

## X-Ponts Pierre

Petit déjeuner avec François Roth, Colonies

### Logements en coliving pour urbains passionnés

16 décembre 2019

Maison des Ponts



**François Roth** est diplômé de l'Essec et de Panthéon Assas. Après un passage chez Unibail Rodamco, il crée avec deux camarades de promotion une première société, Gansky, spécialisée dans le logement des étudiants. Après ce premier succès, ils décident de lancer un projet plus ambitieux, Colonies, qui développe cette fois le **concept du co-living** pour tous les publics.

[Francois@livecolonies.com](mailto:Francois@livecolonies.com)

*Petit déjeuner organisé à l'initiative de Valérie Elbaz, Bureau X-Ponts Pierre*

*16 participants.*

*Compte-rendu rédigé par Alexandra de Lamothe, mastérienne Mastère Immobilier et Bâtiment Durable de l'Ecole des Ponts.*



## Compte-rendu

Le coliving répond à plusieurs évolutions majeures de la société telles que :

- L'accélération de l'urbanisation : d'ici 2050, il y aura 2,5 milliards d'humains en plus dans les grandes métropoles.
- On constate un besoin de recréer du lien social. Les gens sont de plus en plus déracinés car vivant loin de leurs familles et de là où ils ont grandi. Quatre personnes sur cinq qui résident en région Ile de France n'y sont pas nées. Le coliving peut s'adresser à un public plus large que les trentenaires car ils ne sont pas les seuls à être confrontés à ce problème de solitude.
- On constate que les jeunes diplômés sont de plus en plus mobiles. Parmi les diplômés du top 3 des écoles de commerce (ce qui est certainement valable également pour les écoles d'ingénieur), on change de métier tous les deux ans.
- Un mariage sur 2 se termine en divorce, en moins de 10 ans. Les très diplômés sont dans 80% des cas en couple avec une autre personne très diplômée et il y a de fortes probabilités que l'un des deux soit muté à l'étranger ou change de travail, ce qui conduit à donner une prime à l'hypercentralité afin de rester proche de son travail actuel mais aussi de son potentiel travail futur.
- Or les arrondissements centraux de Paris sont occupés en majorité par des personnes âgées du fait du coût de l'immobilier, les forces vives (ou « city makers ») sont reléguées aux périphéries.

Cet ensemble de facteurs conduit à une « génération de locataires ». Il s'agit souvent de colocation, qu'on quitte pour se mettre en couple, en général pas parce qu'on change de travail. Plus de 60% de ceux qui ont acheté un appartement avant 30 ans ont réalisé un investissement locatif, mais n'habitent pas ce logement. L'âge des primo accédant est de 34 ans (40 ans à Paris), soit + 6 ans par rapport à la génération précédente.

On constate donc que les besoins en matière de logement ont changé par rapport aux générations précédentes plus stables, mais le marché est encore peu structuré.

Le coliving se présente comme une somme d'expériences et repose sur trois piliers :

- 1) Offrir des espaces privatifs importants : studio ou T2 minimum.

Le coliving tel que le propose Colonies est un cluster d'appartements, tous autonomes (chambre, kitchenette, salle de bains, toilettes), autour d'un espace semi-commun (salon, cuisine). Chaque cluster ne regroupe jamais plus de 10 à 12 personnes, ce qui représente le nombre maximum de personnes qui peuvent s'organiser sans avoir besoin de responsable, et correspond en gros à la famille élargie traditionnelle.

Ce modèle est « scalable », c'est-à-dire qu'on vit la même expérience quelle que soit la taille de l'immeuble puisque chaque ensemble est organisé de la même manière.

- 2) En plus des espaces privatifs et des semi-communs, il y a des « super communs » comme des salles de sport, de musique, lieux de coworking, des terrasses etc. qui sont accessibles depuis plusieurs clusters d'appartements. En échange d'un logement privatif légèrement plus petit qu'un logement classique, les habitants ont accès à des lieux qu'ils ne pourraient pas s'offrir.  
Proposer des services

Les locataires raisonnent de plus en plus en termes de services plutôt qu'en termes de surface.

Colonies propose des visites virtuelles du lieu, une signature électronique du bail, tout est digital et simplifié par rapport à une location classique.

Le logement est tout équipé : wifi, électroménager etc. Les locataires bénéficient d'un pack tout compris, ce qui évite d'avoir des contrats à résilier et permet d'emménager et de déménager très rapidement.

### 3) Créer des communautés qui fonctionnent

Colonies offre un « process d'onboarding » qui fonctionne : événements, trombinoscopes etc. ce qui permet aux nouveaux arrivants de se sentir bien accueillis.

La société s'engage à répondre aux demandes des locataires en moins de 4h.

## Temps de questions

### - Quel est le modèle économique et juridique ?

Colonies signe des baux commerciaux avec des bailleurs, puis des contrats de location avec les habitants. Colonies n'est pas propriétaire des biens qu'il loue. Il y a une liste d'attente très longue pour avoir un logement en coliving, il y a donc peu de risque pour Colonies. Colonies pratique des prix raisonnables afin de conserver sa mission sociale d'aider des trentenaires à se loger. La marge de Colonies est entre 15 et 20% (les marges du coliving sont inférieures à celles du coworking).

### - Où Colonies est-il implanté ?

Pour l'instant, Colonies (env 60 personnes) est présent en France, au Bénélux et en Allemagne (Berlin).

Les projets suivants sont déjà en activité ou sur le point de se réaliser :

- Coliving à Fontainebleau : la proximité de l'Insead est très intéressante, car ses étudiants représentent une population mobile, très solvable et qui attend beaucoup de services.
- Il y a des opérations à Paris, Genève, Bâle, Toulouse, une résidence étudiante à Saclay
- Colonies a un projet de coliving avec des mamans célibataires (parfois suite divorce) afin de mutualiser les gardes d'enfants par exemple.

### - Quelle est la durée moyenne de séjour ?

La durée moyenne est d'environ un an. La durée maximale a été définie à 3 ans, qui peut éventuellement être prolongée, mais ce cas de figure ne sera que marginal vue la population concernée. Moyenne d'âge 30 ans environ.

### - Quelles évolutions possibles pour le coliving ?

- Aux Etats-Unis, on voit apparaître du coliving en multi-familles, avec de grands appartements mais aussi des espaces partagés
- Colonies pourrait dans 5 ans associer son modèle à de la pierre papier : investir donnerait droit à habiter un logement proposé par Colonies, mais en pouvant changer de logement dans tous les endroits où Colonies est implanté