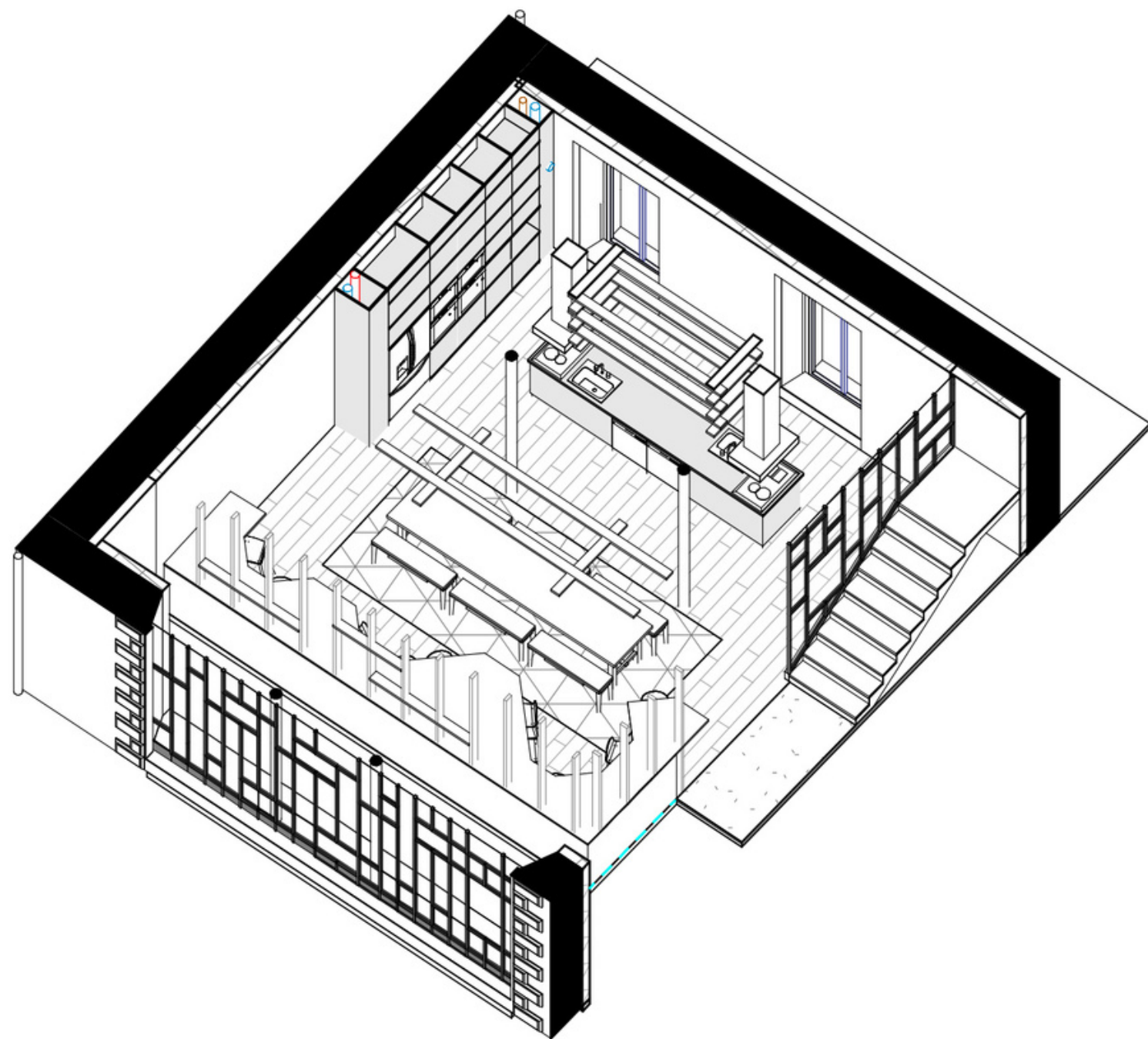




Coliving Factory

Promoteur de compose
colivingfactory.com
compose.fr



Le groupe

Créé en 2016, le groupe Coliving Factory développe un nouveau mode d'habitat, en phase avec les évolutions sociétales.

Construit autour de **valeurs de reliance et de bienveillance**, Coliving Factory se développe avec pragmatisme et agilité pour rester étroitement en phase avec la société française.

Nos valeurs et notre démarche servent 3 objectifs majeurs :

01. Favoriser l'accès au logement
02. Favoriser la création de liens sociaux
03. Favoriser une consommation plus responsable

01 Favoriser l'accès au logement

Les **10 plus grandes villes de France** ont capté, depuis l'an 2000, **85 % de la croissance et des emplois créés**. La production de logements n'ayant pu s'adapter à ce phénomène, la **tension du marché locatif résidentiel ne cesse de croître**.

Dans ces mêmes 10 agglomérations, en moyenne, **50 % des foyers sont des foyers d'une seule personne. Cela signifie que 40 % des habitants vivent seuls**. Ce phénomène est encore plus marqué pour les tranches d'âges <35 ans et >50 ans.

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 pour **point commun de rechercher des logements à louer d'une superficie d'environ 25 à 30 m²**. Ces surfaces sont adaptées à leurs besoins et aux moyens financiers qu'ils peuvent y consacrer.

Depuis **30 ans**, les doctrines portées par les politiques **d'urbanisme** de la majorité des grandes villes **favorisent largement la création de logements dits « familiaux »** de grandes dimensions, T3 et supérieurs, ainsi que des logements sociaux.

De plus, des mécanismes d'incitations fiscales orientent une **majorité de logements neufs en tant que produits d'investissements**.

Dans un marché quantitativement tendu, il en résulte une **inadaptation qualitative croissante**, rendant l'accès au logement difficile pour une **classe moyenne de « solos »**, autrement dit **pour les « gens ordinaires »**, au sens noble du terme comme l'analyse le géographe Christophe Guilluy.

Cette classe moyenne **subit, à la fois, la gentrification du logement libre en cœur de ville, l'exclusion due au dépassement des plafonds de ressources** Pinel mais également aux critères de priorisation d'attribution des logements sociaux. **Ces effets de seuils soulignent le fait que cette majorité, diverse et discrète, disparaît de toutes les politiques publiques et ne bénéficie d'aucune aide spécifique**.

01 Favoriser l'accès au logement

À-delà de l'activité économique structurelle, les 10 plus grandes agglomérations de France présentent également **une attractivité touristique importante**. Ainsi, les logements d'une superficie inférieure à 35 m², y sont souvent **détournés de leur fonction initiale au profit d'une exploitation en location saisonnière, de type AirBnB**, plus rémunératrice et plus souple pour les propriétaires.

Le positionnement prix des loyers appliqués par 'compose' est situé, en moyenne, au prix moyen du marché locatif local, dans les programmes neufs, pour une superficie de 25 m²(privatif + prorata des espaces partagés).

Coliving Factory, au travers de « compose », **accueille ses habitants pour leur complémentarité et leur apport au groupe**. En aucun cas, 'compose' ne regroupe au sein d'une même habitation une même typologie d'habitants. Pour des raisons de valeurs mais aussi de saine gestion, **la diversité invite à la bonne tenue, une forme de discipline et à l'échange constructif**.

L'accueil des habitants s'opère sur **leur motivation profonde plus que sur leur unique capacité à produire une garantie financière**.

En effet, la forte tension du marché locatif nous permet de **sélectionner les habitants parmi un nombre important de candidats. Leur appétence au vivre ensemble et les compétences individuelles** (cuisine, informatique, enseignement...) dont ils ont envie de faire bénéficier les autres habitants **priment avant toutes autres considérations**.

Les différents mécanismes de garanties publiques ou privées (Visale, caution, etc...) permettent **l'éligibilité financière d'environ 80 % des candidats**.

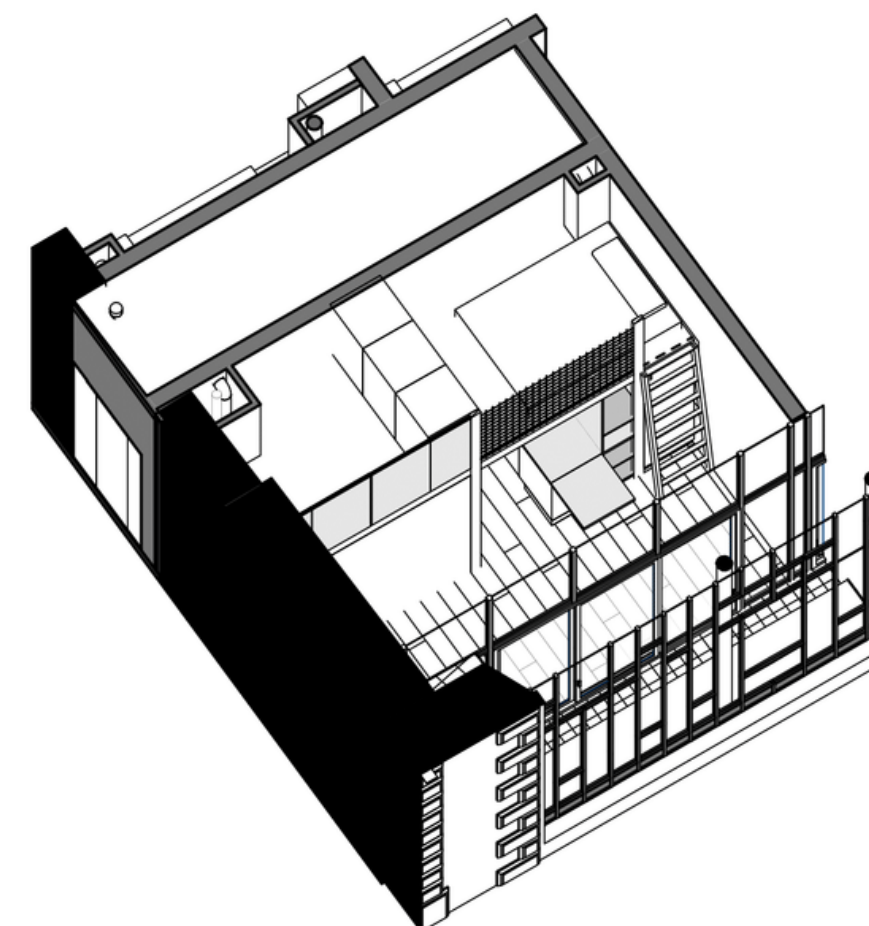
Il est à souligner que, en moyenne nationale, dans le parc privé, **le taux de loyers impayés est de l'ordre de 2 %**. Lorsqu'on extrait certains territoires non concernés par le développement de Coliving Factory (Certaines communes d'Ile de France, DOM-TOM...) le taux chute largement.

01 Favoriser l'accès au logement

En résumé, les « gens ordinaires solos », quels que soient leurs âges ou C.S.P., représentent 40 % des habitants des plus grandes agglomérations.

Sur le marché du locatif résidentiel, déjà fortement en tension, ces personnes cumulent 5 difficultés majeures complémentaires:

- **Peu de logements adaptés** à leur besoins (<30 m²) existent.
- Ces logements sont peu disponibles à la location d'habitation mais **souvent orientés vers la location temporaire.**
- **Des effets de seuil et d'exclusion** liés aux plafonds de ressources Pinel, mais également aux critères de priorisation d'attribution des logements sociaux.
- **Les bailleurs "traditionnels" privilégient souvent le seul critère financier et, en conséquence, plutôt les couples.**
- Lorsque la personne "solo" accède à un logement, la nature même de son logement (superficie, aménagement, usage...) le **renvoie à sa propre solitude dont il ou elle souhaite s'éloigner.**



02 Favoriser la création de liens sociaux

Habiter, se sentir en sécurité, protégé dans un logement confortable répond à un besoin des plus primaires.

Au-delà de cette recherche essentielle de logement, **le besoin de lien social, d'écoute, de dialogue et de sens est ressenti par une immense majorité de français.**

À l'inverse de l'ensemble du parcours résidentiel classique, Coliving Factory ne s'adresse pas à ses habitants en fonction de leurs âges (Étudiants, Seniors...) ou de leurs C.S.P. (Social, Logement intermédiaire, Libre...) .

L'individu et sa singularité prime sur sa supposée "communauté", prétendument homogène. **Ainsi, la moyenne d'âge de nos habitants est de 37 ans, des candidats de 21 à 74 ans, et des disparités de revenus, au sein d'une même Habitation, allant d'un facteur 1 à 6.**

Nous n'accueillons, parmi nos habitants, que des personnes "solos". En effet, afin de préserver l'équilibre du groupe, chacun des habitants doit être à "égalité" avec les Autres. Ainsi, aucun sous-groupe ne vient déstabiliser les rapports entre individus.

La taille de nos Habitations, regroupant en moyenne 15 personnes, répond à une attente très 'humaine' : Devant combien de personnes vais je lâcher prise et me présenter tel que je suis ? Plus trivialement : **Combien de personnes vais je me présenter, au quotidien, en t-shirt et caleçon ?** Or, depuis que le monde est monde, **l'être humain s'est souvent regroupé en petit nombre, d'une douzaine d'individus** (équipes de sports collectifs, pensionnats anglais, légion romaine, homo-sapiens lorsqu'il était encore nomade...).

C'est un confort **ancré dans notre cerveau reptilien**, qui, s'appliquant à notre activité, **évite le huis-clos, possiblement pesant, d'une colocation de 4 personnes ainsi que l'anonymat des résidences de plus de 100 lits.**

02 Favoriser la création de liens sociaux

La majorité de nos habitants sont des personnes en transition longue (de 12 à 24 mois), nouveaux arrivants dans la ville. Cette période de découverte et de changement de mode de vie **s'accompagne fréquemment d'un état émotionnel plus sensible.**

C'est dans cet esprit que **nos référents (gestionnaires) sont d'anciens éducateurs spécialisés** ou assistants sociaux. Par définition, **bienveillants et tournés vers les Autres, ils sont formés au droit, à la psychologie et savent "faire groupe".**

Cette écoute active et sincère que nous accordons à nos habitants **génère une forte confiance et adhésion au concept et à la marque.**

Nos habitants trouvent, chez nous, plus qu'un simple logement. La transversalité sociale et générationnelle est donc, par essence même, favorisée de manière spontanée.

Au-delà de la simple Habitation, **notre impact doit être considéré au niveau du quartier entier** dans lequel nous nous implantons.

Nous agrégeons nos habitations par grappe de 2 ou 6. Ainsi, **notre unité de gestion de 80 à 90 lots peut s'étendre dans un rayon de 200 à 500 mètres.** C'est donc la vie d'un quartier entier qui s'en voit modifiée.

D'une part, parce que nous **redensifions le tissu urbain d'un facteur 6 à 7 en rendant accessible des unités foncières d'une superficie de 500 m² à 12 ou 14 personnes en lieu et place du couple vendeur du bien initial.**

D'autre part, parce que **nous rendons accessibles, à nos voisins immédiats, nos services** (Mobilité partagée, Mobilité douce, Ménage, Repassage, Livraisons...) **délivrés à nos habitants.** Ces services de proximité contribuent à faciliter le quotidien de l'ensemble des habitants du quartier, mais également **tisser un lien avec nos propres habitants.**

Le dialogue entre habitants et voisins se trouve ainsi facilité permettant, en cela, de **désamorcer des tensions éventuelles, mais avant tout de favoriser les solidarités.**

03 Favoriser une consommation plus responsable

Les résultats des derniers suffrages européens et municipaux ont considérablement renforcé le poids des élus écologistes. **Plus fondamentalement, le 6ème rapport du GIEC souligne l'impérieuse nécessité de changements rapides et radicaux de nos modes de consommation.**

La société française s'infléchit peu à peu et une **tendance de fonds se dessine quant à la prise de conscience de la nécessité d'agir concrètement pour une production et une consommation plus vertueuse écologiquement et socialement.**

Sobriété, frugalité et pragmatisme président à l'ensemble des choix de conception, de production et de gestion.

La nature de notre production est vertueuse à plusieurs titres :

1 - Redensification urbaine raisonnée

En moyenne nationale, **nous affectons à chacun des Habitants, une superficie habitable d'environ 30 m²** répartis en 22 m² privatifs et un prorata d'espaces partagés de 8 m².

Ce ratio de 30 m² par personne confère à chacun de nos habitants **un espace de vie plus spacieux que dans un simple T1 "classique" de 25 m²**. De plus, ces 30 m² sont à comparer aux 33 m² par habitant, en moyenne nationale dans les plus grandes agglomérations. Nous **accroissons donc la densification d'ordre de 10%.**

Par ailleurs, dans le cadre de toutes les doctrines d'urbanisme appliquées au niveau national, les superficies habitables des 2 pièces sont de l'ordre de 40-45 m², les 3 pièces à 60-65 m², les 4 pièces à 80-90 m² et les 5 pièces à 115-120 m².

Les usages familiaux de ces grands logements mobilisent donc, seulement, environ 20 m² par habitant.

Le principe fondateur de Coliving Factory, consistant à mutualiser les espaces partagés, permet donc de combiner une superficie d'usage par habitant supérieure d'1/3 à la norme, à une redensification globale des programmes neufs ou en rénovation.

03 Favoriser une consommation plus responsable

En effet, l'ensemble des opérations de rénovation déjà réalisées, consistant à remettre à neuf une maison ou un hôtel particulier d'une superficie d'environ 450 m², **nous permet de redensifier l'espace bâti d'un facteur de 6 à 7. Autrement dit, 14 personnes vivent désormais confortablement dans un espace autrefois habité par un couple.**

2 - Equipements mutualisés

Au-delà de la volonté d'échanger avec d'autres lors de moments conviviaux, le principe même du Coliving vise à **partager des espaces, des équipements et des services.** Ce partage humain, délibérément choisi par nos habitants, est aussi **vecteur d'une grande optimisation financière, énergétique et écologique.**

En guise d'illustration, **parmi de nombreux exemples** au sein de nos habitations, on peut citer:

- **Un couple lave-linge / sèche-linge basse consommation, aux cycles courts pour 6 habitants.**
- **Un véhicule électrique en autopartage pour une trentaine d'habitants**
- **Un unique abonnement internet diffusé dans l'ensemble de l'habitation en Wi-Fi**
- **Une grande télévision donne accès à chacun à un bouquet varié de contenus**

03 Favoriser une consommation plus responsable

3 - Chambre d'amis / Espace de travail à domicile

Dans chacune des Habitations, une **chambre équipée d'une salle d'eau privative est mutualisée et considérée comme un espace partagé.**

Cette chambre est en **libre accès et libre usage pour l'ensemble des habitants. Ils y reçoivent famille et amis venus les visiter.** Les Habitants partagent ainsi avec leurs proches leur mode de vie quotidien.

Au-delà de cette fonction initiale, **cet espace est également aménagé comme un espace intermédiaire, entre le privatif lieu de l'intime et du calme, et les espaces partagés, lieux de rencontres et d'énergie.**

La chambre d'amis, lorsqu'elle n'est pas occupée, devient alors **un lieu plus intimiste et serein. Elle peut accueillir des discussions à 2 ou 3, ou des moments de concentration.**

Enfin, des **équipements spécifiques** (imprimante, éclairage dédié aux visioconférences...) **en font un lieu de travail à domicile privilégié.**

4 - Emulations de consommations

Dans l'ensemble de nos Habitations, on observe **une diffusion rapide de modes de consommation vertueux** (produits avec peu d'emballage, seconde main, chasse au gaspillage, tri sélectif...) au sein du groupe des habitants.

En effet, **les habitants les plus impliqués dans une démarche écologique transmettent, par l'exemple, au groupe, leurs pratiques les plus vertueuses.**

5 - Déplacements urbains

Coliving Factory participe à plusieurs titres à une **diminution en volume des déplacements urbains, mais également à un amoindrissement de leur impact.**

Nous **favorisons des déplacements écologiquement vertueux** en mettant à disposition de nos habitants des moyens de déplacements partagés et/ou mutualisés :

- **Flotte de vélos mutualisés**
- **Voiture électrique en partage, dédiée ou en free floating**
- **Vélos électriques ou trottinettes électriques individuels.**

03 Favoriser une consommation plus responsable

Ce service packagé par 'compose' assure, plus que la simple mise à disposition, mais aussi l'ensemble de l'entretien, maintenance, assurance, vérification des permis de conduire, réservation et gestion.

La mise à disposition de **véhicules en autopartage réduit significativement les déplacements urbains de nos habitants puisque, à ce jour, près de 25 % de nos habitants ont renoncé à une voiture individuelle** au profit du mix voiture partagée/mobilité douce que nous leur fournissons.

L'usage de véhicules électriques pour nos habitants, mais aussi par les équipes de Coliving Factory participent grandement à une baisse massive des émissions de carbone engendrées par nos déplacements.

Ce choix marqué prend son sens sur le marché français puisque la production électrique y est très largement décarbonée (32g de CO₂ / kWh contre 320g en Allemagne) .

'compose' délivre, **à ses habitants et aux voisinage immédiat, une majorité de ses services** (ménage, repassage, jardinage, produits alimentaires, etc...) **de façon mutualisée ou coordonnées.** En conséquence, les déplacements générés par ces activités sont minimisés.

6 - ZAN - Zéro Artificialisation Nette des sols

Le principe vise, à terme, à ne plus transformer de surfaces de pleine terre en surfaces bâties.

Son application totale est à un horizon à très long terme (2050), cependant, **au plan régional ou local, des initiatives viennent en accélérer sa mise en œuvre.**

Dans cet esprit, **la production d'Habitations en rénovation répond totalement à cette exigence.** La redensification urbaine et la mise aux normes d'isolation thermique du bâti existant accompagne pleinement ce mouvement. Par ailleurs, il est à rappeler, qu'en terme d'émission de CO₂, au début du cycle de vie de nos Habitations, la rénovation produit moitié moins de CO₂ que la production de logement neuf.

03 Favoriser une consommation plus responsable

7 - Rénovation lourde et profonde

L'ensemble des rénovations réalisées par Coliving Factory consiste en une **remise à neuf des bâtiments**.

Cela signifie que **la totalité des 6 corps d'état du second œuvre**, (définis par article 245A de l'annexe II au CGI : Planchers non porteurs, quand ils existent / Huisseries extérieures / Cloisons intérieures / Installations sanitaires et de plomberie / Installations électriques / Système de chauffage) **sont, dans leur intégralité, a minima, remis aux normes techniques, thermiques et acoustiques en vigueur** (RT 2012 par éléments).

Le cahier des charges et des prescriptions de Coliving Factory étant plus exigeant que ce simple objectif de mise aux normes, **la nature des travaux réalisés projette l'habitation dans une performance globale pérenne pour 20 ans. Cette amélioration de performance est mesurée et validée par des bureaux d'études et de contrôles indépendants.**

En moyenne, on constate, pour chacun de nos habitants, en comparaison avec les consommations de l'habitation avant travaux, une diminution de 50€ mensuels des coûts d'énergie.

8 - Préservation du patrimoine

Nombreux sont les édifices chargés d'histoires, grandes ou petites, collectives ou familiales, ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection publique. En investissant et réhabilitant ce type de bâti, **Coliving Factory préserve, dans la durée, des immeubles de caractère.**

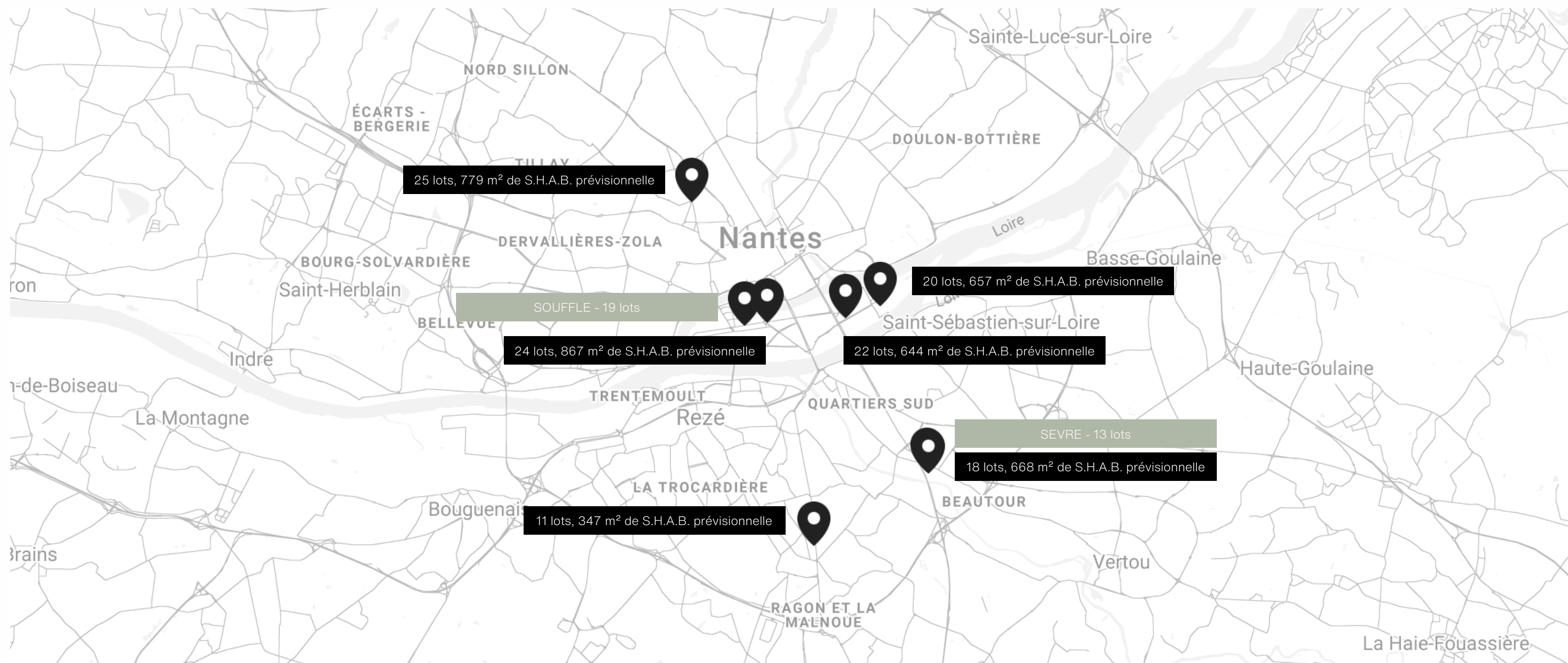
Par ailleurs, l'optimisation de leur occupation **donne accès au plus grand nombre à ce type de bâtiments trop souvent réservés à une frange étroite de la population.**

En somme, l'empreinte écologique de nos habitations (utilisation des sols, rénovation du bâti existant, mutualisation, équipements économes...) est très sensiblement diminuée au regard de la somme des empreintes individuelles de chacun de nos habitants. L'ouverture sur l'extérieur, le quartier et plus généralement sur les Autres est consubstantielle du concept de nos habitations.

04 Réalisations



04 Réalisations à Nantes



05 Equipes / Corporate



Guillaume Robert-Legrand
Président - Fondateur

Entrepreneur et attentif, Guillaume anticipe les évolutions de marché en fédérant des experts autour de projets immobiliers innovants.

Dès 2016, des observations de marchés amènent Guillaume à créer Coliving Factory.

Il crée en 2008 le groupe Néopolis, promoteur immobilier de logements sociaux au Maroc. À partir de 2002, il monte des programmes de logements ou de surfaces commerciales. Il crée, en 1997, Anatole Interactive, start-up spécialisée dans les images de synthèse destinées aux projets immobiliers.



Emilie Mosnier-Thoumas
Directrice des ventes

Emilie fut **Directrice grands comptes utilisateurs de 2015 à 2021 chez Bouygues Immobilier en Ile-de-France et en région.** Elle y intervient de façon transverse pour les directions de développement et production neuf et de réhabilitation en étroite collaboration avec les chefs de projet. Elle intègre Colliers-International en 2011 en tant que Directrice de clientèle. Elle débute sa carrière en tant que Consultante pour Arthur Loyd puis est associée fondatrice d'Alex Bolton en 2007. Elle est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier (CFI).



Olivier Latreille
Directeur Général Délégué

Curieux et bon communicant, Olivier manage ses équipes avec pragmatisme et efficacité dans un esprit orienté résultat. Son expérience et sa vision marketing apportent une solide plus-value aux projets auxquels il collabore.

En 2008, il intègre Arval BNPParibas. Il y évolue de Directeur de Programmes Corporate à Directeur Organisation et Relation Clients Small Market, puis Responsable Marketing Stratégique Groupe.

De 2002 à 2008, il accompagne, en tant que Sénior Manager chez Columbus consulting, le changement pour différents clients.

Il débute sa carrière en 1999 comme ingénieur d'affaires puis intègre en 2001, Schneider Electric en tant qu'analyste stratégique.



Samuel Gauquelin
Directeur Technique

En 2008, il s'associe à un architecte pour prendre la gérance de différentes sociétés spécialisées dans **la promotion immobilière de logements et de résidences services en assurant le montage complet des opérations sur les aspects techniques, juridiques et financiers.**



Arnaud Moras
Directeur Général « compose »

Pour Arnaud, fixer un objectif commun et mettre tous les moyens en oeuvre pour l'atteindre tout en permettant à chacun d'évoluer, est son leitmotiv.

En 2016, il rejoint pour 5 ans le Groupe Aäsgardèn tant que Directeur Général Associé.

De 1996 à 2016, il grimpe les échelons chez Décathlon et devient Directeur Commercial et Communication.



Jérôme Monteux
Directeur de la Promotion

En 2016, Jérôme Monteux intègre Acantys Promotion où il met à profit son expérience dans le développement de projets immobiliers pour créer et développer la filiale francilienne du groupe. Résolument tourné vers l'international, il intègre Landforse en 2007 en tant que Directeur du Développement entre Paris et le Bénélux.

De 2001 à 2007, Jérôme est le Secrétaire Général Adjoint du groupe AKERYS.

Il débute sa carrière dans le contrôle de gestion en 1992.

05 Equipes / Corporate



Audrey Le Duin
Responsable Administrative
et Financière

En 2016, elle rejoint le Groupe Manitou puis **Altarea Cogedim où elle évoluera de poste de Contrôleur de Gestion Opérationnel a celui de Directrice Administrative et Financière.**

Après son Master validé à l'IEA de Nantes en 2015, elle rejoint le groupe EDF en tant que Contrôleur de Gestion Commercial.

05 Equipes / Directrices et Directeurs de Région



Raphaël Vincent
Directeur Régional
Auvergne, Rhône-Alpes

En 2010, après des études supérieures en immobilier renforcées par des expériences professionnelles en construction de maisons individuelles et en Promotion Immobilière, Raphaël intègre le **Groupe ALILA**.

Il y évoluera en tant que Responsable puis Directeur de Programmes, pour enfin prendre la Direction de la Promotion du Groupe en 2018.



Patrick Perrichet
Directeur Régional
Nouvelle-Aquitaine, Occitanie

Avant de rejoindre Coliving Factory en 2017, Patrick met à profit son expérience en tant que consultant immobilier.

Jusqu'en 2003, il est Responsable du Développement Immobilier pour l'ensemble du Groupe Eram et déploie 650 magasins France et Europe.



Flore Portejoie
Directrice Régionale
Bretagne, Pays de la Loire, Centre-Val de Loire, Normandie

Flore débute sa carrière, en 2011, en tant que **Responsable Développement International chez Bouygues Immobilier**.

Elle y évolue de Responsable Programme Tertiaire à Responsable Développement Tertiaire entre 2012 et 2018.

Puis au poste de Responsable Développement et Programme Résidentiel en 2018 où elle s'occupera de la recherche d'opportunités de développement, des réponses à consultations ainsi que du suivi des opérations en montage.



Arnaud Canioni
Directeur Régional
Île-de-France, Hauts-de-France

De 2013 à 2020, Arnaud évolue au sein du **Groupe JLL en tant que Consultant Sénior en Immobilier Tertiaire puis Consultant Senior en Immobilier Résidentiel, avant de devenir Responsable des Actifs Alternatifs** en 2019 au Département Capital Market du Groupe.

Il entame sa carrière en tant que Consultant Immobilier Tertiaire.

Coliving Factory

Promoteur de compose
colivingfactory.com
compose.fr