



La colocation est-elle vraiment un si bon plan du point de vue de la rentabilité ?

Face aux prix de plus en plus élevés des logements, un certain nombre d'étudiants se tournent vers le logement partagé, en d'autres mots la colocation. La demande pour ce type de bail étant en forte augmentation, de plus en plus de propriétaires s'intéressent à cet investissement. Mais est-ce vraiment intéressant ?

« La colocation n'est jamais le premier choix ou rarement le premier choix de l'occupant. Le locataire, aujourd'hui, souhaite avoir sa cuisine, ses toilettes, sa salle de bains. Et lorsqu'il ne trouve pas sur le marché parce que le budget est trop élevé, il [opte pour la] colocation », estime Pierre-Emmanuel Jus, directeur délégué de Maslow. Les parents sont d'ailleurs souvent réticents à y placer leurs jeunes adultes qui découvrent l'autonomie. Mais, face aux difficultés pour trouver un appartement seul, les étudiants doivent faire appel à des techniques dites de contournement. La colocation fait partie de ces solutions et elle se popularise. De fait, dans une étude publiée en novembre 2024, l'Insee constate que le nombre des « ménages sans noyau familial », c'est-à-dire de colocation, a augmenté de 15 % entre 1990 et 2020. En trente ans, la part de la colocation des jeunes a doublé, passant de 22 % à 44 %, à Paris et plus modérément en petite couronne (27 % en 2020, soit 9 points de plus qu'en 1990) et en grande couronne (18 %, + 2 points). Ainsi, à Paris, en 1990, les ménages de jeunes colocataires comprenaient 35 % d'étudiants et 63 % d'actifs. En 2020, ces proportions étaient de 25 % et de 74 %. Inversement, en grande couronne, la part des étudiants a augmenté (de 23 % à 29 %) et celle des actifs a diminué (de 76 % à 67 %).

Inflation des loyers

L'inflation explique cette évolution de tendance. Les prix ont fortement augmenté poussant ainsi les étudiants vers la périphérie et des logements moins onéreux. En 2024, LocService.fr estimait que le loyer moyen d'une chambre en colocation s'élevait, en France, à 476 € charges incluses (550 € pour un studio). Or ce montant était en hausse notable de + 6,2 % par rapport à la même étude réalisée en 2023. De fortes disparités existent selon les secteurs : en province, le loyer moyen charges comprises en colocation est de 432 €, contre 593 € en Ile-de-France, et 744 € à Paris.

Le rendement net d'une colocation meublée est supérieur de 2 à 3 points par rapport à la location classique. « Les investisseurs qui sont dans la colocation ont raison de le faire parce que cela maximise le rendement locatif sur le papier », reconnaît Pierre-Emmanuel Jus. Acheter plus grand (un 3-pièces ou un 4-pièces) permet d'avoir, d'une part, moins de concurrence à l'achat que sur les studios, et donc plus de marges de négociation, mais aussi de faire des économies d'échelle parce que « plus la surface augmente, plus les prix au mètre carré ont tendance à se tasser », confie Souheil Yansi, cofondateur des Secrets de l'immo, qui assure que cette optimisation s'applique aussi aux travaux. « Les prix au mètre carré en termes de travaux sont plus intéressants sur les grandes surfaces plutôt que sur les petites. L'impact des pertes de surface lié aux travaux de rénovation énergétique est moins important. » Et d'ajouter : « Financièrement, c'est plus performant d'aller sur un appartement de 3 ou 4 pièces, qu'on va mettre en colocation, plutôt que sur un tout petit studio... »



Des contraintes

Selon Loïg Lemeilleur, directeur général de Colosséum Invest, « les locataires vous aident en partie à rembourser un crédit et vous faites l'effort complémentaire. C'est, à mon sens, l'un des meilleurs placements pour réussir à préparer sa retraite ou à préparer aussi l'avenir de ses enfants ». Dans le meilleur des cas, c'est un des rares investissements où les loyers peuvent même couvrir la totalité du crédit, à condition que tous les indicateurs, charges, fiscalité, turnover, aient été pris en compte et anticipés. Mais si la colocation permet ainsi d'optimiser les rendements, elle s'accompagne aussi d'inconvénients loin d'être négligeables. En effet, elle suppose un turnover plus élevé, avec des entrées et des sorties fréquentes nécessitant une logistique renforcée, une gestion plus active surtout en location chambre par chambre (contrats multiples, états des lieux partiels...). Selon Pierre-Emmanuel Jus, de Maslow, « le turnover sur la colocation est grosso modo de huit à neuf mois, alors que le turnover sur un studio est plutôt de onze à douze mois ». Souheil Yansi se veut plus optimiste : « Sur une colocation de jeunes actifs, la rotation est en gros tous les trente mois. Pour une colocation étudiante, elle sera plutôt entre dix-huit et vingt-quatre mois. »

Par ailleurs, la gestion d'une colocation est plus chronophage qu'une location simple. Florence a investi dans une maison à Angers (Maine-et-Loire), elle a fait le choix de ne pas déléguer la gestion et reconnaît que gérer ses locataires est prenant : « Ce sont des étudiants, donc ils appellent souvent pour des difficultés qu'ils pourraient gérer seuls. Le matériel se dégrade plus vite aussi, je passe beaucoup de temps à gérer des problèmes de plomberie, de machine à laver... » Concernant le turnover, elle constate que les locataires tournent souvent mais n'a pas de difficultés majeures à trouver de remplaçants et n'a pas eu de vacance importante dans ses chambres. Car, pour investir dans une colocation, il faut privilégier l'emplacement et opter pour des biens dans des villes desservies par les transports en commun, avec une forte concentration d'étudiants telles que Marseille, La Rochelle, Lyon, Rennes, Metz, Nanterre, ou dans la banlieue proche de grandes agglomérations à forte tension locative comme Pessac, Montreuil, Palaiseau, Ecully ou Villeurbanne. Attention à bien cibler les quartiers attractifs pour les étudiants, la sécurité est un point indispensable. Nous conseillons d'éviter des villes comme Saint-Etienne, Pau ou Le Havre où vous aurez plus de difficultés à remplir votre colocation. D'ailleurs, face à ce succès, et à une demande qui ne semble pas près de se tarir, des investisseurs institutionnels développent depuis quelques années le « coliving », une sorte de colocation associée de services haut de gamme qui s'adresse aux étudiants et aux jeunes professionnels. Mais le succès de ce modèle semble inquiéter certains élus qui dénoncent des abus et qui souhaiteraient l'encadrer.

Logement des jeunes actifs ou des étudiants : que choisir entre colocation ou « coliving » ? Cet expert vous donne son avis

Le « coliving » bientôt encadré ?

Début avril, Ian Brossat, sénateur communiste de Paris, ex-adjoint au logement d'Anne Hidalgo, dénonçait dans une vidéo « le nouveau fléau immobilier qui s'attaque à Paris » faisant directement allusion au « coliving », une colocation accompagnée de services (salle de sport, ménage, abonnements divers...). Ce dernier accuse ce type de location de supprimer des logements familiaux pour créer des logements à destination des jeunes cadres supérieurs. Dans une question écrite au gouvernement déposée le 1^{er} juillet, le député socialiste, Iñaki Echaniz, indique qu'« entre 2021 et 2023, l'offre de 'coliving' a progressé de 70 %, attirant plus de 430 millions d'euros d'investissements en 2023 ». Selon l'élus, « dans plusieurs métropoles, les loyers pratiqués dans ces



résidences dépassent de 30 % à 40 % les loyers moyens, comme à Lyon où un studio de 15 m² peut atteindre 825 € par mois, contre 529 € pour une chambre en colocation classique. Les charges facturées par les agences, pouvant représenter un tiers du loyer, sont bien souvent supérieures à leur coût réel ». Les deux élus dénoncent aussi le fait que certains opérateurs utilisent le statut de résidence avec services pour échapper aux règles d'encadrement des loyers. Une proposition de loi visant à encadrer cette pratique serait en cours de préparation.

En trente ans, la part de la colocation des jeunes a doublé, passant de 22 % à 44 % à Paris.

Credits: Getty Images