



b
ILS ONT EU LA
BONNE IDÉE

... ET ON A LE
DROIT DE S'EN
INSPIRER !

Amaury Courbon, Alexandre Martin et François Roth LEURS RÉSIDENCES DE COLIVING DÉPOUSSIÈRENT LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Les jeunes actifs sont un peu les oubliés du marché de l'immobilier. Pas assez riches pour trouver un logement de qualité à prix abordable. Trop aisés pour bénéficier des APL. Colonies, la start-up créée en 2017 par ces trois camarades de promo à l'Essec, entend remédier à cette pénurie grâce à la colocation. «On a tous les trois vécu une expérience catastrophique pour trouver notre premier logement», se souvient Alexandre.

La colocation façon Colonies est plutôt douillette. Les chambres de leurs résidences, souvent aménagées dans d'anciennes maisons de 250 à 350 mètres carrés, comprennent chacune des toilettes et une salle d'eau, auxquelles s'ajoute, dans la version studio, une kitchenette. Les espaces communs sont, eux, très cosy : vaste salon salle à manger, cuisine moderne, laverie et espace home cinéma. «On prend zéro frais d'entrée, seulement un mois de garantie, et ce n'est pas réservé aux CDI», résume Amaury. Comment sont sélectionnés les locataires ? «Au cours d'un entretien, on vérifie leur motivation et on s'assure que les personnalités vont bien "matcher"», explique François. Côté loyer, compter 790 euros pour une chambre en Ile-de-France

et 650 euros en province (charges comprises, dont assurance, ménage et Wi-Fi), et jusqu'à respectivement 1 600 et 1 090 euros pour un studio.

Avec 22 résidences déjà ouvertes (Bagnolet, Créteil, Lille, Marseille, Berlin...) et «zéro impayé», le trio a connu un départ fulgurant. Douze autres sont en projet, dont un programme neuf de 310 studios à Orsay (Essonne). Leur business model explique cette montée en puissance rapide. Colonies intervient comme opérateur mais n'est pas propriétaire des murs : une fois le bien trouvé, il s'associe avec un investisseur immobilier (In'li, Covéa, etc.) à qui il garantit un loyer global. Récemment, Colonies a ainsi signé avec LBO France, qui prévoit de mobiliser 150 millions d'euros!

Rompus aux arcanes de la finance, Alexandre (ex-Rothschild & Cie), Amaury (ex-Jaina, le fonds de Marc Simoncini) et François (ex-Unibail-Rodamco-Westfield) ont de leur côté déjà levé 41 millions d'euros et emploient une équipe de 60 personnes : architectes, chefs de travaux, gestionnaires de résidence ou développeurs. Une future licorne ? «C'est probable», répond Alexandre, sans fausse modestie. ■ C. D.

STEPHANE GRANGIER POUR CAPITAL