

Tout savoir sur le Coliving

Publié le : 25/01/2024

Auteur : Olifan Group

Dans le paysage dynamique de l'immobilier, une tendance émerge avec force : le coliving. Ce concept, à la croisée des chemins entre innovation sociale et solution immobilière, redéfinit les standards de l'habitat en milieu urbain. Adapté aux besoins des nouvelles générations, le coliving ne se limite pas à une simple cohabitation. Il incarne un mode de vie partagé, où communauté, flexibilité et confort se rencontrent.

L'émergence du coliving répond à plusieurs enjeux conjoncturels : la raréfaction des espaces en milieu urbain, l'augmentation des coûts du logement, et un désir croissant de lien social et de durabilité. En proposant des espaces de vie partagés, intelligemment conçus pour maximiser l'utilisation de chaque mètre carré, le coliving offre une réponse innovante à ces défis.

Mais qu'est-ce exactement que le coliving, et en quoi se distingue-t-il de l'habitat traditionnel ?

Que vous soyez un professionnel de l'immobilier, un investisseur à la recherche de nouvelles opportunités, ou simplement curieux de découvrir cette tendance montante, ce guide vous fournira toutes les clés pour comprendre le monde fascinant du coliving.

Définition du Coliving

Les fondements et évolutions du coliving

La définition du nouveau concept du coliving se rapporte à une forme d'habitat partagé qui allie harmonieusement la vie en communauté et le respect de la sphère

privée. Cette approche de l'habitat privilégie la collaboration, et s'inscrit souvent dans un contexte d'innovation sociale et environnementale.

Apparu aux États-Unis au début des années 2000, le coliving a commencé à s'imposer sur les marchés internationaux vers 2010, avant de gagner significativement en popularité en France à partir de 2018, où il s'est établi comme un segment de marché immobilier incontournable. Depuis 2021, on observe une expansion remarquable du marché français du coliving, avec des prévisions suggérant une croissance triplée d'ici 2025. Le coliving se révèle être une réponse innovante aux évolutions des besoins du secteur immobilier, marquant une rupture avec les formes traditionnelles de logement.

Ce type d'habitat partagé moderne répond une évolution du mode de vie en cohabitation et à un désir croissant de combiner intimité personnelle, vie en communauté, et flexibilité. Le coliving, en s'adaptant à ces nouvelles exigences, se présente comme une alternative séduisante aux modes de vie conventionnels, redéfinissant notre conception de l'habitat urbain.

Le coliving se distingue nettement de la colocation traditionnelle par son accent sur la création de véritables communautés. Il offre une gamme de services et d'installations partagées conçus pour favoriser la vie en communauté et le soutien mutuel entre les résidents. Les solutions de logement en coliving sont clés en main, caractérisées par de vastes bâtiments qui combinent des espaces privés (chambres, studios ou petits appartements, généralement meublés, avec salle de bain privée) et des zones communes (cuisine collective, salon, buanderie, salle de sport, etc.), facilitant ainsi un style de vie à la fois indépendant et communautaire.

L'intérêt du coliving pour les Investisseurs Immobiliers

Pour les acteurs du marché de l'investissement immobilier, le coliving se présente comme une opportunité de plus en plus attrayante, répondant à une demande en hausse dans un marché en constante évolution. Cette nouvelle classe d'actif offre une entrée relativement accessible pour les investisseurs qui cherchent à innover et à diversifier leur portefeuille.

Le coliving se positionne comme un investissement à la fois prometteur et durable, avec un potentiel de rendement attractif, souvent supérieur à 4%. L'avantage pour l'investisseur réside également dans la facilité de gestion : les sociétés spécialisées

dans la gestion de coliving prennent en charge l'ensemble des opérations, depuis la recherche de locataires jusqu'à la collecte des loyers et la répartition des charges, offrant ainsi une tranquillité d'esprit notable. De plus, le taux de vacance locative dans le secteur du coliving est généralement faible, en raison d'une demande sans cesse croissante.

Il est également important de souligner que le coliving, par sa conception même, encourage une utilisation plus efficiente des ressources. Il contribue à la réduction de l'empreinte écologique et offre aux résidents une expérience de vie enrichissante et socialement valorisante. Ainsi, [investir dans le coliving](#) ne se limite pas à une simple opportunité financière ; c'est aussi participer à une tendance immobilière qui favorise la durabilité et l'innovation sociale.

Le coliving en france : un nouveau phénomène dans le monde des Investissements Immobiliers

Récemment, le coliving s'est distingué comme une catégorie d'investissement immobilier en pleine ascension, répondant efficacement à une demande croissante du marché, soit 35% de la population active, pour des options de logement qui allient flexibilité et dimension communautaire. Ce concept, né de l'innovation face aux évolutions des besoins résidentiels en milieu urbain, a rapidement conquis une place de choix sur le marché.

Le coliving séduit un spectre large et varié d'investisseurs, allant des particuliers aux fonds d'investissement institutionnels, tous attirés par la perspective de diversifier leurs portefeuilles avec des actifs dynamiques et en phase avec les enjeux sociaux actuels. La demande pour cette forme de logement connaît une progression constante, 7% par an, ce qui indique une évolution des préférences résidentielles, en particulier chez les jeunes professionnels en milieu urbain.

Comparé à d'autres classes d'actifs immobiliers, le coliving se distingue par sa capacité à générer des rendements élevés, plus de 4% par an, grâce à une densité locative plus importante et à des services à valeur ajoutée. Ce segment attire spécialement les investisseurs axés sur l'innovation et la durabilité, désireux d'explorer des opportunités en dehors des canaux traditionnels de l'immobilier.

La popularité croissante du coliving auprès des investisseurs réside dans sa capacité à s'adapter aux changements démographiques et aux nouvelles attentes des locataires. Offrant une alternative séduisante aux classes d'actifs immobiliers conventionnels, le coliving capte l'attention d'une gamme étendue d'investisseurs, des individus aux grandes entités immobilières, soulignant son rôle crucial dans la redéfinition du paysage de l'investissement immobilier moderne.

Quelles sont les différences entre le coliving et la colocation ?

Le coliving et la colocation représentent deux modalités de cohabitation qui, bien que partageant certaines similitudes, se différencient nettement en termes d'objectifs et de philosophies. Ces différences s'ancrent principalement dans la manière dont elles structurent l'expérience résidentielle et communautaire.

Le coliving

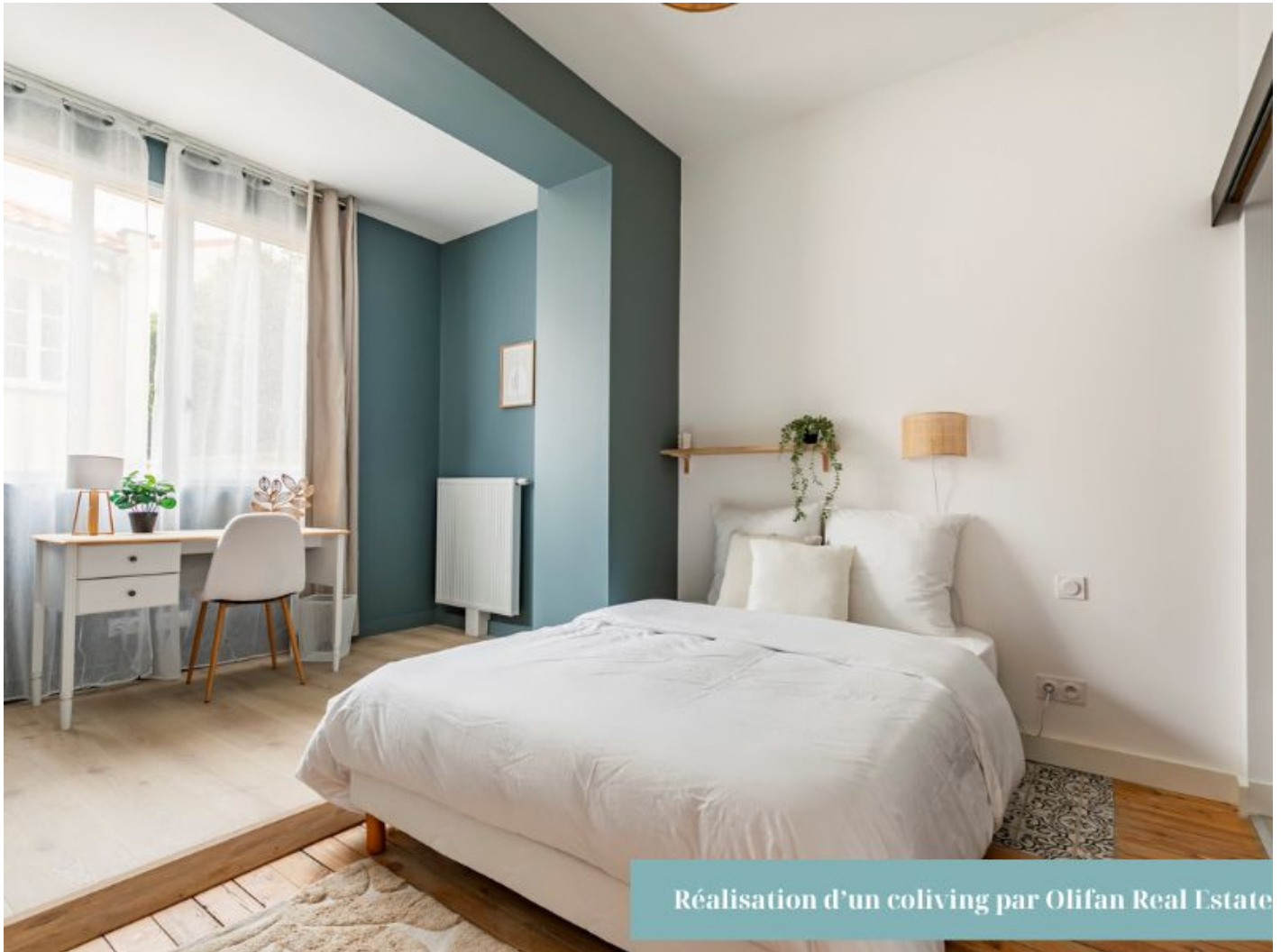
Le coliving, comme défini précédemment, vise à établir une communauté intégrée, enrichie par des services et des installations qui transcendent les simples espaces de vie partagés. Géré par des entreprises professionnelles et structurées, une résidence en coliving offre une expérience cohérente et bien organisée. Ce modèle se caractérise par une plus grande autonomie pour les résidents, avec des espaces privés spacieux et des zones communes ainsi qu'une nouvelle forme de cohabitation. De plus, les baux dans un coliving sont individuels et flexibles, permettant à chaque résident de personnaliser la durée de son séjour, contrairement à la colocation où un bail unique est souvent partagé par tous les locataires pour une durée fixe.

La colocation

À l'inverse, dans une colocation, un contrat de bail unique est généralement partagé entre tous les locataires, avec une durée fixe commune. La colocation est souvent choisie pour son aspect convivial, grâce au partage d'espaces communs, mais elle peut s'avérer limitée en termes d'intimité. La gestion de la vie quotidienne et des espaces partagés est assurée par les colocataires eux-mêmes, sans services additionnels du bailleur. Habituellement, les colocations se forment entre amis ou

connaissances, favorisant ainsi des relations préexistantes.

En somme, le coliving se distingue par sa flexibilité, la gamme de services inclus, et un degré d'intimité plus élevé. La colocation, en revanche, met l'accent sur le partage d'un espace commun dans un cadre plus traditionnel et familial, souvent avec des personnes déjà connues.



Cadre juridique et fiscal du coliving : comprendre les implications

Le coliving, en tant qu'innovation dans le secteur du logement, se heurte souvent à un cadre juridique qui peine souvent à suivre le rythme des nouvelles pratiques immobilières. Cette forme de logement partagé, confrontée à des réglementations parfois rigides, requiert une approche juridique adaptée.

Les deux grandes formes juridiques du Coliving se résument à :

- Parahôtellerie (BIC) : Cette catégorie s'applique aux biens offrant des services communautaires associés, relevant plus du domaine commercial.
- Statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) ou Professionnel (LMP) : Cette option concerne le coliving considéré comme une location meublée classique, bénéficiant ainsi de certains avantages fiscaux.

La fiscalité applicable dépend de la forme juridique choisie, influençant ainsi le modèle économique et la viabilité du projet de coliving.

Un point de friction courant concerne l'interprétation des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) par les services d'urbanisme : faut-il classer le coliving comme un logement (habitation) ou comme un établissement commercial (parahôtellerie) ? Cette distinction a un impact direct non seulement sur les rendements attendus, mais aussi sur les flexibilités d'exploitation.

La décision des autorités locales, notamment les mairies, sur la classification du coliving, a des répercussions significatives sur les rendements attendus et la flexibilité d'exploitation de ces biens.

Chaque forme de coliving envisagé présente des exigences d'investissement et de potentiel de revenus

- Investissement : cela inclut l'emplacement, la qualité du foncier, l'ampleur des travaux de réhabilitation, la qualité de l'ameublement et des services fournis.
- Revenus : les loyers sont influencés par les coûts initiaux et les caractéristiques propres au projet.

La conversion ou la construction de biens en coliving peut augmenter substantiellement la rentabilité, grâce à l'optimisation des espaces communs, la mutualisation des équipements et la flexibilité des conditions de location. Néanmoins, les gains financiers seront étroitement liés aux normes imposées et à la durée de détention du bien.

En conclusion, le coliving constitue une avancée majeure dans le secteur de l'habitat partagé. Ce modèle innovant, conjuguant flexibilité, vie communautaire et divers

services, répond aux besoins d'une génération émergente de résidents urbains en quête de solutions d'habitat adaptées à leur style de vie. [Investir dans le coliving](#) ouvre des perspectives d'investissement attrayantes, offrant à la fois un potentiel de rendement et une réponse aux tendances actuelles du marché immobilier.

Sa clé du succès repose sur une compréhension approfondie de ses dimensions juridiques, financières et de gestion. En maîtrisant ces aspects, les acteurs du marché peuvent pleinement exploiter le potentiel de ce segment en pleine expansion, qui s'affirme comme un pilier dynamique et innovant de l'industrie immobilière moderne.