

Si vous n'arrivez pas à lire ce message, [suivez ce lien](#).



Mai 2025

01. Ce qui nous questionne

Le coliving, une évolution des besoins de la société à prendre en compte dans les politiques locales

En 2020-2021, lorsque nous avions eu l'occasion d'accompagner la ville de Lille dans ses réflexions sur la colocation et le coliving, ce dernier suscitait encore un intérêt limité. Aujourd'hui, ce concept fait beaucoup parler de lui, parmi les acteurs spécialisés mais aussi dans la presse grand public.

Le coliving est devenu d'actualité à la fois parce qu'il mobilise les investisseurs immobiliers (430 M€ investis en 2023 selon Xerfi), mais aussi parce qu'il suscite l'inquiétude d'élus locaux sur les effets de ce développement sur l'offre de logement. Ainsi, Ian Brossat, sénateur de Paris fortement mobilisé sur l'encadrement de la location touristique, a récemment annoncé vouloir déposer une proposition de loi sur le coliving.

Mais qu'est-ce que le coliving ? Cette notion n'existe pas en droit mais on peut la définir simplement comme une forme de colocation à haut niveau de services, avec une chambre autonome et des espaces communs. Cependant, derrière cette définition, il convient de distinguer, de manière schématique, deux formes de développement distinctes, qui présentent des enjeux différents.

D'une part, se développe la production de grandes résidences, soit dans le cadre de construction neuve, soit par la mobilisation d'un bâti existant transformé. Ces résidences de coliving, en monopropriété sont en particulier portées par des filiales de grands groupes ou de nouveaux acteurs spécialisés sur le marché mobilisant notamment des investisseurs institutionnels. Leur nombre croît de manière rapide dans les coeurs de métropole, à Bordeaux, Lyon ou Lille, Paris ou en petite couronne parisienne¹. A destination des jeunes actifs, elles proposent des loyers relativement élevés, justifiés notamment par les services apportés, avec un logement clé en main, et dans le cadre de contrats souples et rapides à mettre en place. Elles semblent à ce stade trouver leur public mais interrogent quant à leur avenir, au-delà de la question de leur accessibilité financière : N'y a-t-il pas un risque de sur-offre ? Quelles seront les conditions de gestion de ces immeubles dans la durée ? Quelles garanties sur leur entretien ? Quelles capacités à évoluer si nécessaire ? Elles se caractérisent aussi par une forme de flou quant à leur qualification au regard du droit de l'urbanisme, ce qui ne manque pas de susciter des échanges, voire des contentieux, par exemple au sujet des parkings ou de l'application d'autres dispositions des PLU.

D'autre part, se développent aussi des projets à des échelles plus petites résultant de la transformation d'appartements ou de pavillons appartenant à des particuliers en résidences de coliving. Des sociétés spécialisées accompagnent les propriétaires dans cette étape de transformation, proposant leurs services, de la réalisation de travaux à la gestion des résidences. Là aussi, les niveaux de loyer peuvent être élevés mais sont mis en avant les services et la qualité de vie liée à la vie en communauté. Cependant, ce mode de développement peut interroger sur ses effets sur l'offre de logement, car de fait, ce modèle, s'il permet de loger des jeunes, retire du marché des grands logements pour les familles en centralité, et peut contribuer à faire augmenter les prix puisque le modèle économique permet d'en dégager des loyers bien supérieurs à la location classique. D'ailleurs, et c'est bien aussi l'un des points d'inquiétudes des élus locaux, l'application de l'encadrement des loyers là où il est en place est difficile à faire valoir, des compléments de loyer s'appliquant pour tenir compte justement de la qualité et des services de ces logements. De la même manière, la mobilisation du permis de diviser n'est en général pas possible, même s'il est mis en place sur le territoire.

Ces deux modèles se retrouvent sur leur capacité à s'inscrire dans des interstices du cadre réglementaire. Charlotte Casier, qui a étudié le coliving bruxellois, mobilise le concept « d'entrepreneuriat réglementaire », pour qualifier ces projets dont le modèle économique se fonde sur des failles réglementaires, à l'instar de la location touristique².

Finalement, s'il faut reconnaître la capacité du coliving à attirer de l'investissement et à contribuer à la production de logement pour les jeunes en particulier, ce modèle est l'un des reflets de la financiarisation du secteur du logement, en France comme dans d'autres pays, inscrit dans une logique de court-terme et d'offre permettant une rentabilité élevée mais une accessibilité limitée aux profils les plus aisés et avec une pérennité incertaine.

Face à cela, on peut identifier des enjeux de régulation, tout en ayant conscience qu'elle sera nécessairement complexe, aussi bien à définir qu'à inscrire dans la loi. Il nous paraît aussi important de favoriser une meilleure connaissance de ce type de logements, de mieux mesurer les effets de leur développement, ce qui passe déjà par une qualification de ces logements. Car aujourd'hui, leur identification n'est pas évidente, en particulier pour les projets à « petite échelle » dans un appartement ou un pavillon, et demande un travail dans la dentelle. Dans les grandes villes concernées, en tout état de cause, il s'agit pour les collectivités de pouvoir définir des modalités de développement en phase avec les besoins et en prenant toute la mesure des enjeux de long terme.

Enfin, ce que l'on peut retenir du développement du coliving, c'est aussi ce qu'il reflète comme aspirations sur les modes de vie, notamment en termes d'espaces partagés et de services. Cela nous invite à regarder ce qui se fait déjà et quelles sont les formes vertueuses et maîtrisées de tels dispositifs.

Ainsi, par exemple, la colocation dans le parc social, via en particulier l'article 109 de la loi Elan, permet de proposer des loyers modérés et présente un potentiel élevé en volume, de plusieurs dizaines de milliers de places, en mobilisant des logements existants et gérés par des acteurs – les bailleurs sociaux - qui s'inscrivent dans la durée. Cette offre peut être développée fortement si les opérateurs et les collectivités territoriales s'engagent sur cette thématique.

En réponse à ces différents enjeux, les collectivités locales peuvent ainsi utilement chercher à adresser ces nouveaux besoins d'habitat, notamment des jeunes, en promouvant le développement d'offres de colocations ou de coliving portées par des acteurs d'intérêt général, publics, ou de l'économie sociale et solidaire. Les équipes d'Espacité sont engagées pour les accompagner ainsi que l'ensemble des acteurs afin d'inscrire ces projets dans un cadre concerté entre les opérateurs et les collectivités territoriales.



Géraldine CHALENCON

Directrice opérationnelle

¹Pour les chiffres en Ile-de-France, il est possible de se référer à l'étude de l'[Institut Paris Région](#)

²<https://journals.openedition.org/metropoles/10670>

#02 Ce sur quoi nous travaillons

Evaluation à mi-parcours du PLH 2021- 2027 de GrandAngoulême

Espacité a accompagné le service GrandAngoulême Habitat dans l'évaluation à mi-parcours de son Programme local de

Lancement d'une mission d'AMO pour la politique d'attributions de la Métropole européenne de Lille

La Métropole européenne de Lille est un territoire précurseur dans la mise en œuvre de

Animation d'un atelier de prévention des risques domestiques à Grigny 2

Ce vendredi 23 mai 2025 se tenait la fête annuelle du quartier des Tuilleries, secteur au cœur de l'ORCOD-IN de Grigny 2, sur lequel

l'habitat (PLH) 2021-2027 : la restitution finale au comité de pilotage du PLH s'est tenue le 12 mai dernier. Grand Angoulême a fait le choix d'inscrire sa politique de l'habitat dans une vision transversale de son développement. Le PLH articule les enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de gouvernance, autour de cinq grands axes d'intervention.

[En savoir +](#)

la réforme des attributions. Dès 2014, la MEL installait sa Conférence intercommunale du logement et adoptait une Convention intercommunale d'équilibre territorial. En 2016, elle se dotait d'un Plan partenarial de gestion de la demande ; en 2022, une nouvelle Convention intercommunale d'attribution venait remplacer la CIET et, en 2024, l'intercommunalité intégrait à son PPGDID une grille de cotation de la demande de logement social.

[En savoir +](#)

Espacité intervient aux côtés de Soliha Grand Paris dans la mise en œuvre de plusieurs plans de sauvegarde. Placé sous le signe de la fête et à destination principalement des enfants, cet évènement était aussi l'occasion de rappeler les grands travaux menés sur le quartier dans le cadre de l'ORCOD-IN et du NPRU, de rappeler les bonnes pratiques du vivre-ensemble au sein d'un quartier.

[En savoir +](#)

#03 Ce que l'on a vu



 Montpellier



 Nantes

[Suivre l'équipe sur Instagram](#)

#04 A suivre

[EVENEMENT]

Présence aux journées de l'ANRU

Les journées nationales de l'ANRU "Mieux vivre dans les quartiers" se tiendront les 11 et 12 juin 2025 et réuniront l'ensemble des acteurs de la rénovation urbaine : habitants, élus, acteurs institutionnels, services de l'Etat et des collectivités territoriales, bailleurs, chercheurs, innovateurs, associations...

[Renseignements et inscription](#)**[PODCAST]****Et si la fabrique de la ville nous offrait la possibilité de refaire société ?**

Dans ce nouvel épisode de Faire les murs, Géraldine Chalencon reçoit Yoann Sportouch, philosophe et urbaniste de formation, directeur conseil de l'agence LDV Studio Urbain.

A partir de la notion d'« urbanisme du care », au cœur de son ouvrage *Pour un urbanisme du care. L'attention à l'autre pour refaire société*, notre invité nous amène avec conviction à réfléchir au développement d'une « éthique appliquée au secteur de la fabrique urbaine ».

[L'épisode est disponible ici](#)

#05 L'expression du mois DAP**La délégation des aides à la pierre – DAP**

La **délégation des aides à la pierre (DAP)** est un dispositif par lequel l'Etat transfère à une **intercommunalité** dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou à un **département** => Les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) et les Départements peuvent demander à l'Etat de leur déléguer la gestion d'une partie des aides publiques destinées, a minima, à :

- La production, la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux et la création de places d'hébergement ;
- L'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Anah.

[En savoir +](#)

#06 Du nouveau chez Espacité

Espacité recherche un.e Chef.fe de projets en politiques de l'habitat et renouvellement urbain. Le poste est basé à Saint-Maur. Retrouvez l'offre d'emploi [ici](#).

Espacité

17 avenue Desgenettes
94100 Saint-Maur-des-Fossés
Tél : 01 45 17 95 53
[www.espacite.com](#)





Vous recevez cette lettre car vous faites partie des contacts d'Espacité.

Cette lettre vous a été partagée et vous aimeriez la recevoir ?

[Vous pouvez vous abonner en cliquant ici.](#)

Partager ce message :    

[S'abonner](#) | [Engagements de confidentialité](#)

