

Marchés locaux de l'habitat

Le co-living, une nouvelle forme d'habitat partagé de courte durée

ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX POUR RENNES MÉTROPOLE

Dans un contexte d'évolution des modes de vie et de tension sur le parc de logements, le co-living émerge comme une réponse destinée principalement à de jeunes célibataires disposant de revenus élevés et cherchant une forme d'habitat communautaire. Ce « micro-marché » qui a émergé à Paris connaît un développement récent dans les grandes villes françaises. D'après XERFI (institut d'études privé spécialisé dans l'analyse économique sectorielle), la France comptait 14 000 lits en co-living en 2023, en progression de 70 % sur deux ans. Et toujours d'après cet institut, ce volume pourrait atteindre 30 000 unités d'ici fin 2026.

Le co-living soulève des interrogations multiples. Modèle économique « lucratif » pour des investisseurs en quête d'une rentabilité optimisée, il représente à la fois une opportunité de diversification de l'offre de logements, mais aussi un défi en matière d'accessibilité financière, de mixité sociale et d'insertion urbaine. Qu'en est-il dans Rennes Métropole ? Cette note propose de dresser un rapide tour d'horizon en définissant les caractéristiques du co-living, en faisant état de son développement sur le territoire et en identifiant les enjeux que celui-ci soulève notamment pour la puissance publique locale.



© Image générée par DALL-E / Chat GPT

Chiffres-clés



**au moins 25 logements
en co-living**
dans le parc diffus
et dans des opérations récentes
de promotion neuve
de Rennes Métropole

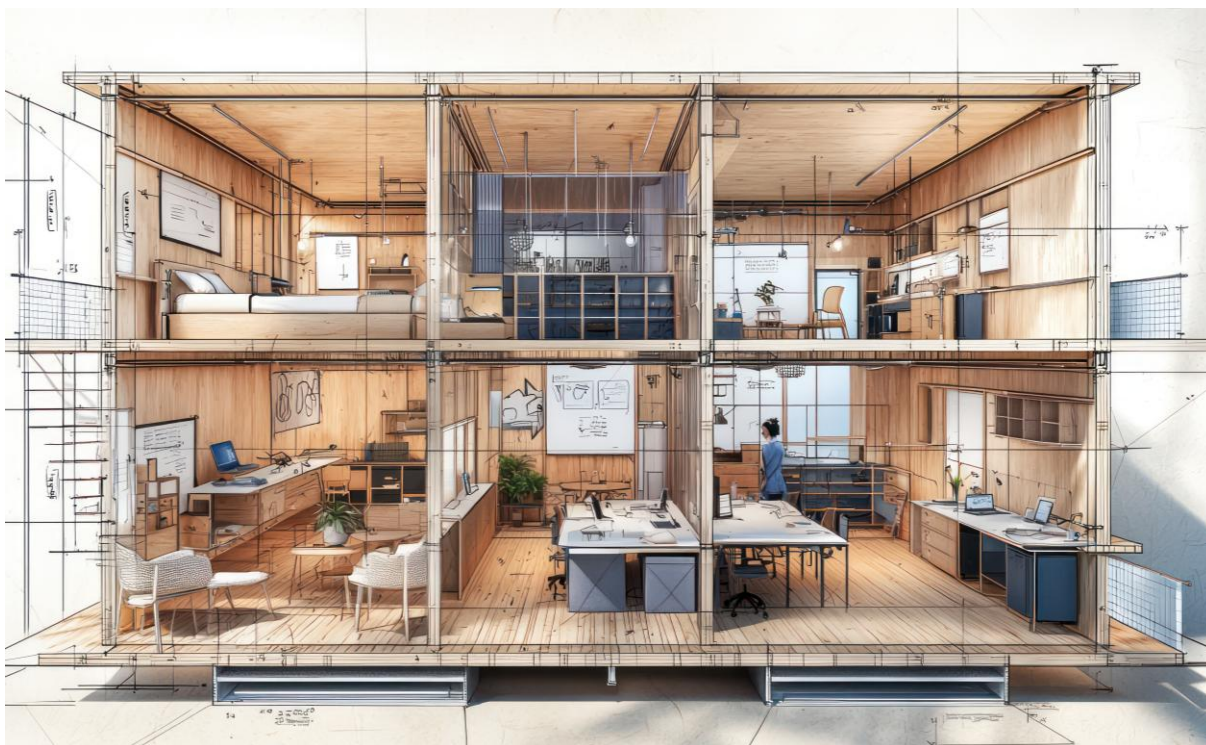
**au moins 250 chambres en
co-living**

**des co-living constitués
d'une dizaine de chambres
en moyenne**



pour un loyer mensuel compris
entre **650 et 800 €**
(tout inclus)

Source : recensement Audiar.



© Adobe Stock / générée à l'aide de l'IA



© Adobe stock

QU'EST-CE QUE LE CO-LIVING ?

Définition

Il s'agit d'une colocation « nouvelle génération » conçue pour favoriser la vie en communauté. Souvent positionné sur un segment premium, ce type d'habitat est apparu en France principalement en région parisienne, dans les années 2010. Le principe est de proposer un logement clé-en-main, combinant espaces privatifs et espaces partagés via une gestion simplifiée et des services intégrés. Les chambres privatives sont généralement meublées et disposent d'une salle d'eau individuelle. Les espaces partagés comprennent des cuisines, salons, buanderies, espaces de coworking ou de détente. Des services supplémentaires tarifés sont aussi inclus ou proposés en option : ménage (pour les parties communes), internet, abonnements à des plateformes de streaming... Le co-living se distingue par une grande flexibilité avec des durées d'engagement modulables plus souples et plus courtes que les baux classiques. Situé entre la colocation traditionnelle et les résidences hôtelières, le co-living se revendique comme une forme d'habitat plus adaptée aux modes de vie urbains mobiles.

Public « cible »

Il s'agit de jeunes adultes urbains « à fort pouvoir d'achat » âgés généralement de 25 à 35 ans (voire 40 ans), souvent célibataires, en quête de sociabilité et de flexibilité. Ils peuvent être en transition (mobilité professionnelle, début de carrière ou changement de vie) et recherchent à la fois un logement habitable immédiatement et du lien social à travers la « communauté des colivers ».

Cadre réglementaire

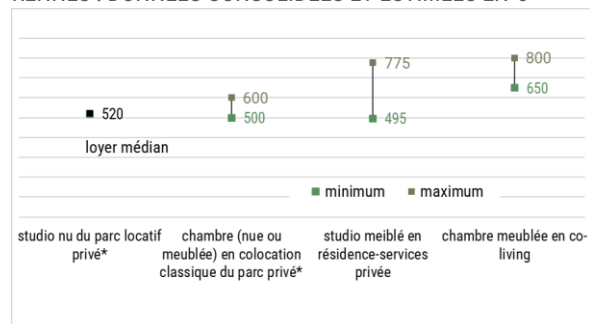
L'encadrement juridique de ce type d'habitat est encore flou et complexe. Sa forme hybride entre colocation et hôtellerie diffère des autres logements loués habituellement. Chaque « coliver » bénéficie d'un bail distinct pour son logement dont la durée moyenne des contrats semble se situer au minimum entre 3 et 12 mois souvent avec un préavis réduit :

- pour les durées courtes, inférieures à 3 mois, il est possible de signer un contrat de location saisonnière ;
- pour ceux qui restent entre 1 et 10 mois, le bail mobilité destiné aux étudiants, salariés en mission temporaire ou en formation professionnelle peut également être utilisé (celui-ci est non renouvelable) ;
- pour les colivers qui restent plus de 12 mois, possibilité de recourir à un bail classique de location meublée (au sens de la loi de 1989) ; pour les étudiants, ils peuvent signer un bail de 9 mois (non reconductible).

Sources : XERFI, Légifrance, ANIL, réseau Guy Hoquet et Kenavhome.

Comparaison des fourchettes de prix pour les logements de 1 pièce

LOYERS AVEC CHARGES ET REDEVANCES MENSUELLES DES OFFRES DE LOGEMENTS POUR UNE PERSONNE SEULE À RENNES : DONNÉES CONSOLIDÉES ET ESTIMÉES EN €



* pour le parc locatif privé classique en studio nu et en colocation (nue ou meublée) : estimation des charges moyennes (eau froide, électricité, chauffage, internet...) à 100 €/mois.

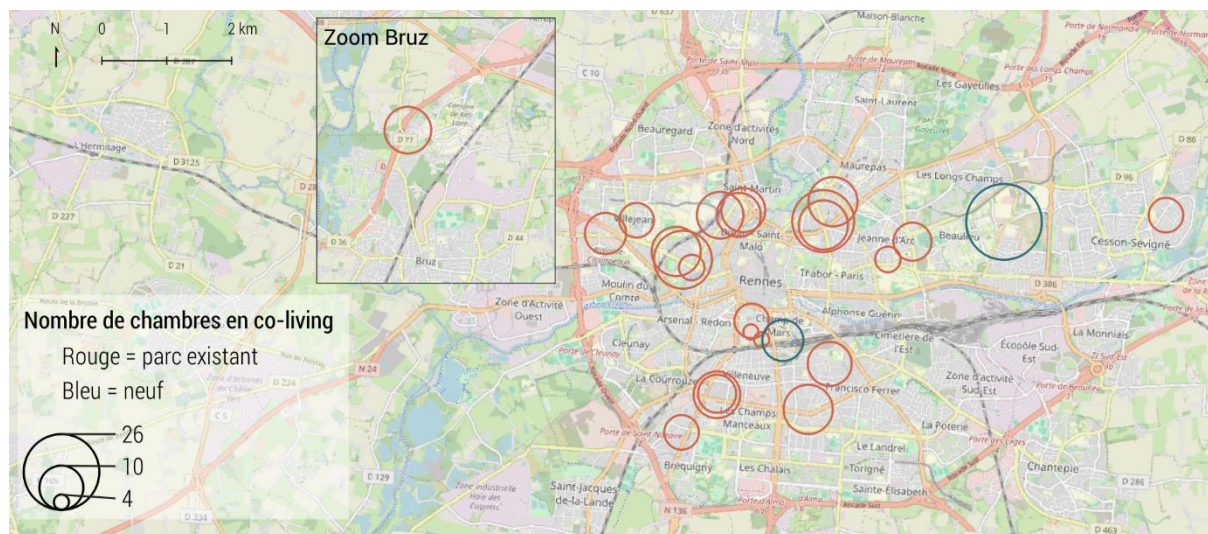
Source : OLL de Rennes Métropole / ADIL 35 (loyers d'ensemble), OTLE de Rennes Métropole / Audiar et Veille internet / Audiar

Ces premières données de cadrage indiquent qu'une chambre en co-living coûterait mensuellement tout inclus :

- 150 à 200 € de plus qu'une chambre en colocation classique (nue ou meublée),
- 130 à 280 € de plus qu'un studio classique nu du parc locatif privé,
- 30 à 150 € de plus qu'un studio meublé en résidence-services privée pour le public étudiant.

UNE OFFRE ÉMERGENTE, PRINCIPALEMENT À RENNES

LOCALISATION DE L'OFFRE RECENSÉE DANS RENNES MÉTROPOLITAIN - JUILLET 2025



Source : collecte - recensement Audiar / carte réalisée par l'Audiar.

Dans le parc diffus : la conversion d'un ou plusieurs logement(s)

À ce jour, ce type d'habitat partagé repose essentiellement sur la transformation du parc existant. De grands appartements, des maisons individuelles ou de petits immeubles sont rénovés, réagencés, meublés et décorés pour accueillir plusieurs personnes, parfois en regroupant plusieurs logements.

En 2025, environ 20 co-livings seraient actifs à Rennes ou dans les communes voisines soit environ 215 chambres.

Trois acteurs proposant cette offre ont été identifiés dans la métropole rennaise :

KenavHome :

- start-up créée en 2021 à Rennes ;
- elle totalise à ce jour 12 grands logements aménagés en co-living de 8 à 16 chambres soit environ 125 chambres ;
- situés dans différents quartiers rennais : Sud-Gare, Anatole France, Jeanne d'Arc, Fac de Droit, Sacré-Cœur...

HLWC - Happy Living With Community :

- entreprise née en 2019 dont le siège social est localisé à Paris ;
- il semble y avoir environ 40 chambres proposées en co-living dans 6 grands logements ;
- offre localisée dans le centre ou en péri-centre de Rennes (quartiers Colombier, nord-Saint Martin, Chézy-Dinan, Bourg l'Évêque).

Coliv&Co rebaptisée Kendi

- entreprise créée en 2021 par une agence immobilière de Bruz ;

- l'offre globale est de 5 résidences regroupant près de 50 chambres ;
- les logements sont localisés : boulevard de la Duchesse Anne, dans le quartier Villejean à Rennes, à Cesson, Pigeon Banc à Saint-Jacques-de-la-Lande et à Bruz.

Le modèle économique de cette formule repose principalement sur des investisseurs privés, le plus souvent des personnes physiques, qui acquièrent un ou plusieurs biens immobiliers dans le but de les exploiter en location meublée non professionnelle (LMNP). Ces logements sont généralement transformés en espaces optimisés grâce à des travaux importants visant à maximiser le nombre de chambres et la surface utile. Cette stratégie permet d'augmenter la rentabilité locative.

La conception des espaces de coliving ainsi que leur gestion opérationnelle sont fréquemment confiées à un opérateur spécialisé, qui prend en charge l'aménagement, la mise en location et parfois même les services annexes (ménage, abonnements, maintenance).

Sur le plan fiscal, le régime LMNP est particulièrement adapté à ce type d'investissement. Il permet aux investisseurs de bénéficier d'une fiscalité avantageuse qui autorise l'amortissement du bien et des charges, réduisant ainsi l'imposition sur les revenus locatifs.

Sources : recensement Audiar, sites de Kenavhome, HLWC, Kendi, La carte des colocs, Studapart, Ouest France, TV Rennes.

Promotion immobilière : des logements conçus pour le co-living

Les programmes neufs dédiés au co-living intègrent dès leur conception les spécificités du modèle : des espaces communs généreux de grande surface, des logements privatifs optimisés et des équipements partagés haut de gamme.

À ce jour, deux programmes récents ont été recensés à Rennes totalisant 35 chambres :

- livrée en 2018, **la résidence pour étudiants Kley** située dans le quartier Beaulieu offre un total de 322 logements parmi lesquels 296 studios mais aussi 26 logements en co-living (T4, T6 et T8/T9) ;
- **la résidence Whoo** de l'îlot Beaumont réalisée par Legendre et livrée fin 2023 qui totalise 121 logements dans le quartier EuroRennes comporte 9 logements en co-living.

Le modèle économique neuf repose sur la vente en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) à des ménages investisseurs, souvent sous statut LMNP, avec un bail de gestion confié à une filiale

spécialisée. Outre ces projets, certains programmes voient aussi le jour dans le cadre d'opérations de réhabilitation, notamment la reconversion d'anciens bâtis comme le projet annoncé par LBC, début 2025, qui envisage de reconverter le site de l'ancien hôtel « Le Coq-Gadby » en résidence de co-living de 16 chambres à vocation intergénérationnelle.

Sources : Kley, Ouest France, Télégramme, Observatoire Territorial du Logement Étudiant de Rennes Métropole de l'Audiar.



© Adobe stock



© Adobe Stock / générée à l'aide de l'IA

LES ENJEUX POUR LA COLLECTIVITÉ

Les points de vigilance

L'accessibilité financière

L'offre en co-living se concentre principalement sur un segment de prix « premium » excluant de fait les personnes avec des ressources modestes. Se pose donc la question de sa compatibilité avec les objectifs de mixité inscrits dans le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole qui prône la production de logements abordables à travers la déclinaison de produits aidés et régulés.

Une concurrence avec le parc familial

Si le co-living était amené à fortement se développer, celui-ci pourrait générer une captation de logements du parc familial via le regroupement de plusieurs appartements pour proposer des co-living de grande taille ou la mobilisation de grandes maisons. Cette dynamique pourrait créer des tensions sur les prix de ces typologies de bien.

Par ailleurs, dans un autre segment du parc, une concurrence pourrait également émerger entre les résidences de co-living et les résidences étudiantes ou pour jeunes actifs, dont les redevances mensuelles se situent souvent dans des gammes comparables.

Le « flou juridique »

L'absence de cadre réglementaire précis soulève plusieurs questions. Quel statut pour ce type de logement (meublé ou offre para-hôtelière) ? L'adéquation entre les différents types de baux mobilisables ? Quelles normes s'appliquent en matière de sécurité incendie, ou d'accessibilité ? Quel est le régime de fiscalité locale ? L'exemple parisien illustre certaines dérives potentielles liées à cette absence de législation. En effet, des abus ont parfois été constatés sur les niveaux de loyers pratiqués car ces logements ne sont pas soumis à l'encadrement et au plafonnement des loyers.

La mutabilité de cette offre

La réversibilité de ces logements vers d'autres usages reste problématique. Le passage du co-living vers du logement familial classique s'avère complexe, notamment pour les configurations "chambre avec salle de bain privative". Une évolution vers d'autres formes d'habitat reste cependant possible (studios, petites colocations) nécessitant des aménagements comme par exemple, la transformation de certaines salles d'eau en espaces de rangement.

Les opportunités

Avant tout, cette offre de logements répond aux besoins des personnes en mobilité disposant des ressources suffisantes pour y accéder.

Un levier pour le renouvellement urbain

Le co-living peut « accélérer » le recyclage urbain en incitant des opérateurs et des investisseurs à s'engager dans des projets de rénovation grâce à des taux de rentabilité plus élevés que dans ceux des formes de logements plus conventionnels.

La mixité des publics

Des expérimentations associant des acteurs du logement social et intermédiaire pourraient permettre de développer une offre « abordable » de co-living.

Un nouveau type d'offre pour les seniors

Si à l'avenir le co-living évoluait vers des baux classiques de plus longue durée, ce modèle d'habitat partagé pourrait également répondre aux besoins de certains seniors autonomes. En effet, avec le vieillissement de la population, de nombreuses personnes âgées souhaitant quitter un logement devenu trop grand ou isolé pourraient vouloir s'installer en centre-ville ou en centre-bourg, à proximité des services et des commerces. Le co-living, en leur offrant un cadre de vie convivial et un lien social renforcé, pourrait constituer une alternative attractive à l'habitat traditionnel ou aux résidences seniors.