets », pensée comme une « place du village ». Reliée à un jardin partagé, elle accueille des associations et assure une connexion avec la vie locale, à l'extérieure de la résidence. Pour que l'émulsion prenne entre les typologies de résidents (la composition est d'un tiers de seniors, un tiers de familles et un tiers de jeunes adultes), un accompagnement est prévu par l'exploitant. Chaque résidence exprime des besoins spécifiques (garde d'enfants, covoiturage pour faire les courses, sorties vélo ou randonnées, etc.) à l'issue d'un diagnostic initial qui permet de construire une offre adaptée aux résidents qui deviennent référents sur un pôle d'activité (cuisine, jardinage, informatique, bricolage, etc.).

Une partie de ces logements vendus en accession à la propriété sont éligibles au Pinel (c'est le cas de la résidence de Bordeaux) ou en LMNP. Mais ce sont surtout les investisseurs institutionnels, engagés dans une démarche RSE, qui s'intéressent au concept et achètent les résidences en bloc.

► Résidences pour jeunes actifs

Pour accompagner les étudiants et jeunes actifs qui sortent du cocon familial, une nouvelle offre de services et de logements clés-en-main, prêts à être habités, s'est installée sur le marché du coliving. Le groupe Lamotte, propriétaires de 4850 logements gérés

dans le secteur privé en France, vient de lancer la marque Follo, qui propose un environnement modulaire à travers un mix d'appartements individuels, d'espaces de coliving et de services, tels qu'une salle de sport, une laverie ou encore des ateliers de cuisine. La première résidence Follo a vu le jour à Saint-Malo à la rentrée 2023. Elle compte 118 logements éligibles au LMNP ou au Censi-Bouvard, d'une surface de 19 à 22 m², pour un ticket d'entrée à 85 000 euros et un rendement attendu à 3,5 %.

À Paris, dans le XIII^e arrondissement, Open Partners a inauguré, en 2022, le Relais d'Italie, premier complexe parisien de coliving-coworking, lauréat du concours Réinventer Paris. Une résidence qui compte une centaine d'unités de vie d'une trentaine de mètres carrés chacune avec salle de bain et 600 m² de parties communes. Une taille critique qui permet au groupe de proposer des loyers accessibles pour le budget des jeunes actifs.

► La colocation se réinvente

À la marge du coliving, le marché de la colocation se concentre sur des opérations d'une taille plus modeste, à l'échelle d'une maison individuelle ou d'un appartement de cœur de ville, avec un objectif: cultiver la proximité et le partage de la vie quotidienne de ses habitants. En l'absence d'industrialisation du marché, les acteurs se tournent vers le sur-mesure, à l'image de Colocatère, spécialiste de la colocation depuis 2008. À partir d'un cahier des charges et d'une enveloppe budgétaire définis par le propriétaire, en accord avec son conseiller en gestion de patrimoine, la société transforme les actifs immobiliers existant en produit de colocation.

La rentabilité nette de l'investissement est évaluée entre 4,5 et 5 % en fonction de la région et de la taille de la location. Pendant la durée de l'investissement, la société prend en charge la gestion locative et le turnover dans les colocations, moyennant des frais de gestion annuels à hauteur de 10 % des loyers encaissés.

En février 2022, Colocatère s'était rapproché de Finzzle groupe, qui détient 55 % du capital du groupe, lui permettant de renforcer son assise financière et d'accélérer son déploiement national. ■