

tion pourrait engendrer, il convient donc d'envisager sa régularisation au regard de l'article 6-3, alinéa 2.

### La méthodologie de la mise en conformité du règlement de copropriété

#### Le délai de la mise en conformité du règlement de copropriété

En vertu de l'article 209 II de la loi ELAN, le syndicat des copropriétaires dispose d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de ladite loi. Les règlements de copropriété doivent donc être mis en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, au plus tard, le 23 novembre 2021. En conséquence, l'assemblée générale doit avoir approuvé le modificatif du règlement de copropriété avant cette date. En revanche, le texte de l'article 209 II de la loi ELAN ne semble pas imposer une publication du modificatif avant cette date.

#### Les modalités de la mise en conformité du règlement de copropriété

##### Préconisations au syndic

L'approbation par l'assemblée générale du modificatif du règlement de copropriété suppose, au préalable :

- De procéder à une analyse des documents de la copropriété, afin d'identifier les règlements de copropriété qui doivent être mis en conformité. À cette fin, pour éviter de réunir une assemblée générale préalable, le syndic peut proposer au conseil syndical de solliciter « un professionnel de la spécialité », dans les termes de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle.

- D'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des

copropriétaires organisée avant l'expiration du délai, la question de la mise en conformité du règlement de copropriété.

##### Préconisations au rédacteur de la mise en conformité du règlement de copropriété

Le rapport réalisé par le « professionnel de la spécialité » devra distinguer clairement les mises en conformité rendues obligatoires par l'article 209 II de la loi ELAN, des adaptations « optionnelles » pouvant être proposées à l'assemblée.

##### Préconisations aux copropriétaires

En vertu de l'article 209 II de la loi ELAN, le syndicat des copropriétaires a l'obligation de mettre en conformité le règlement de copropriété. L'assemblée générale ne peut rejeter, sans engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires, une mise en conformité, dès lors qu'elle répond aux exigences de l'article 209 II de la loi ELAN. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Compte tenu de la modification, postérieure à la loi ELAN, de l'article 24 I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il apparaît pouvoir être compris qu'il s'agit de « la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ».

#### La sanction de l'absence de mise en conformité

Si aucune sanction spécifique n'est prévue par l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, l'absence de mise en conformité des droits de jouissance privative dans le délai imparti les fragilisera (risque d'inexistence, de réputé non écrit, etc.). Au surplus, il est établi que des actions en responsabilité peuvent naître de l'inapplication, par le

syndic ou par le syndicat des copropriétaires, de l'article 209 II de la loi ELAN, pour autant qu'un préjudice soit caractérisé. D'ores et déjà, ce préjudice peut se matérialiser par la perte de chance de vendre un bien ou de réaliser certaines opérations, ou en raison des coûts exposés en vain par certains copropriétaires en vue d'obtenir une mise en conformité, et ce, indépendamment de ce que les tribunaux pourraient décider sur la portée de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Adresse au législateur

Compte tenu de la crise sanitaire qui a retardé la tenue des assemblées générales de l'année 2020, de la lourdeur de la mise en œuvre, et de la gravité des sanctions possibles, il est indispensable de reporter le délai de mise en conformité énoncé par l'article 209 II de la loi ELAN en accordant aux syndicats des copropriétaires un délai supplémentaire de 2 ans, au moins, pour mettre en conformité les règlements de copropriété. Malgré un calendrier législatif peu favorable, il serait opportun que ce report du délai de mise en conformité des règlements de copropriété intervienne avant la date du 23 novembre 2021. Au surplus, est attendue une clarification de la question de la sanction de l'absence de mise en conformité des parties communes spéciales et à jouissance privative.

# Le coliving ou comment vivre ensemble... séparément !

Face à la hausse des loyers dans les grandes villes et la montée de l'isolement social, accentué avec la crise sanitaire, de plus en plus de locataires se tournent vers un nouveau type d'habitat : le coliving. Un concept qui permet aux locataires de disposer d'un logement meublé et de partager avec les autres occupants la cuisine et des espaces de loisirs ou de travail. Enquête sur un nouveau phénomène qui dépoussière le modèle de la colocation classique.



Jenna est une jeune étudiante lyonnaise de 23 ans. Cette année, elle entre en maîtrise à l'université d'Aix-Marseille. Pour cette année, elle a choisi de vivre dans un nouveau type d'habitat : un coliving du centre de Marseille. « L'an passé, j'avais trouvé très sympa la possibilité de louer un appartement près de la gare Saint-Charles. Par contre, même si le loyer n'est pas très élevé, autour de 400 euros par mois pour une

chambre, c'était une vraie galère d'organisation. Mes trois colocataires n'étaient pas très soigneux et se fichaient bien de la vie en communauté. C'était parfois assez tendu, entre ceux qui ne participent pas aux courses, ceux qui ne s'occupent pas du ménage ou font du bruit tout la nuit sans se préoccuper de la tranquillité des autres colocataires. Et puis, il y avait en plus du loyer à payer, tout un tas de charges à régler, des taxes et autres abonnements. Si la colocation peut

être intéressante pour certains, pour moi, c'est terminé ». Jenna avait entendu parler du concept de coliving mais n'avait pas vraiment cherché à en savoir plus jusqu'à cet été 2021 où une amie étudiante l'a invitée dans une de ces nouvelles résidences qui ont ouvert à Marseille. « A peine j'avais pénétré dans l'immeuble, j'avais déjà envie d'y vivre ! » ; nous raconte-t-elle. « La décoration était soignée, il y avait une belle ambiance dans les pièces de vie, j'ai posé ma can-

... didature sans hésiter et je ne regrette pas mon choix », témoigne la jeune fille.

## La colocation « à la Française » ne séduit plus

Nous prenons la direction de Nantes, en Loire-Atlantique. Là nous attend Laura Pierre, une jeune femme de 27 ans, originaire de Royan (Charentes-Maritimes) qui vit dans un coliving situé en bord de la rivière Sèvre depuis son ouverture, dans un quartier excentré de la ville. C'est une bâtisse de 450 m<sup>2</sup> rénovée qui accueille une quinzaine de « coliveurs » depuis son ouverture début 2020. « J'ai vécu trois ans à Nantes pour des études de marketing. Je ne suis pas vraiment adepte de la colocation et, du coup, j'ai vécu seule dans un petit appartement puis dans une résidence étudiante toutes ces années-là », raconte-t-elle. « Il y a quelques années, j'ai compris que le marketing n'était pas pour moi et sur un coup de tête je suis parti vivre quelques mois à Londres. Louer seule un appartement là-bas était impossible tellement les loyers étaient chers. J'ai donc accepté de vivre dans un colocation et finalement j'ai adoré car tout le monde était sérieux, les gens me ressemblaient et cela se passait très bien entre nous », reconnaît la jeune femme. Quand elle revient en France, à Nantes pour reprendre des études de naturopathe, son opinion sur les colocations à la française n'avait pas changé : « J'en avais une mauvaise image. A Londres, tout est compris dans les colocations et notamment le ménage des communs. Quant à la vie commune, les colocataires étaient très organisés ». C'est quelques mois avant l'ouverture du coliving de Coliving Factory : elle découvre le concept et visite ce qui deviendra en 2020, sa résidence principale. Elle emménage parmi les premiers coliveurs. « Pour 612 euros par mois, j'ai mon appartement

qui me permet de vivre ma vie comme j'en ai envie, avec ma propre salle de bain et une kitchenette et je peux profiter de tous les espaces communs de la maison, comme le salon, la cuisine par exemple et profiter d'un tas de services comme l'internet haut débit, Netflix et même d'un vélo ou d'une trottinette électrique, voire d'une voiture électrique en partage avec les autres coliveurs. Contrairement aux colocations, tout est compris dans les 612 euros que je paie chaque mois : loyer, charges, taxes, assurances, services. Bref, c'est exactement ce que je voulais ! », s'exclame-t-elle. Quand on l'interroge sur la vie avec les autres occupants de la maison, elle explique que cela n'a pas toujours été simple : « Chacun a son mode de vie, ses habitudes. Moi j'aime bien rester chez moi le matin, d'autres aiment se retrouver dans la cuisine dès le début de matinée... ». Avec Benoit, qui est arrivé le premier dans le coliving, ils jouent un peu en mode chien et chat. Benoit est le plus âgé des coliveurs de la maison. A 58 ans, ce spécialiste de la certification des systèmes frigorifiques a roulé sa bosse, a sillonné le monde avant de s'installer en région parisienne. Il y a quelques années, en 2012, à la faveur d'une mutation professionnelle, il débarque à Nantes. « Mon épouse de l'époque n'a pas souhaité me suivre, je suis arrivé seul. En 2019, ayant eu l'opportunité de visiter la maison qui était alors encore en chantier, le coliving s'est imposé comme une évidence pour moi ». Benoit assume son côté « meneur », très à cheval sur le ménage et la propreté des lieux. Laura reconnaît que Benoit a mis en place une bonne organisation : « il a mis des consignes et nous donne de très bons conseils sur les bonnes pratiques à avoir en communauté ». Pour Benoit, ce n'est pas une question d'être trop exigeant mais plutôt « d'apprendre aux jeunes qui font partie du coliving la vie en communauté. Quand on est jeune, on

ne sait pas forcément gérer une maison ! »

## Une organisation et une ouverture d'esprit indissociables

Les premiers mois dans la maison ont été marqués par la crise sanitaire. En mars 2020 ; lorsque le premier confinement est arrivé, seuls cinq des 12 occupants sont restés sur place. Benoit faisait partie de ce petit groupe composé de quatre garçons et d'une fille. « Les autres étaient rentrés dans leurs familles. Pendant deux mois, nous avons pu vraiment mieux nous connaître. Côté boulot, j'étais en télétravail comme la plupart des autres coliveurs mais avec Internet qui faisait des siennes ce n'était pas toujours évident et rester comme ça à domicile, cela ne me convenait pas. J'ai pu retourner au bureau un mois après le début du confinement ». Ce qu'il a apprécié pendant cette période difficile, c'est de pouvoir bénéficier d'un jardin de 800 m<sup>2</sup> et de pouvoir organiser avec les autres occupants du coliving des barbecues : « C'étaient des moments précieux surtout quand on pense qu'ailleurs dans Nantes et dans les grandes villes, de nombreux Français étaient coincés chez eux sans extérieur, sans lien social, complètement isolés du reste du monde. Pour nous, heureusement, le confinement a été plus supportable », se souvient-il. Benoit bénéficie dans ce coliving d'un appartement un peu plus grand et paie 673 euros pour toutes les prestations que lui offre ce coliving. Pour lui aussi, sa vie en coliving « il l'apprécie et ne compte pas en partir de sitôt ! »

## Cours de salsa, food truck, chasse au trésor : tout est pensé pour le locataire !

C'est à Amiens, dans la Somme, que nous rencontrons Clé-

**SAA**  
Assurances  
GROUPE SOCAF

*Assurer l'avenir.*

INDEMNISATION  
MENSUELLE

## GARANTIE LOYERS IMPAYES

- ✓ Prise en charge des loyers impayés jusqu'à récupération du bien
- ✓ Agréments des dossiers locataires
- ✓ Extranet sinistre

Pour un conseil personnalisé, contactez :  
Benjamin DELUEGUE au 01 44 49 19 84

SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS : 26 avenue de Suffren - 75015 Paris - www.socaf.fr - 01 70 64 41 70

Garantie Financière et Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle conformes aux articles L530-1 et L 530-2 du Code des Assurances. Société Anonyme à Conseil d'Administration - Capital social 500 000 € - RCS PARIS 392382768 - ORIAS N°07 019 210 - N° de TVA intracommunautaire : FR 63 392 382 768.

... mence et Mathieu Salgues, un couple de trentenaires parisiens qui ont acquis au cours de l'été 2020 une très belle maison avec dépendances au cœur d'Amiens. Leur projet était de créer un coliving premium pour répondre à une demande de plus en plus croissante. Clémence vient du monde de la banque et son mari est issu du secteur de la promotion immobilière. « Nous avons eu un jour un véritable coup de cœur pour Amiens et avons décidé d'y acheter une maison pour y créer un concept de coliving. » Ils ont l'opportunité d'acquérir une belle maison datant de 1870 de 240 m<sup>2</sup> avec une dépendance de 50 m<sup>2</sup> pour

environ 450 000 euros. « Nous avons dès l'été 2020 commencé des travaux importants pour créer 14 chambres, une cuisine toute équipée dans la dépendance et une salle de sport dans la cave de la maison. Cela nous a demandé plus de six mois de chantiers pour ouvrir, le 11 septembre 2021, le coliving baptisé Mon cocon Amiénois », nous explique Clémence. Cinq locataires sont arrivés dont trois actifs et sont plutôt jeunes : « Le plus âgé a 28 ans mais nous accueillons bientôt un monsieur de 49 ans ». Pour Clémence et Mathieu, plus que l'âge ou la situation du coliveur, c'est l'esprit coliving d'ouverture et de partage qu'ils attendent de

leurs locataires. Pour inciter les locataires à participer à la vie de la maison, Clémence a pensé à organiser régulièrement des activités et a confié à un concierge local le soin de proposer des idées : « barbecue, chasse au trésor de culture générale, tour en vélo, cours de salsa, Food truck dans la cour de la maison : on veut absolument favoriser l'échange entre nos locataires », poursuit-elle. Le coliving de Clémence et Mathieu propose des chambres à partir de 430 euros par mois pour rester compétitif sur le marché. Avec de telles prestations, nul doute qu'ils arriveront à trouver leur bonheur! ●

M.E.

## Interview de Guillaume Robert-Légrand, président de Coliving Factory

### « Le coliving permet aux locataires de rompre avec l'isolement social »

**Le coliving rencontre un énorme succès dans les grandes métropoles. Comment expliquer cet engouement pour cette façon de vivre, qui sont ceux qui choisissent de vivre en coliving ? Guillaume Robert-Légrand répond aux questions de L'Activité Immobilière.**

**L'Activité Immobilière :** Comment peut-on définir le coliving ? D'où nous vient ce concept ?

**Guillaume Robert-Légrand :** Il existe autant de définitions du « coliving » que d'acteurs sur le marché. Ce concept originaire des pays anglo-saxons, des pays nordiques et de la Suisse, a aussi existé en France avec les « familistères » et en Allemagne avec ce qu'on peut appeler les pensions de famille. Pour nous, le coliving vise le juste équilibre entre l'intimité d'un appartement privé, le confort des services quotidiens et l'exaltation du groupe. Le produit immobilier 'Coliving Factory', que nous appelons 'Habitation', regroupe une moyenne de 15 espaces privatifs, disposant chacun de sa totale indépendance (salle d'eau, kitchenette, isolation phonique...). Ces T1, d'une superficie d'environ 21 m<sup>2</sup>, sont regroupés autour d'un espace partagé, d'environ 100 m<sup>2</sup>, qui regroupe une vaste cuisine commune, un salon et une chambre d'amis. L'ensemble des espaces, privés et partagés, sont entièrement meublés et confortablement équipés.

**A. I. :** Est-ce qu'il y a une différence avec la colocation ?

**G. R.-L. :** Le coliving est une forme moderne de colocation, avec un surcroît de confort, de services et de flexibilité. A la différence de la colocation, les locataires en coliving louent un logement, et non une simple chambre. Ils bénéficient

donc davantage d'espace car la superficie de l'appartement privé est plus grande, mais aussi d'indépendance puisqu'ils disposent de leurs propres salle d'eau et de toilettes. Des services inclus ou à la demande tels que le ménage, le nettoyage du linge de maison, des divertissements, sont généralement offerts afin de faciliter et dynamiser la vie du groupe.

**A. I. :** En France, le concept du coliving semble plaire, comment on l'explique ?

**G. R.-L. :** Dans les quinze plus grandes agglomérations françaises, 40% des Français vivent seuls. Les parcours de vie, personnels ou professionnels sont bien plus fragmentés qu'ils ne l'étaient il y a 30 ans. Subis ou choisis, la mobilité professionnelle, le célibat géographique et la décohabitation en sont des illustrations concrètes. Les « solos », bien que leurs profils soient très variés, ont généralement pour point commun de rechercher des logements à louer d'une superficie d'environ 25 à 30 m<sup>2</sup>. Ces surfaces sont adaptées à leurs besoins et aux moyens financiers qu'ils peuvent y consacrer. Ces locataires « solos » rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement car il existe aujourd'hui peu d'appartements de type T1 ou T2. Lorsque ces petites surfaces existent, elles sont souvent orientées vers la location touristique ou absorbées par les mécanismes de défis-

calisation, et donc, sujettes à des conditions de revenu.

**A. I. :** L'isolement social est aussi une explication à ce succès de coliving, surtout avec la crise ?

**G. R.-L. :** Sur un plan plus sociétal, le sentiment de solitude est de plus en plus fort, de manière transversale, touchant tous les âges et toutes les catégories socioprofessionnelles. C'est cette difficulté d'accès au logement et un besoin grandissant de lien social qui pousse aujourd'hui de plus en plus de français à se tourner vers le coliving.

**A. I. :** Un Peu partout, et notamment dans les grandes métropoles, on voit des projets de coliving fleurir. A quels besoins cela répond ?

**G. R.-L. :** La vision de Coliving Factory est de répondre à trois enjeux auxquels sont confrontées toutes les métropoles : favoriser l'accès au logement pour les solos, favoriser la création de liens sociaux et favoriser une consommation plus responsable. En remettant à neuf au sens technique, thermique et fiscal du terme, les projets de rénovation de coliving contribuent à sauvegarder un patrimoine existant et à le rendre plus vertueux. L'achat de volumes ou de macro-lots au sein de programmes neufs produits par des promoteurs de premier rang contribue à créer des logements qui respectent les dernières normes environnementales. La dualité de notre production permet d'une part une re densification urbaine raisonnée, et d'autre part, une mutualisation des équipements dans une optique d'amélioration de l'empreinte écologique de nos Habitations. Notre approche agile et vertueuse rencontre un accueil favorable auprès d'une majorité d'élus.

**A. I. :** Ce concept, on le retrouve dans les grandes villes, il peut aussi trouver sa place dans les villes moyennes voire en ruralité ? Pourquoi ?

**G. R.-L. :** Le besoin de logement et de liens concerne tous les solos, qu'ils habitent dans de grandes agglomérations mais aussi dans les villes moyennes ou en ruralité. Anticipant les effets de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols) le coliving trouve tout à fait sa place dans ces environnements. En revanche, notre business model de vente en bloc doit composer avec les attentes des investisseurs institutionnels, publics ou privés, souvent réticents à engager dans ces zones secondaires.

**A. I. :** Peut-on envisager à l'avenir que ce concept de coliving se généralise et que les promoteurs et constructeurs s'y engouffrent ?

**G. R.-L. :** Nous pensons que ce modèle peut devenir aussi courant que du logement social. En revanche, il nécessite un réel savoir-faire de gestion que n'ont pas encore intégré les promoteurs. C'est pourquoi Coliving Factory intègre l'ensemble de la filière de la promotion - nous sommes membre de la FPI - à la gestion.

**A. I. :** Dans cet esprit encore, la crise sanitaire que nous traversons depuis 2020, n'est-elle pas en train de balayer un modèle d'habitation collective axée sur l'optimisation de

l'espace pour se transformer en habitation collective plus responsable et humaine ?

**G. R.-L. :** Durant la crise sanitaire la quasi-totalité de nos locataires a opté pour un confinement au sein de nos Habitations et nos taux d'occupation ne se sont pas infléchis. Nos Habitations ont permis un confinement plus supportable car à plusieurs et maintenant des relations sociales. Par ailleurs, l'essor du télétravail a en général limité les interactions sociales sur le lieu de travail. Nos espaces partagés ont naturellement pu accueillir du travail à domicile sans l'écueil de l'isolement. En conséquence, nous recevons aujourd'hui de nombreux candidats ayant mal vécu les confinements et souhaitant se prémunir d'éventuelles nouvelles crises. La crise sanitaire a très certainement accéléré un mouvement de fond déjà engagé : un besoin criant de lien social.

**A. I. :** Revenons au concept, on a l'impression que le coliving s'adresse aux étudiants ou à un public partageant une même passion. Est-ce vraiment le cas ?

**G. R.-L. :** Le coliving peut tout à fait s'adresser aux étudiants ou à un public partageant une même passion. Tout dépend de ce que l'on cherche et ce que l'on souhaite vivre. Dans notre vision, et à l'inverse d'autres opérateurs sur le marché, nous favorisons une large diversité. Nos Habitants ont ainsi entre 20 et 59 ans, avec des disparités de revenu de 1 à 6 et sont choisis pour leur motivation, leur parcours et leur personnalité. A taille humaine, les Habitations regroupent entre 11 et 19 locataires pour que chacun se sente chez soi et puisse trouver sa place dans le groupe. Nous n'accueillons, parmi nos Habitants, que des personnes « solos » afin de préserver l'équilibre et d'éviter que des sous-groupes ne viennent déstabiliser les rapports entre individus. La majorité de nos Habitants sont des personnes en transition longue (de 18 à 24 mois), souvent nouveaux arrivants dans la ville. Tous cherchent à créer des liens, à ne pas être seuls.

**A. I. :** Qu'est-ce qui distingue vos résidences des autres coliving ?

**G. R.-L. :** Notre vision est celle du logement, de l'habitat, et non pas du para-hôtelier. Nos Habitations sont les résidences principales de nos locataires, où l'attention est notamment portée sur le confort puisque les Habitants y élisent domicile à long-terme. La relation est humanisée, sans intermédiaire digital. Un référent dédié, issu de l'éducation spécialisée, veille au bon fonctionnement des Habitations et à la cohésion du groupe. Le référent accompagne les locataires de la prise d'information à leur installation dans leur appartement, puis tout au long de leur parcours. Enfin, les résidences sont dispersées géographiquement sur le territoire national afin que chacun puisse vivre l'expérience du coliving. Nous ne sommes pas un opérateur exclusivement francilien.

**A. I. :** Quelles sont vos perspectives pour les mois et les années à venir ?

**G. R.-L. :** Nous avons aujourd'hui 800 lots en production. Nous projetons de mettre sous gestion un total de 2 500 lots à l'horizon 2026 sur l'ensemble du territoire national.

Propos recueillis par Marc EZRATI