



DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

Innover dans le coliving

Promoteur significatif avec une production de plus de 1.300 logements par an, Demathieu Bard Immobilier dispose d'une réelle expertise complémentaire dans le tertiaire, la rénovation, la transformation de bureaux en logements, les résidences gérées... Et ce dans toute la France, du socle francilien jusqu'aux villes moyennes. Son directeur général immobilier et membre du directoire, Philippe Jung, ainsi que le directeur délégué pour l'Île-de-France, Jean-François Léopold, présentent la stratégie de diversification dans le coliving, secteur d'avenir boosté par l'innovation et la demande.



Philippe Jung



Jean-François Léopold

Quel est le regard de Demathieu Bard Immobilier sur le développement du coliving ?

Philippe Jung : Nous avons connu un modèle de résidences étudiants qui n'a pas varié pendant longtemps et qui est toujours encore un peu présent aujourd'hui : un bâtiment comportant des dizaines voire des centaines de chambres individuelles, accompagnées de quelques petits locaux communs (accueil, laverie, salle de petit-déjeuner...), moins d'ailleurs pour agrémenter le service que parce que la réglementation l'impose. Avec le coliving, on passe à une offre beaucoup plus complète qui mixe aussi bien des chambres individuelles que des appartements de toute taille en colocation (dont certains peuvent aller jusqu'à des T15 !), avec un accent très prononcé mis sur les espaces communs et les services associés. Il s'agit donc d'un marché encore récent sur lequel les opérateurs rivalisent d'initiatives et qui répond à une forte demande des étudiants et des jeunes actifs.

Jean-François Léopold : Il est clair que les résidences étudiants telles que nous les connaissons et développons, il y a une quinzaine d'années sont un peu passées de mode.

Les étudiants et jeunes actifs recherchent désormais une expérience de vie. Un étudiant qui prend une chambre dans une résidence vient certes pour y étudier mais également pour créer son réseau, partager des connaissances, rencontrer des gens, ce qu'il fait d'autant mieux dans le coliving où la porosité des expériences existe. Ce type d'habitation devient le modèle de la résidence gérée pour la tranche d'âge des 18-30 ans. Étudiants, chercheurs, entrepreneurs, jeunes salariés... l'acceptabilité de la tranche d'âge est très large et une vraie révolution est en cours dans la conception de ces logements.

Comment s'opère la segmentation entre les attentes des étudiants et celles des jeunes actifs ?

P. Jung : Il y a en réalité un continuum entre l'étudiant et le jeune actif. Dans beaucoup d'écoles, les futurs diplômés sont de plus en plus en stage long, en alternance, voire en année de césure. Ils peuvent donc être, durant plusieurs années, alternativement étudiants et jeunes actifs. De la même manière que, sur les campus, les écoles parlent « d'expérience éducative » pour désigner toutes ces différentes étapes, les étudiants et les jeunes actifs disent qu'ils recherchent

une « expérience résidentielle », c'est-à-dire ne plus se contenter d'être devant leur ordinateur, seuls dans leur chambre, mais vivre en commun dans de grands appartements tout en ayant l'indépendance de chambres individuelles et en pouvant développer des activités ensemble dans les espaces communs du logement et de la résidence.

Quel est la maturité du marché en France ?

J.-F. Leopold : On peut l'analyser à la fois par les acteurs et par les projets. On trouve, d'une part, un certain nombre d'opérateurs étrangers qui veulent pénétrer le marché français, je pense par exemple à Greystar, avec des propositions très packagées, des concepts déjà bien ancrés dans d'autres pays. Ils arrivent avec un cahier des charges précis et ont, en général, une volonté de réaliser de grosses opérations. Les anglo-saxons en particulier recherchent le volume. De l'autre, des opérateurs français qui grandissent et qui affinent leur modèle au fur et à mesure. Je songe à Colonies qui a commencé en développant du coliving dans des appartements ou dans des villas et qui aujourd'hui s'attaque à des opérations de 300 clés comme celle que nous réalisons avec eux sur le plateau de Saclay.



Résidence étudiants - Zac du Moulon à Orsay



Résidence CynErgy à Cergy



Résidence étudiants - Hacker House à Palaiseau

Quel est le profil des investisseurs en général ?

J.-F. Leopold : Nombre de gestionnaires de résidences sont eux-mêmes investisseurs ou travaillent volontiers en exclusivité avec des investisseurs, voire disposent de leur propre investisseur intégré comme UXCO Group, The Babel Community, Greystar...

P. Jung : Ce n'est pas systématique non plus, mais le schéma est effectivement un peu différent de ce qu'on rencontre en général dans les résidences gérées dont beaucoup d'opérateurs sont à la fois promoteurs et gestionnaires. Dans le coliving, ils sont essentiellement gestionnaires et investisseurs, ce qui est peut-être lié à la part prise par les opérateurs d'origine anglo-saxonne. Mais il y a aussi des opérateurs qui sont de purs gestionnaires.

Et concernant la typologie des projets ?

J.-F. Leopold : D'une manière générale, on constate une grande diversité de typologies pour les appartements comme pour les espaces collectifs. Dans ces derniers, vous allez trouver, selon les cas, au rez-de-chaussée, des salles de sport très bien équipées, de vraies salles de cinéma, des grands espaces de coworking, des agoras où peuvent se tenir des réunions plénières, etc. On trouve aussi des thématiques variables d'une résidence à une autre : notre projet Hacker House à Palaiseau (Essonne) repose sur un concept d'origine américaine qui permet d'accueillir des ingénieurs, des développeurs, des designers, en tant que catalyseur de la créativité et de l'innovation. Les résidents qui se retrouveront dans ces 122 logements, du T1 au T6, développés avec UXCO, livrables pour la rentrée universitaire 2022, pourront faire une sorte de partage de compétences et d'expertise, se nourrir de leurs connaissances respectives, de la complémentarité de leurs profils professionnels ou universitaires pour travailler par exemple sur des projets de recherche communs. Les gestionnaires s'adaptent à l'environnement, au contexte, à la cible commerciale d'un endroit donné. D'ailleurs, quand on visite les résidences, c'est assez frappant de voir à quel point les manières de vivre peuvent y être différentes.

Comment vous adaptez-vous à cette diversité ?

J.-F. Leopold : Pour avoir côtoyé un certain nombre d'opérateurs, Demathieu Bard Immobilier a une vision assez claire de l'offre de chacun et de ce qui permet de différencier les produits. L'une des étapes les plus importantes consiste à bien choisir notre partenaire en vue d'un projet donné. Cela nous arrive d'avoir des immeubles de bureaux à transformer en logements, comme c'est le cas en ce moment à Cergy (Val d'Oise) avec l'ancien immeuble de la CAF. S'il y a du coliving dans l'opération, vers qui se tourner pour faire avancer le dossier ? Quel est l'opérateur qui a la typologie correspondant le plus aux attentes du marché et de la collectivité locale ? De la même manière, quand il s'agit d'une consultation, nous constituons une équipe et nous réfléchissons à quel type de coliving serait pertinent et avec quel partenaire. La conception des projets est un travail commun avec les gestionnaires. C'est la synthèse d'un cahier des charges, d'un projet architectural et de contraintes techniques.

Quelles sont vos autres opérations significatives ?

P. Jung : Cergy est un projet particulièrement intéressant parce qu'il s'agit de la transformation d'un immeuble de bureaux vers des usages regroupés. Il comprendra à la fois du logement familial (47 appartements), du coliving (80 chambres réparties dans 7 logements : un T8, un T10, un T12, un T13 et trois T15), des commerces et une maison médicale. Le gestionnaire est Colonies et l'investisseur IN'LI. Nous inscrivons un élément urbain très riche et assez composite dans l'animation du centre-ville de Cergy. Quant à Palaiseau dont nous venons de parler et à Orsay (39 lots représentant 312 chambres, dans des Tg, avec Colonies et IN'LI), ce sont des résidences neuves en construction bois, hyper-pointues sur le plan des normes et des réglementations modernes.

J.-F. Leopold : J'ajoute que nous avons également en cours de travaux une résidence de coliving social développée sur l'opération Village des Médias des Jeux Olympiques à Dugny (Seine-Saint-Denis), près du Bourget : 83 logements vendus au bailleur social IRP qui gèrera lui-même la résidence. Avec une majorité de studios mais une proportion de T3 et de T5 non négligeable.

Comment peut-on cadrer l'importance du coliving dans l'activité de DBI ?

P. Jung : On peut la cadrer au niveau de la stratégie produit, en rappelant que nous sommes un opérateur qui essaie de lisser son risque en fonction des types de produits et également des types de contrats. Nous aimons bien réaliser une partie de notre chiffre d'affaires avec de la vente en bloc à des investisseurs, ce qui est le cas de nos résidences coliving. Au même titre que nous pratiquons aussi les contrats de promotion immobilière, ce que tous les promoteurs n'aiment pas faire. En volume d'activité courante en Ile-de-France, le coliving doit représenter près de 30 % de notre total. C'est donc, d'une part, un moyen de diversifier notre activité, d'autre part, et un produit un peu incontournable dans le cadre de projets mixtes complexes dont nous sommes friands.



50 avenue de la République
94550 Chevilly-Larue
Tél : 01 41 76 09 42
www.demathieu-bard-immobilier.com