

Les revers du « coliving », nouvelle industrie de la colocation

Très rentable, la location de chambres au sein d'appartements rénovés prospère sur fond de crise du logement dans les métropoles.

Par Emeline Cazi

Publié aujourd'hui à 06h00, modifié à 08h54

Lecture 7 min.

Offrir l'article

Lire plus tard

Article réservé aux abonnés



OLIVIER BONHOMME

Il n'y a encore pas si longtemps, cela s'appelait une colocation. Deux ou trois étudiants qui emménagent dans un appartement – chacun sa chambre, un salon,

une cuisine partagée – pour réduire le loyer et ne pas se retrouver seul dans 10 mètres carrés sous les toits. Le propriétaire rassuré sur le dossier, la caution des parents versée, on se répartissait les étagères du frigo et les tours de ménage. Cela durait le temps que cela durait, au gré des ententes et des parcours de chacun.

Vingt ans plus tard, la « coloc » est devenue le « coliving », l'univers de la débrouille, un investissement immobilier des plus rentables. En pleine crise du logement, les travaux de transformation d'appartements familiaux vont bon train dans les grandes villes.

Le modèle économique de cette industrie est tout ce qu'il y a de plus simple. Il s'agit de doubler voire tripler les revenus d'un appartement en y logeant, après rénovation, un maximum de chambres, de salles de bains et une grande cuisine. Le propriétaire sous-loue son bien à une société – plus d'une vingtaine déjà créées – qui s'occupe des locataires. La décoration est soignée. Les plateformes font leur marge sur les services intégrés au loyer, lequel s'approche souvent du millier d'euros. « *Le Wi-Fi, le gaz, l'électricité, tout ce*

qu'un locataire aurait de toute façon pris », détaille Axelle Baillet, responsable de Joivy France. *« L'assurance, le ménage des parties communes et un fond de course par mois »*, complète Victor Augais, fondateur de La Casa, qui parvient à louer 12 à 15 chambres par pavillon de banlieue à moins de 1 kilomètre d'une station de métro, de tram ou de RER. Il en exploite déjà une cinquantaine en Ile-de-France et se développe aussi à Lille.

A peine le dernier coup de peinture passé, des 18-35 ans capables de payer un millier d'euros par mois s'installent dans une chambre retenue en trois clics sur Internet. L'argumentaire des sociétés est rodé : *« On répond à un vrai besoin. C'est une solution qui crée du logement, on rénove et favorise le lien social »*, détaille M. Augais, qui va jusqu'à se réapproprier les obsessions du moment – *« on n'artificialise pas, on densifie »* – pour parer aux critiques grandissantes. A Paris, le sénateur communiste Ian Brossat, ancien adjoint au logement de la Ville de 2014 à 2023, prépare une proposition de loi, qu'il espère soumettre avant

l'été 2025, pour encadrer cette « *machine à cash* », « *nouveau fléau immobilier* ».

« Maximiser le rendement »

Car la belle histoire du logement partagé avec baby-foot dans le salon, buanderie commune et clés disponibles à toute heure a ses revers. Le numéro 23 de la rue du Buisson-Saint-Louis, dans le 10^e arrondissement à Paris, en est l'un des exemples les plus emblématiques. Les nouveaux habitants ignorent tout de la manière avec laquelle les anciens ont été priés de quitter les lieux depuis que l'îlot – trois immeubles sur cour pavée reliés par des coursives, deux autres sur rue, un atelier d'imprimerie – a été racheté 32 millions d'euros, fin 2020.

Une trentaine de couples ou de familles bien moins fortunés qu'eux vivaient là depuis toujours ou presque. Un matin, une lettre les a informés que l'immeuble était vendu. Deux mois plus tard, des affichettes les invitaient à prendre rendez-vous pour évoquer les travaux et l'avenir. « *“Le ravalement, la réfection de toiture vont affecter votre qualité de vie”*, nous a-t-on

dit, “on peut vous accompagner dans un nouveau projet” », rapporte l’un des locataires encore présents, qui, comme ses anciens voisins, a préféré rester anonyme.

Bien sûr, officiellement, il n’a jamais été question de déloger qui que ce soit. En 2023, au moment où les premiers curages commencent, Lucas, 73 ans, locataire, depuis 1984, d’un 42 mètres carrés pour 516 euros par trimestre (loyer loi de 1948), faisait déjà le décompte. *« La dame du bâtiment C est toujours dans le quartier, mais ils l’ont fait partir, détaille-t-il. La dame âgée du E et son mari ont été relogés au A pour vider le E. Moi, ils ont proposé de me trouver un logement ailleurs. J’ai refusé. Avec ma retraite d’ouvrier mécanicien de 1 200 euros, je ne peux pas me le permettre. »*

Lire aussi le décryptage | [La crise du logement frappe très durement les étudiants, les familles monoparentales et les bas salaires](#)

Elisabeth, 49 ans, régulatrice médicale, qui était née là et n'avait jamais quitté l'appartement – « *deux studios réunis du E et du D* » –, où ses parents, femme de ménage et manœuvre à la SNCF, s'étaient installés en 1974, a dû, elle aussi, quitter les lieux. Son nom n'était pas sur le bail. Ses parents retraités multipliant les allers-retours en Espagne, le propriétaire a considéré qu'elle était sans droit. « *Je venais de faire un AVC [accident vasculaire cérébral], ils ne voulaient pas me croire. Ils m'ont relancée pendant des mois. Avec 1 500 euros [de revenus], comment voulez-vous ? J'ai fini par trouver un appartement avec la cuisine et la salle de bains dans la même pièce.* » Ses parents ont reçu une compensation, explique Elisabeth. Deux agences d'architectes et celle des designers Bouroullec ont également quitté les lieux.

« *KV Paris X, un beau projet financé (...) par Anaxago, 4 000 mètres carrés au cœur du 10^e arrondissement (...) pour faire une résidence mixte qui mêle coliving et coworking. Maximiser le rendement dans le but de le vendre, sur la base d'un taux de capitalisation en investisseur institutionnel.*

C'est une opération qui va cibler un taux de rentabilité qui est supérieur à 12 %. » Tout était dit dans cette conférence en ligne donnée par Anaxago, spécialiste de l'investissement immobilier, au printemps 2021.

Mais de tout cela, Lucas, Elisabeth et la poignée de locataires qui résistent n'en ont rien su. On leur parlait « *rénovation* ». En réalité, Anaxago, qui n'a pas souhaité répondre aux questions du *Monde*, et Osmose Partners allaient transformer les lieux au gré des départs.

Depuis février, 40 chambres, réparties dans cinq appartements, sont disponibles à la colocation, en plus de quatre studios loués sur Airbnb. La société italienne Joivy, déjà 2 500 chambres en France, en assure la gestion. A terme, l'ancienne imprimerie doit accueillir des espaces de coworking et d'autres meublés touristiques, détaillait Axelle Baillet, en mars, à l'occasion du salon international de l'immobilier à Cannes (Alpes-Maritimes).

Chasseurs de biens

Depuis 2020, 1,5 milliard d'euros ont été investis sur ce créneau en France. Quelque 14 000 chambres ont été créées. Cela reste « *un marché naissant. Seule La Casa a annoncé sa rentabilité* », relativise Chrystèle Villotte, responsable du département résidentiel et investissement chez Knight Frank, qui, preuve de l'emballlement, annonce « *24 000 chambres fin 2025* ». Les propriétaires sont des fonds d'investissement, des familles héritières d'appartements trop grands, trop chers, des institutionnels (banques, assurances) qui, après n'avoir juré que par le bureau, reviennent vers le résidentiel, moins risqué.

Le coliving permet aussi de transformer des bureaux vides en logements. L'emprunt est assis sur des revenus réguliers, avec « *des rendements attendus entre 5 % et 6 %* », poursuit le fondateur de La Casa. Parfois, c'est du temporaire, comme au 80, rue Taitbout, dans le 9^e arrondissement parisien, où les colocations occupent des appartements vacants, le temps que la restructuration de l'îlot démarre.

Lire aussi : Paris veut s'attaquer aux logements inoccupés pour stopper la baisse de la population

Les promesses du marché sont telles que les poids lourds du secteur s'y intéressent. En 2022, le fonds canadien Ivanhoé Cambridge, 55 milliards d'euros d'actifs en Europe, a, par exemple, investi dans la start-up bruxelloise Cohabs.

La bonne affaire, Christophe Baudat l'a flairée lorsqu'il a ajouté une chambre dans un appartement qu'il louait près de Reims. Après travaux, ses revenus locatifs sont passés de 600 euros à trois fois 300 euros. Il lance alors Colocatère (Colosseum Invest), qui propose des projets d'investissement en colocation à Lille et à Reims, puis fait référencer son produit auprès des conseillers en gestion et patrimoine. « *Le client donne son enveloppe, on trouve le bien, on dessine les plans, on réalise les travaux, puis on assure la mise en location* », raconte-t-il. Aujourd'hui, il compte 153 collaborateurs partout en France. C'est aussi le créneau de Paul Tauden, fondateur d'Ukan, une autre société de conseil en immobilier. Ses chasseurs de

biens repèrent les immeubles vétustes, qu'une filiale du groupe rénove et transforme avant la mise en location. L'entreprise revendique une centaine d'opérations par an.

Les candidats au logement ne partagent pas tous cet enthousiasme. Pour une des 5 000 chambres proposées par Colocatère en région, comptez 400 à 550 euros par mois ; environ 500 euros sur Joivy. A Paris, c'est près du double. *« 1 050 euros, tout compris, dans le 9^e, le prix est quasiment aligné sur le marché. On ne trouve pas de studio au-dessous de 950 euros dans le quartier, et s'il faut ajouter le chauffage, le Wi-Fi, l'assurance, c'est bien plus »*, justifie Axelle Baillet. Le contrat est un bail meublé, même si Joivy demande de prévenir soixante jours à l'avance pour quitter la chambre, quand la loi prévoit un mois. *« Il est possible de partir plus tôt, moyennant un supplément »*, précise le site.

950 euros pour 10 mètres carrés relookés

Cette nouvelle marotte des investisseurs prospère sur une crise du logement qui frappe durablement les

métropoles. Pour les étudiants, le manque de solutions est criant. Et qui peut se loger à ce prix ? Des jeunes actifs et des jeunes étrangers, majoritairement. Les élus parisiens qui déplorent la sortie de 8 000 logements du parc locatif privé chaque année depuis dix ans – « *et peut-être entre 15 000 et 20 000 en 2025* », craint Jacques Baudrier, l'adjoint communiste au logement – dénoncent un détournement de l'encadrement des loyers. « *Le montant du complément de loyer, qu'ils disent justifié par les services additionnels* », est, selon lui, « *invraisemblable* ».

Lire aussi | « Je ne pensais pas que ce serait aussi dur de trouver, avec un CDI » : il est de plus en plus difficile de se loger à Paris, même pour des jeunes qui gagnent très bien leur vie

Si l'encadrement des loyers, dispositif expérimental jusqu'à fin 2026, devait être pérennisé, il plaide pour une meilleure définition dudit complément. « *Est-ce qu'il faut faire du coliving une notion juridique, et, dans ce cas, l'enfermer dans un cadre, en interdisant*

toute autre forme qui sortirait du cadre ?, s'interrogent plus largement Raphaël Leonetti et Julien Marion, notaire associé et juriste de l'étude parisienne Cheuvreux. *C'est une question de politique du logement.* »

Au numéro 7 du passage Saint-Ambroise, dans le 11^e arrondissement, les riverains remontés contre un projet immobilier prévu dans une cour d'école, avec l'abattage de deux platanes et de deux très beaux marronniers, s'interrogent sur la nature de la colocation de neuf chambres programmée au deuxième étage du futur bâtiment. Ce sera « *de la colocation étudiante solidaire* », assure Pascal Nègre, curé de la paroisse Saint-Ambroise et représentant de la société civile immobilière (SCI) chargée du projet. C'est la même SCI qui a confié la gestion de l'ancien foyer de jeunes filles de Notre-Dame-de-Pentecôte, rue René-Villermé (11^e arrondissement), à La Casa.

Lire aussi | [Le « coliving », nouvelle marotte des investisseurs sur laquelle l'encadrement des loyers ne s'applique pas](#)

Pascal Nègre y voit « *un beau projet de coliving étudiant au cœur d'un quartier où la demande explose* ». Il n'y a pas qu'elle. Les prix, aussi, s'envolent. Jusqu'à l'été 2024, la chambre se louait 550 euros. Comptez désormais 950 euros au minimum pour 10 mètres carrés relookés par La Casa. Quant aux frais d'inscription, ils ont bondi de 150 à 480 euros. « *Il faut ajouter les parties communes, rappellent toujours les professionnels du coliving. Mais celles-ci existaient déjà dans le foyer* ». On est loin des valeurs de partage, de mise en commun, de réduction de coûts chères à la colocation. En 2025, seule la rentabilité prime.

Emeline Cazi