Urban Land Institute

News Release

Des opportunités significatives se matérialisent pour le coliving en Europe selon le guide des meilleures pratiques élaboré par ULI et JLL

Londres (19 octobre 2022) - Grâce à un nouveau guide des meilleures pratiques en matière de coliving, l'Urban Land Institute (ULI) et JLL donnent des orientations à un secteur qui évolue rapidement en Europe. La nouvelle étude de l'ULI et de JLL propose des recommandations en matière de coliving visant à libérer le potentiel énorme offert par les puissants moteurs économiques et démographiques, tout en surmontant certains des obstacles auxquels ce secteur est confronté jusqu'à présent.

Depuis quelques années, ce secteur est devenu un outil puissant pour promouvoir une habitation durable bénéficiant aux résidents, aux communautés et aux villes. En Europe, tout en partant d'un niveau très faible, ce secteur a connu une croissance rapide, avec des investissements d'environ 1,2 milliard € entre 2020 et mi-2022 dans l'immobilier de coliving, avec de nouveaux engagements en capital soutenant l'expansion des plateformes opérationnelles.

Ce guide donne des informations détaillées et des exemples de bonnes pratiques pour aider le secteur de l'immobilier et d'autres parties prenantes. Vous y trouverez des recommandations précises concernant la politique à suivre par les promoteurs dans le secteur du coliving la conception et le développement de programmes d'habitation en coliving, l'exploitation et la technologie, ainsi que les indicateurs financiers afin d'améliorer la transparence.

Voici quelques-unes des principales recommandations du rapport :

- Ce secteur doit démontrer les avantages du coliving - efficacité, impcat sociétal, satisfaction des résidents, engagement communautaire - et les communiquer aux décideurs politiques et au public.
- Les orientations de planification doivent préserver la flexibilité de ce secteur, mais offrir plus de certitude quant aux emplacements privilégiés, à la taille des pièces, aux niveaux d'espace d'agrément, aux standards opérationnels et aux contributions à des logements plus abordables.
- Les opérateurs doivent s'engager envers le quartier en permettant au public d'accéder aux espaces communs, comme les espaces de travail collaboratif, l'octroi de remises aux entreprises locales et l'intégration d'entreprises locales dans le bâtiment.
- Réduction de l'empreinte carbone du secteur pour atteindre les objectifs de développement durable.

Le rapport soutient que de plus en plus de villes peinent à fournir des logements convenables et abordables à une population urbaine en croissance rapide, de plus en plus composée de ménages de petite taille et de célibataires. Il s'appuie sur de nouvelles recherches pour découvrir que le coliving offre une excellente occasion de relever les défis du logement en offrant une habitation sur mesure et engagée à des ménages de plus petit taille et célibataires, souvent nouveaux dans une ville. Le parc de logements existant dans ces villes n'est souvent pas adapté à ces groupes, encore moins lorsque l'on prend en considération les enjeux sociétaux qu'ils rencontrent comme la solitude ou l'absence de relations sociales.

Le rapport souligne l'opportunité qu'a le coliving de reconnaître les gains potentiels en matière d'ESG (Environnement, Société et Gouvernance) offerts par le partage d'équipements et d'espaces publics ainsi que la conversion des bâtiments et espaces désaffectés : accessibilité, efficacité énergétique, engagement sociétal et bien-être. Si l'on prend en compte tous les coûts (loyer, factures, abonnements, etc.), l'habitation en commun est souvent compétitive par rapport à d'autres formes d'habitation, en particulier lorsque l'on prend en compte l'absence d'investissements initiaux nécessaires pour l'ameublement de l'espace et les acomptes à verser.

Cette opportunité est clairement reconnue par les 175 acteurs du marché interrogés dans le rapport, les principaux moteurs de croissance du secteur étant le coût élevé du logement (49%) et l'importance de la population plus jeune (49%), suivis du nombre de ménages célibataires (40%), d'un désir de flexibilité (34%) et de l'urbanisation (34%).

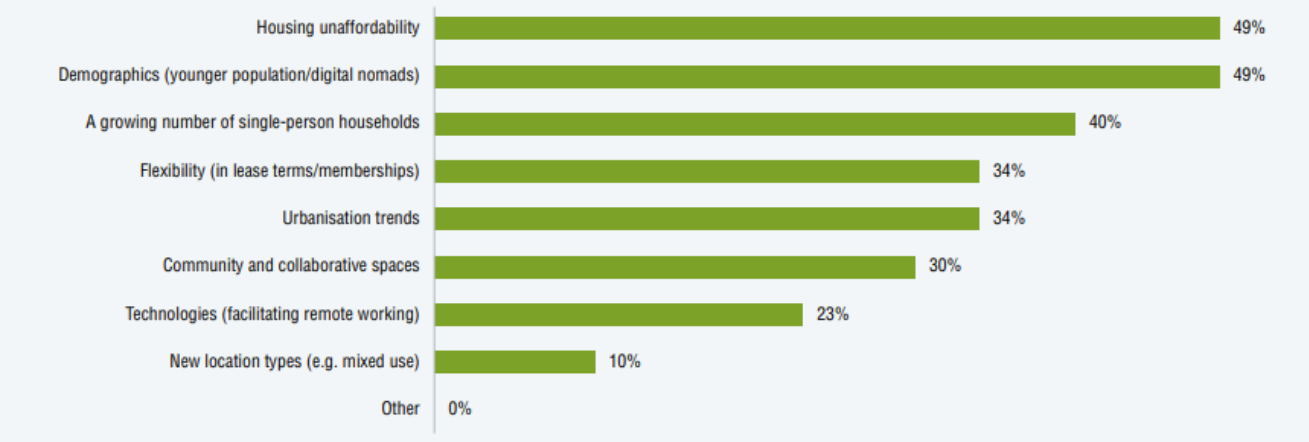
Dans le même temps, les nouvelles orientations de l'ULI et du JLL reconnaissent certains des défis auxquels ce secteur est confronté, en partie liés à sa longue histoire avec les structures de coliving informelles, qui n'ont pas toujours fourni les meilleures solutions aux résidents. Les projets initiaux de coliving sur mesure étaient, dans la pratique, axés sur de petits espaces privés sans espaces ni équipements partagés. La perception résultante n'a pas toujours été positive, freinant la relation du secteur de coliving avec les décideurs politiques et les planificateurs.

D'autres obstacles que les acteurs du marché ayant contribué au Guide européen des bonnes pratiques en matière de coliving ont identifié pour accélérer le développement de ce secteur sont l'absence d'inventaire (38 %) et des interventions de planification négatives (36 %), suivis d'une connaissance limitée du marché (27 %), d'un manque d'opérateurs (24 %) et de la disponibilité des terrains (22 %).

Les conclusions de la nouvelle recherche soulignent que bien que ce secteur ait été principalement vu comme apportant une solution à une frange démographique très limitée de diplômés, le coliving attire divers groupes démographiques, y compris les voyageurs d'affaires internationaux et les seniors actifs qui veulent revenir dans les villes pour profiter d'un accès facile à la culture et à la restauration.

La vaste population concernée et l'attrait du coliving lui donnent toute son importance et des perspectives de développement considérables. Le coliving peut être adapté aux différents groupes visés tout en contribuant à un programme ESG sans cesse plus exigeant en mettant l'accent sur la réutilisation et la reconversion des ressources existantes, la réduction de l'empreinte carbone non seulement des bâtiments mais aussi des résidents, et en contribuant à leur bien-être et à leur intégration dans le quartier au sens large.

Graphique : Réponses de l'enquête : Quels sont les trois principaux moteurs de croissance du secteur de la colocation ?



Source : Enquête sur la colocation d'ULI Europe de 2022 (ULI Europe Coliving Survey 2022). Les personnes interrogées ont eu l'opportunité de choisir jusqu'à trois moteurs de croissance ; les pourcentages correspondent à celles qui sélectionnent le moteur de croissance pertinent pour le secteur de la colocation. Nombre de répondants = 176, soit 471 réponses

Lisette van Doorn, PDG d'ULI Europe, a déclaré : « Nous voyons un potentiel considérable pour le secteur du coliving en Europe, qui offre une solution adaptée aux exigences de groupes cibles nombreux et divers, tous intéressés par la vie urbaine et l'accès à des espaces et des équipements partagés. Jusqu'à présent, l'accent a été

mis principalement sur les jeunes diplômés, mais la clientèle potentielle est bien plus vaste et diversifiée. Dans le même temps, il existe un ambitieux programme ESG lié à des projets de coliving mettant l'accent sur la reconversion de bâtiments existants et l'intégration parfaite du projet dans la communauté au sens large, rapprochant les résidents des entrepreneurs locaux ou donnant à la communauté au sens large accès à certains des équipements tels qu'un espace de travail collaboratif et une salle de sport. Nous avons à peine commencé à entrevoir son véritable potentiel.

« Pour qu'un projet soit couronné de succès, il est important que toutes les parties prenantes, y compris le promoteur, l'architecte, l'investisseur, l'opérateur et le planificateur, soient impliquées le plus tôt possible en adoptant une perspective à long terme. Tous doivent travailler en étroite collaboration à la mise en œuvre des pratiques et des objectifs ESG en adaptant les ressources à tout un éventail de niveaux de revenus et en utilisant des données probantes pour communiquer plus largement les avantages de cette formule. »

« Les moteurs de croissance du coliving offrent une énorme opportunité à ce secteur de créer et démontrer une valeur sociétale. Ils permettent ainsi davantage d'investissements et changent la perception des responsables politiques et du public quant aux avantages du coliving », a déclaré Tom Colthorpe, collaborateur de l'équipe Recherche et stratégie immobilier résidentiel en EMEA (EMEA Living Research & Strategy) chez JLL. « Nos recherches s'appuient sur des données et des enquêtes pour comprendre le paysage européen du coliving, le parc existant et les perspectives, la démographie et les niveaux d'investissement, afin de proposer des recommandations clés pour l'évolution du secteur. »

Fin

Notes aux éditeurs

Téléchargez le *Guide européen des bonnes pratiques en matière de colocation* du Répertoire de connaissances et un résumé sur le site internet de JLL ici [avec un second lien]

À propos de JLL
JLL (NYSE : JLL) est une société de services professionnels de premier plan spécialisée dans l'immobilier et la gestion des investissements. JLL façonne l'avenir de l'immobilier pour un monde meilleur en utilisant les technologies les plus avancées pour créer des opportunités gratifiantes, des espaces exceptionnels et des solutions immobilières durables pour nos clients, nos collaborateurs et nos communautés. JLL est une société qui figure au classement Fortune 500 dont le chiffre d'affaires annuel s'élève à 19,4 milliards $, présente dans plus de 80 pays et qui emploie plus de 98 000 personnes dans le monde au 31 décembre 2021. JLL est la marque commerciale et une marque déposée de Jones Lang LaSalle Incorporated. Pour plus d'informations, rendez-vous sur jll.com.