



# Rapport d'impact 2025

La Casa,  
la colocation gérée qui crée du lien

Mars 2026

lacasa.io

# Sommaire

---

Édito	page 3
Un logement meublé, géré et aligné au prix du marché	page 4-5
Une entreprise rentable au service d'un impact mesuré	page 6
Un impact mesuré et évalué	page 7
L'impact de La Casa en 3 minutes	page 8

## Impact sociétal

pages 9-13

- Créer des logements en rénovant l'existant page 10
- Des logements performants, confortables et accessibles pages 11-12
- Contribuer à la ville durable et inclusive page 13

## Impact social

pages 14-21

- La Casa, un antidote à la solitude page 15
- Qui sont nos colocataires ? page 16
- Une expertise du vivre ensemble page 17
- Simplifier l'accès au logement en zone tendue page 18
- Les Casas Étudiantes : une nouvelle forme de résidence étudiante page 19-21

## Impact environnemental

pages 22-24

- Le modèle d'habitat partagé La Casa limite l'empreinte carbone page 22
- Trajectoire de réduction carbone du parc La Casa page 23
- Gérer et réduire nos déchets page 24

## Gouvernance

pages 25-24

- Un Board impliqué dans les sujets d'impact page 25
- Une équipe de Direction engagée et diversifiée page 26
- Une démarche d'impact structurée et mesurée page 27

## Mot de la fin et contacts

page 28

# Édito

Se loger dans les grandes villes est devenu très difficile. Le manque de logements se conjugue à l'évolution des modes de vie : davantage de personnes vivent seules et les mobilités s'intensifient. Dans le même temps, l'isolement progresse chez les jeunes.

La Casa développe des **habitats partagés en cœur de ville** pour répondre à ces transformations. Notre conviction : mieux utiliser l'existant pour créer des logements là où ils manquent, faire du logement un levier de lien social et réduire l'empreinte carbone en rénovant et en mutualisant les espaces et équipements plutôt qu'en construisant davantage.

## Créer des logements en zones tendues en transformant l'existant

Depuis 2017, nous avons construit 526 logements nets depuis 2017, en transformant des maisons vacantes, sous-occupées ou obsolètes en colocations confortables, adaptées aux parcours de vie plus mobiles des jeunes actifs : arrivée dans une ville, premier emploi ou séparation.

Notre approche consiste à repenser l'usage des maisons existantes pour créer davantage de logements sans construire. Une maison de quatre chambres devient ainsi une colocation de douze chambres, tout en conservant un haut niveau de confort : chambres avec salle de bain privée et grands espaces communs équipés.

Dans nos Casas en région parisienne, le loyer moyen est de **690 € hors charges et services pour environ 23 m<sup>2</sup> par personne**, un niveau comparable au marché pour un studio meublé. Le budget global avoisine **900 € / mois**, incluant charges (énergie, eau, assurances) et services mutualisés :

ménage hebdomadaire, courses communes, Internet, gestion professionnelle, maintenance mobilier et électroménagers, dîner partagé mensuel, événements InterCasas. À budget comparable, **88 % des colocataires estiment bénéficier d'une meilleure qualité de vie.**

La Casa s'inscrit ainsi comme une **offre complémentaire** à l'offre résidentielle classique, qui contribue à **mieux utiliser le parc existant et à fluidifier les parcours résidentiels.**

## Un antidote à la solitude

Au-delà du logement, La Casa agit sur les conditions de vie. Alors que **53 % des jeunes déclarent se sentir seuls<sup>1</sup>**, ce chiffre tombe à **7 % chez nous**. Pourtant, 65% de nos colocataires se sentaient seuls avant de rejoindre La Casa, et 91% considèrent l'expérience comme un tremplin.

En offrant un équilibre entre intimité et vie collective, notre modèle permet d'adresser la solitude urbaine croissante des jeunes. Anita, 30 ans, témoigne : « Dire qu'il y a deux mois, je me sentais seule dans mon studio. Aujourd'hui, je profite avec mes colocs : dîners, soirées ciné, discussions ; je me sens vraiment entourée ! »

## Un habitat plus sobre sur le plan carbone

Rénover plutôt que construire réduit de moitié les émissions liées à la production de logement, tandis que mutualiser les espaces et les équipements réduit de 40% les émissions liées à l'usage de logement.

Cela représente **11 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées par logement produit, soit 1 997 tonnes économisées en 2025 avec l'ouverture de 183 chambres.**

En parallèle, on constate une **baisse d'environ 20% de la consommation d'énergie par personne** en vivant à La Casa par rapport à une personne vivant seule dans un studio<sup>2</sup>.

Notre modèle ne constitue pas une réponse unique à la crise du logement. Mais il propose une **forme d'habitat à impact**, capable de produire du logement de qualité, recréer du lien et réduire l'empreinte environnementale en s'appuyant sur l'existant. C'est dans cette logique que nous publions ce troisième rapport d'impact, évalué par des référentiels externes comme EcoVadis, afin de rendre compte de nos résultats, de nos limites et de notre trajectoire.

**Victor et Charles**  
Dirigeants de La Casa



<sup>1</sup>Source : Étude IFOP 2024 et Chiffres INSEE 2024

<sup>2</sup>Source : Bilan carbone 2024-2025 La Casa2024

# Un logement meublé, géré et aligné au prix du marché

Dans les Casas en région parisienne, le loyer moyen est de 690 € par mois (hors charges et services) pour environ 23m<sup>2</sup> : une chambre privée d'environ 12 m<sup>2</sup> avec salle d'eau, complétée par 11 m<sup>2</sup> d'espaces communs par colocataire.

Ces surfaces sont réelles et dimensionnées pour le nombre d'habitants. Dans une Casa de 13 chambres, les espaces partagés représentent près de 150 m<sup>2</sup> – salon, cuisine, salle à manger, espaces de détente, buanderie – auxquels s'ajoute un extérieur.



À ces 690 € s'ajoutent 77 € de charges (eau, énergie, assurances) et 135 € de services (entretien, maintenance, internet, gestion du lieu, vie collective), soit 902 € tout compris en moyenne. La distinction entre loyer, charges et services est clairement détaillée dans le bail et tout au long du parcours résidentiel, et la part loyer respecte l'encadrement.



690€ de loyer / mois pour 23m<sup>2</sup>

Prix tout compris : 902€/mois

Loyer : 690€ pour 23m<sup>2</sup>

- Chambre privée avec salle de douche (12m<sup>2</sup>)
- Espaces communs XXL (11m<sup>2</sup> par colocataire)

Charges : 77€

- Énergie (électricité & gaz) + eau
- Assurances habitation + responsabilité civile

Services : 135€

- Ménage hebdomadaire des parties communes
- Maintenance du mobilier et des équipements
- Abonnement Internet fibre, Netflix et Canal+
- Courses communes
- Compte bancaire partagé avec CB
- Dîner partagé mensuel
- Gestion professionnelle
- Suivi de communauté
- Afterwork bimensuel

→ Ces services sont mutualisés entre les résidents, ce qui permet d'en réduire le coût et d'assurer le bon fonctionnement du lieu. Ils constituent donc un socle commun plutôt que des options à la carte.



## Plus d'espace et plus d'usage grâce à la mutualisation

Le modèle repose sur une idée simple : partager ce qui peut l'être pour améliorer ce que chacun a.

Les colocataires conservent un espace privé complet (une chambre avec salle de bain) et accèdent, grâce à la mutualisation, à des surfaces plus généreuses, des équipements supplémentaires et une gestion professionnelle du logement.

Cette organisation permet d'offrir plus d'espace, plus de services et plus de confort à budget comparable.

Elle ne consiste pas à densifier par contrainte, mais à améliorer la qualité de vie pour chacun.

**À budget comparable, 88 % des colocataires déclarent une meilleure qualité de vie qu'en studio ou en colocation classique.**



*Les Casas sont super bien aménagées et équipées, ce qui rend la vie à 12 très agréable. Je n'aurais jamais eu ce cadre de vie si j'avais opté pour un studio seul ou une colocation classique.*

Emma • 24 ans

# Un entreprise rentable au service d'un impact mesuré

Depuis son origine, La Casa transforme des biens immobiliers obsolètes, situés en zones tendues, en logements partagés qui répondent à la fois à la pénurie de logements dans les grandes villes, à l'isolement urbain des étudiants et des jeunes actifs et aux enjeux environnementaux de l'immobilier.

## Chiffres clés



- 2017**
  - Création de La Casa SAS
  - Création de la foncière
- 2019**
  - 5 ouvertures de Casas à Paris
- 2020**
  - Atteinte 1M€ de CA
  - +5 ouvertures de Casas à Paris
- 2021**
  - +7 ouvertures de Casas à Paris
- 2022**
  - Atteinte 3M€ de CA
  - +10 ouvertures de Casas à Paris
  - Ouverture 1<sup>ère</sup> Casa BtoB (Cheval Blanc Paris)
  - Définition stratégie d'impact + réalisation du 1<sup>er</sup> bilan carbone
- 2023**
  - 1<sup>er</sup> immeuble signé
  - 1<sup>er</sup> contrat de gestion signé
  - 1<sup>ère</sup> location de Casa (faible CAPEX / SDB partagée)
  - +10 ouvertures de Casas à Paris
- 2024**
  - Acquisition d'Openhouse
  - Atteinte de la rentabilité
  - Ouverture 1<sup>ère</sup> Casa Étudiante (INSEAD Fontainebleau)
  - +16 ouvertures de Casas à Paris et Lille
  - Certification Ecovadis
- 2025**
  - Ouverture de notre 1<sup>ère</sup> Casa Étudiante à Paris (63 chambres - 100% étudiant)
  - +8 ouvertures à Paris et Lille

## Nos valeurs



<sup>2</sup>en moyenne sur les 5 dernières années

# Un impact mesuré et évalué

## Méthodologie

Notre stratégie d'impact repose sur trois piliers – **sociétal, social et environnemental** – soutenus par une gouvernance responsable. Elle s'appuie sur l'écoute de nos parties prenantes, des référentiels reconnus (ISO 26000, CRREM, ODD de l'ONU) et des objectifs mesurables.

Nous menons régulièrement des études d'impact social afin d'évaluer concrètement les effets de notre modèle sur la vie des colocataires et nous publions un rapport d'impact annuel couvrant l'ensemble de nos performances ESG.

Notre démarche fait l'objet d'évaluations externes : en 2025, **EcoVadis a attribué à La Casa une médaille d'argent avec un score de 74/100**, en progression par rapport à l'année précédente. Cette évolution reflète l'intégration croissante des enjeux sociaux et environnementaux dans notre modèle.

## ODD auxquels nous contribuons

<b>3</b> Santé et bien-être	<b>7</b> Énergies propres et d'un coût abordable	<b>10</b> Inégalités réduites
<b>11</b> Villes et communautés durables	<b>12</b> Consommation et production durable	<b>13</b> Lutte vs. le changement climatique
<b>15</b> Vie terrestre	<b>16</b> Paix, justice et institutions efficaces	

## Nos priorités

<b>Sociétal</b>	
→ Objectif Participer à être acteur de la ville durable et inclusive.	
<b>Social</b>	
→ Objectif 1 Agir en faveur du lien social, la réduction de l'isolement des populations urbaines et du bien-être de la communauté.	→ Objectif 2 Veiller à développer l'inclusion, la diversité et l'accessibilité du logement au sein de la ville durable.
<b>Environnemental</b>	
→ Objectif 1 Favoriser un immobilier responsable du point de vue énergétique et environnemental.	→ Objectif 2 Développer et favoriser la diffusion d'une consommation responsable et circulaire au sein de la communauté.
<b>Gouvernance</b>	
→ Objectif Mettre en place une gouvernance garantissant le progrès environnemental, social et éthique.	

# L'impact de La Casa en 3 minutes

Déployer le modèle de La Casa à grande échelle est devenu indispensable pour répondre aux enjeux ESG : produire des logements de qualité sans recourir à la construction neuve, favoriser la création de

liens pour lutter contre la solitude et réduire l'empreinte carbone du parc immobilier. Un impact concret, quantifié et justifié.

## Impact sociétal : La Casa produit des logements de qualité en zones tendues

**+526**

logements créés depuis 2017 dans les zones tendues, à proximité des transports, sans construire du neuf

**DPE E → C**

Nos rénovations permettent de passer d'un DPE E avant travaux en moyenne, à un DPE C

**690€**

Loyer mensuel (hors charges et services) pour 23 m<sup>2</sup> par colocataire (chambre, salle d'eau et quote-part des espaces communs) dans nos Casas en région parisienne

**100%**

de nos Casas sont issues du recyclage urbain : nous rénovons des maisons vacantes ou obsolètes sur le plan énergétique en colocations confortables(0 construction neuve)

## Impact social : La Casa est un antidote à la solitude

**53% → 7%**

53% des jeunes en France se sentent seuls. À La Casa, c'est seulement 7%

**91%**

de nos colocataires estiment que La Casa agit comme un tremplin pour la suite

## Impact environnemental : le modèle d'habitat partagé La Casa limite l'empreinte carbone

**-50%**

CO<sub>2</sub> économisé grâce à la rénovation (au lieu de construire) et au partage d'équipements, soit 1 997 tonnes évitées sur 183 chambres ouvertes en 2025

**-20%**

Énergie économisée en vivant à La Casa vs. seul dans un studio, soit 133 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées en 2025

## Gouvernance : La Casa favorise une gouvernance responsable

**100%**

des réunions du board intègrent les enjeux ESG, avec 20% du temps dédié à la stratégie d'impact

**50%**

de femmes au CODIR, parité respectée

A man with a full beard and curly hair is sitting on a dark, textured sofa in a cozy living room. He is playing an acoustic guitar and smiling. The room features a wooden coffee table in the foreground, a window with blue-tinted glass blocks, and several potted plants on a shelf behind him. A small wooden cabinet and a lamp are visible on the wall.

**“ Avec un CDI, je ne pensais pas que ce serait si galère de trouver un appart' à Paris !**

Alex • 27 ans

# Créer des logements en rénovant l'existant

Dans les grandes villes et en proche banlieue, la pénurie de logements est criante. Depuis 2017, La Casa est l'une des rares solutions capables de produire des logements qualitatifs en zones tendues, à proximité immédiate des transports en commun.

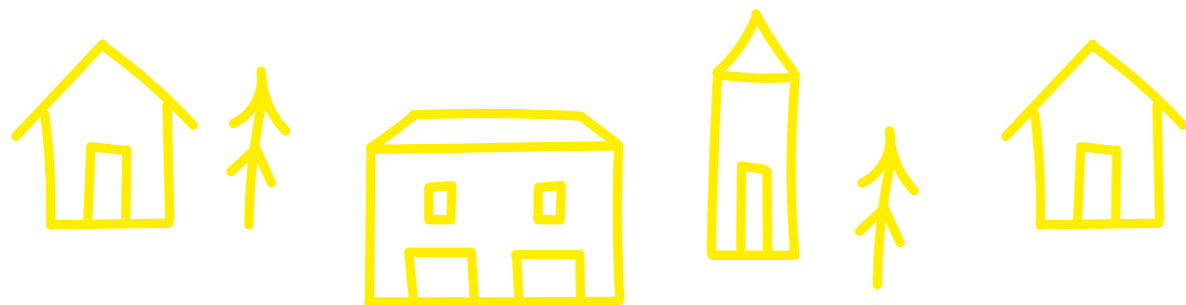
Nous rénovons des pavillons de banlieue de 300 m<sup>2</sup>, occupés par 4 personnes en moyenne, pour en faire des colocations conviviales accueillant 12 habitants.

Chaque rénovation crée en moyenne 8 logements nets, sans étalement urbain ni artificialisation des sols.

**+526**

logements créés depuis 2017, tous situés dans des zones urbaines tendues

- dont 183 logements produits en 2025 grâce à la rénovation de 7 pavillons de banlieue et 1 résidence étudiante de 63 chambres



# Des logements performants, confortables et accessibles

La Casa crée des logements rénovés qui combinent performance énergétique, ancrage urbain, accessibilité économique et qualité d'usage.

## Performance énergétique

### DPE E → DPE C

Nos rénovations permettent de passer d'un DPE E avant travaux à un DPE C après travaux (moyenne dans nos 57 Casas), ce qui contribue fortement à réduire les consommations et améliorer le confort des résidents.

## Ancrage urbain

**100%**

de nos logements sont situés à proximité immédiate des transports (métro, RER ou tramway), facilitant l'accès à l'emploi, aux études et aux services tout en limitant la dépendance à la voiture

## Accessibilité économique

**690€**

Loyer moyen hors charges et services en région parisienne pour un logement meublé d'environ 23 m<sup>2</sup> d'usage, un niveau aligné avec le marché pour ce type de logement rénové et équipé.

## Qualité d'usage

Chaque résident dispose en moyenne d'une chambre de 12 m<sup>2</sup> avec lit double, bureau, rangements et salle d'eau, complétée par 11 m<sup>2</sup> de quote-part d'espaces communs : cuisine équipée, salon, salle à manger, buanderie, espaces de détente et extérieur.

Le modèle reprend celui d'une maison familiale : un espace privé pour s'isoler ou dormir, et des espaces partagés pour le quotidien et les moments collectifs - une organisation largement valorisée par nos colocataires.

**23m<sup>2</sup>**

de surface par colocataire en moyenne

- 12m<sup>2</sup> de chambre avec salle de bain privée
- 11m<sup>2</sup> d'espaces partagés (quote-part par colocataire)





# Contribuer à la ville durable et inclusive

La Casa participe à l'évolution de la ville vers un modèle plus durable, dense et solidaire, en facilitant l'accès aux centres urbains et en optimisant l'usage du parc existant.

## x3

habitants par pavillon rénové : nous augmentons la capacité d'accueil du bâti existant en repensant les usages et en misant sur la mutualisation des espaces et des équipements

## 100%

de recyclage urbain : nous transformons uniquement l'existant, sans construction neuve, 0 artificialisation des sols

## 100%

de nos Casas sont situées à <1km d'une station de métro, RER ou tramway, afin de répondre aux besoins de mobilité des jeunes

## 1

communauté par maison : notre modèle recrée du lien social et combat l'isolement dans les grandes villes



*Lorsque j'ai rencontré Victor Augais, j'ai été frappé par sa vision d'entrepreneur à impact. Planter des «Casas» en Île de France n'était pas uniquement rénover des immeubles pour les louer ou les vendre. Il s'agissait d'apporter de la valeur par l'usage, en proposant un mode de vie qui répond aux attentes des jeunes actifs.*

*Développer des logements confortables et créateurs de lien social, proches des transports en commun, est l'un des aspects d'une ville solidaire et durable.*

**Bruno Girard**  
Directeur de l'Immobilier • Banque Palatine • Juin 2024



**“ Dire qu’il y a 2 mois,  
je me sentais seule  
dans mon studio**

Anita • 30 ans

# La Casa, un antidote à la solitude

**53% → 7%**

53% des jeunes en France se sentent seuls, à La Casa c'est seulement 7%

- 65% de nos colocataires déclarent qu'ils se sentaient seuls avant de rejoindre La Casa



**60%**

considèrent leurs colocs comme leur **seconde famille**

**75%**

se sentent **plus heureux et sereins** depuis qu'ils vivent à La Casa

**91%**

estiment que La Casa agit comme un **tremplin** pour la suite

Ces chiffres, issus de la 3<sup>e</sup> édition de notre étude d'impact social (2024), démontrent l'efficacité de La Casa pour **lutter contre la solitude** chez les jeunes actifs et étudiants.

Score NPS (+4 points vs 2023)



Un score au delà de 30 est considéré comme bon.

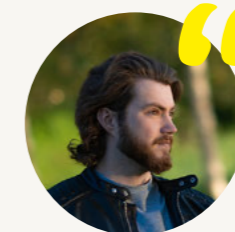
Note Google (sur 215 avis)

**4,8/5** ★★★★★

Note au départ de la Casa (sur 309 départs en 2025)

**8/10** ★★★★★★★

Cet attachement à La Casa va au-delà de l'expérience personnelle : nos colocataires en deviennent de véritables ambassadeurs, attirant de nouveaux membres et amplifiant ainsi notre impact social.



“ Avant La Casa, je vivais dans un studio et je ressentais souvent un vide quand je rentrais du boulot. Aujourd'hui, je partage ma vie avec 12 colocs : ressentir les bonnes vibes en rentrant d'une journée difficile, ça change tout !

Théo • 22 ans

# Qui sont nos colocataires ?

Nos colocataires sont des **jeunes actifs et étudiants**, qui ne souhaitent pas vivre seuls. Ils rejoignent La Casa pour rencontrer de nouvelles personnes et tisser des liens dans un cadre confortable.

**680**

colocataires dans 57 coliving

**29**

âge moyen (18 à 78 ans)

**40**

nationalités et 20% d'étrangers



## Statuts

**72%**

d'actifs

**18%**

d'étudiants

**10%**

autre

## Niveau d'études et salaire

**81%**

BAC +5 ou plus

**2648€**

saire net mensuel moyen

## Des colocataires en phase de transition avant de rejoindre La Casa

**43%**

vivaient en région ou à l'étranger

**14%**

habitaient en couple

**20%**

vivaient chez leur famille ou en résidence étudiante

**70%**

de nos colocataires avaient déjà vécu en colocation par le passé

## Des colocataires en recherche de lien social

**38%**

vivaient seuls avant de rejoindre La Casa

## Top 3 des motivations à rejoindre La Casa

#1 La communauté

#2 La qualité du logement

#3 La proximité avec Paris et le lieu de travail









# Une expertise du vivre ensemble

Nous sommes convaincus que le lien humain est essentiel au bien-être. Au-delà d'un logement confortable, nous proposons une **expérience de vie collective** qui encourage la rencontre, le partage et l'entraide.

## Notre modèle repose sur 4 piliers structurants

- 
**Une communauté engagée** : chaque colocataire est sélectionné pour sa motivation à s'impliquer dans une expérience humaine.
- 
**Des maisons conçues pour la vie en groupe** : 13 colocataires en moyenne pour 150m<sup>2</sup> d'espaces communs (cuisine, salon, salle de sport, cinéma, jardin) et chacun sa chambre privée avec salle de douche (12m<sup>2</sup> en moyenne). À proximité des transports et des centres-villes.
- 
**Un cadre clair** : pacte de colocation, référents, assemblées générales, règles partagées.
- 
**Des services intégrés** : ménage, maintenance, abonnements groupés, et un budget dédié aux moments collectifs (dîners mensuels, événements InterCasas...).

### Notre ambition ?

*Faciliter l'accès des jeunes à un logement confortable en ville, tout en créant du lien social.*



*Les 4 meilleures années de ma vie. J'ai trouvé bien plus qu'une colocation : un véritable chez-moi et une deuxième famille. Partager repas, vacances, discussions et rires a créé des liens forts avec mes colocs.*

Rajen • 33 ans

# Simplifier l'accès au logement en zone tendue

Se loger en métropole reste complexe – loyers élevés, critères d'accès stricts, manque d'offres – en particulier pour les personnes en mobilité, sans CDI ou sans garant.

La Casa propose une solution résidentielle prête à vivre et encadrée, qui facilite l'installation : logements rénovés, budget lisible intégrant charges et services, et dispositifs de garantie adaptés (Garantme, SmartGarant) accessibles aux freelances, intermittents et profils internationaux.

Cette organisation permet de réduire les délais d'accès à un logement et de sécuriser des parcours résidentiels souvent bloqués, notamment lors d'une arrivée dans une nouvelle ville, d'un premier emploi ou d'une période de transition personnelle.

## 4 indicateurs clés pour mesurer notre impact

**1 semaine**

délai moyen entre candidature et emménagement

**26%**

taux d'effort financier (loyer hors charges et services : 690€/mois, revenu net mensuel moyen 2648€)

**95%**

taux d'occupation annuel moyen

**90%**

de nos colocataires jugent que La Casa facilite l'accès au logement<sup>3</sup>

Ces indicateurs montrent que La Casa fluidifie l'emménagement pour de nombreux actifs urbains : délais courts, budget maîtrisé et colocations fortement plébiscitées.

<sup>3</sup> Étude d'impact social



*En arrivant à Paris, je n'avais ni CDI ni garant français. J'ai découvert La Casa et candidaté. Après un échange en visio avec l'équipe, j'ai visité une Casa à Maisons-Alfort, accessible en métro depuis Paris, et j'ai rencontré mes futurs colocs. J'ai finalisé mon dossier avec SmartGarant et quelques jours plus tard je posais mes valises dans ma chambre, facile et rapide !*

Thomas • 28 ans





# Les Casas Étudiantes : une nouvelle forme de résidence étudiante

À Paris, l'offre de logement étudiant repose encore largement sur des studios individuels, que ce soit dans le parc locatif privé ou dans les résidences étudiantes. Dans ces formats, chacun vit chez soi : les espaces communs sont limités et les interactions restent faibles.

## **La promesse est simple :**

*Offrir un cadre qui aide à réussir ses études et à se sentir entouré*

À l'inverse, la colocation peut manquer de cadre, ce qui peut être particulièrement déstabilisant pour des étudiants qui viennent tout juste de quitter le foyer familial. Certains foyers étudiants offrent, eux, un cadre plus structuré mais parfois moins d'autonomie ou de confort.

Les Casas Étudiantes ont été conçues pour répondre à cet entre-deux.

Ce sont des résidences 100 % étudiantes qui combinent confort individuel et vie collective structurée.

Chaque étudiant dispose d'une chambre privée avec salle de bain, tout en partageant des espaces communs pensés pour la vie quotidienne : cuisiner, étudier, regarder un film ou faire du sport.

Ici, le collectif n'est pas un supplément : il fait partie de l'expérience et répond à un besoin réel des étudiants - ne pas vivre seul et rencontrer d'autres étudiants.

Ce modèle s'inscrit dans la logique du résidentiel géré : un logement meublé, clé en main, géré par un opérateur unique, intégrant services, accompagnement et cadre de vie structurant.



# Une résidence conçue pour étudier et ne pas vivre seul



## Un aménagement pensé pour la vie collective

Chaque étudiant dispose d'une chambre privée avec salle de bain et partage de grands espaces communs pensés pour un vrai usage quotidien : cuisine, salon, salle à manger, salle d'étude ou salle de cinéma. La vie collective n'est pas résiduelle : elle est intégrée dès la conception du lieu.



## Un cadre structuré pour bien étudier

Règles claires, horaires calmes et présence sur place le soir créent un environnement rassurant, propice à la concentration et au repos. La Casa pose un cadre explicite : ici, les études passent avant le reste.



## Une intégration organisée, pas laissée au hasard

Parcours d'arrivée, événements mensuels et clubs thématiques multiplient les occasions de rencontrer les autres dès les premières semaines. La vie collective est animée pour aider chacun à trouver sa place rapidement et se sentir entouré.



## Une expérience clé en main, avec des services inclus

Petit-déjeuner, ménage des espaces communs, sport et gestion sur place simplifient le quotidien. Tout est pensé pour alléger la charge mentale et laisser plus de place aux études, au repos et à la vie sociale



# Un modèle qui répond aux besoins des étudiants

Première résidence ouverte à Paris 11

**63**

chambres

**450m<sup>2</sup>**

d'espaces  
communs

**100%**

étudiants

**98%**

taux  
d'occupation

Les premiers retours confirment la pertinence du modèle

**95%**

de nos étudiants jugent le cadre adapté pour travailler

**100%**

déclarent un impact positif sur leur motivation et organisation depuis qu'ils vivent à la Casa Étudiante Paris 11

**90%**

se sentent plus entourés depuis qu'ils vivent à Casa Étudiante Paris 11

**100%**

disent que La Casa a facilité leur arrivée à Paris

## Un modèle qui répond à des besoins structurels

Arriver dans une grande ville. Prendre son autonomie pour la première fois. Trouver un cadre propice aux études tout en créant des liens. Les Casas Étudiantes répondent à ces enjeux en combinant logement, cadre structurant et vie collective.

## Un modèle pertinent pour les territoires et les investisseurs

Pour les territoires et les investisseurs, ce modèle constitue un levier complémentaire de production de logements étudiants :

- Transformation rapide d'actifs existants en résidences étudiantes
- Adaptation aux nouveaux modes de vie des étudiants
- Renforcement de l'attractivité des bassins d'enseignement

## Une ambition : déployer le modèle à plus grande échelle

Les Casas Étudiantes prolongent l'ambition de La Casa : produire du logement utile, adapté aux modes de vie contemporains et capable de se déployer à grande échelle.





# Le modèle d'habitat partagé La Casa limite l'empreinte carbone à 2 niveaux

## 1. Production de logements

**-50%**

CO<sub>2</sub> économisé en rénovant un logement plutôt qu'en en construisant un neuf

**-47%**

CO<sub>2</sub> économisé en partageant les équipements dans une Casa de 12 personnes plutôt qu'en possédant chacun les siens

→ **1 997 tonnes**

CO<sub>2</sub> économisées en 2025 grâce à notre double approche : rénover l'existant plutôt que de construire et mutualiser les équipements

## 2. Exploitation d'habitats partagés

**-20%**

Énergie (électricité et gaz) économisée en vivant dans une Casa plutôt que dans un studio individuel

→ **133 tonnes**

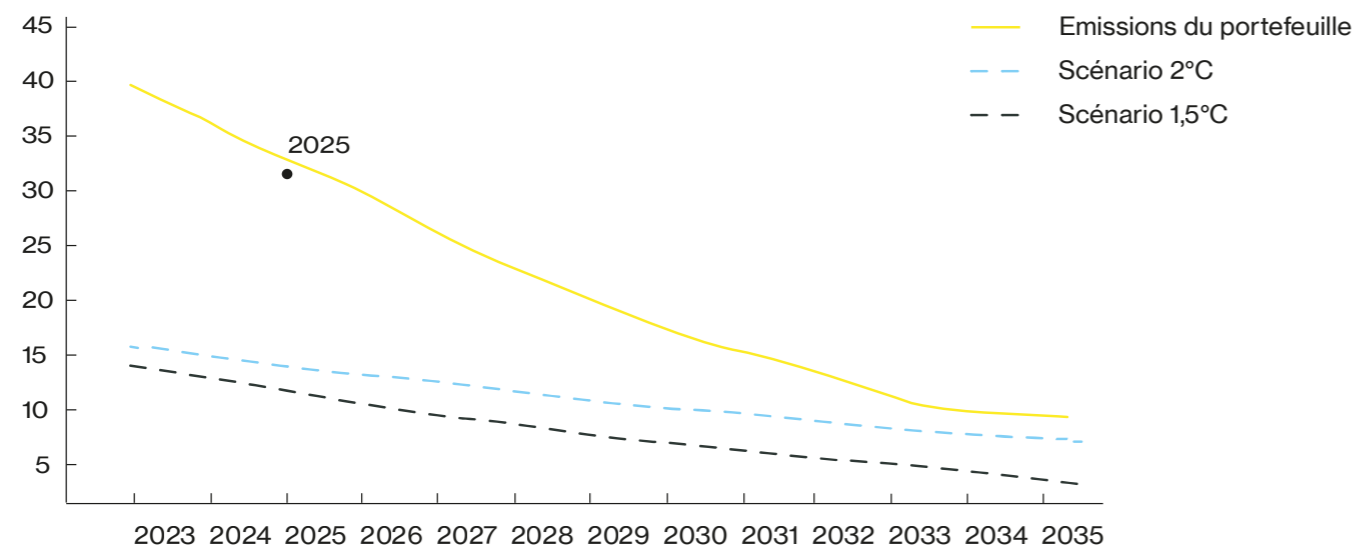
CO<sub>2</sub> économisées, lié à la consommation d'énergie en 2025 pour l'ensemble du parc ouvert

# Trajectoire de réduction carbone du parc La Casa

En 2025, notre parc immobilier affiche 31,39 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, contre 36,12 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2024 et 39,9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en 2023. Ce niveau se situe 4 % en dessous de la trajectoire CRREM modélisée pour 2025 (32,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) et confirme la solidité de notre feuille de route à horizon 2035.

Cette amélioration repose sur la poursuite des rénovations énergétiques – pompes à chaleur, menuiseries performantes, ballons thermodynamiques et panneaux solaires – ainsi que sur l'électrification progressive du parc. En 2022, l'ensemble des maisons était chauffé au gaz ; en 2025, 10 % du parc fonctionne sans gaz, grâce à l'intégration de logements déjà équipés de systèmes électriques performants et au déploiement de ces équipements lors des rénovations. Cette évolution permet de réduire l'intensité carbone du parc en substituant progressivement les énergies fossiles par l'électricité du mix français, faiblement émissif.

## Évolution des émissions de CO<sub>2</sub> à horizon 2035 en kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Scénario 2°C	16,06	15,07	14,13	13,24	12,40	11,62	10,89	10,20	9,57	8,97	8,42	7,91	7,43
Scénario 15°C	14,32	13,07	11,92	10,74	9,67	8,66	7,72	6,80	6,03	5,28	4,57	3,92	3,31

### Rappel des hypothèses de modélisation CRREM pour la trajectoire 2035

- Installation de **2 pompes à chaleur** par an en remplacement des chaudières à gaz (+ 25 % de rendement vs gaz)
- Équipement de **3 Casas** par an avec des **panneaux photovoltaïques**
- **Sensibilisation continue** des colocataires à la sobriété énergétique





En 2025 : la majorité de nos déchets de chantier a été valorisée

**67%**  
de déchets recyclés

**14%**  
de déchets valorisés énergétiquement

Favoriser la bonne gestion des déchets au sein des Casas

Nous continuons de sensibiliser régulièrement nos colocataires à la gestion efficace de leurs déchets : en réduisant la production et en optimisant leur tri

**100%**  
de nos maisons sont équipées de bacs de tri et d'affiches indiquant les jours de collecte

**100%**  
de nos maisons ont l'option compost proposée à l'ouverture (installation + formation)

# Gérer et réduire nos déchets

## Valorisation des déchets de chantier

Conscients des impacts des déchets sur l'environnement, nous confions la gestion de nos déchets de rénovation à Ecodrop, entreprise reconnue par le Ministère de la Transition écologique, pour un suivi rigoureux et une valorisation optimale. Nous avons obtenu le label « Entreprise éco-responsable – Label Ecodrop ».



# Un board impliqué dans les sujets d'impact

## Composition et fonctionnement

Le Board de La Casa réunit 8 membres aux expertises complémentaires (entrepreneuriat, immobilier, finance, RSE, impact social).



**Adrien Blanc**  
Président  
Altarea Entreprise



**Frédéric de Brem**  
Fondateur  
QuinSpark Investement Partners



**Antoine Faguer**  
Partner  
Archimède



**Nicolas Nonon**  
Président  
FI4N



**Charles-Édouard Joseph**  
Associé fondateur  
Boussard & Gavaudan



**Tristan Paluel-Marmont**  
Managing Partner  
Abarines



**Paola Pinciola**  
Ex-CEO  
Smartbox



**Augustin Paluel-Marmont**  
Fondateur  
Michel & Augustin

## Intégration des enjeux ESG

Conscients que la performance de La Casa repose autant sur des critères financiers qu'extra-financiers, nous avons choisi en septembre 2024 d'intégrer formellement les enjeux ESG (Environnement, Social, Gouvernance) à chaque réunion du Board.

**100%**

des réunions du board abordent des enjeux ESG

**20%**

du temps des réunions du Board est consacré à la stratégie d'impact (résultats, indicateurs, plan d'action)

**95%**

de taux de participation



“ En France, 11 millions de personnes se sentent seules. La Casa, pionnier du Coliving en France, adresse remarquablement cette problématique en créant de réelles communautés vivantes, par un travail fin et ajusté dans l'intégralité du cycle de vie des communautés, de l'onboarding, aux règles et rites du vivre ensemble. La Casa crée des liens fertiles, pérennes et marqueurs d'une vie.

**Augustin Paluel-Marmont**  
Fondateur • Michel & Augustin

“ Dans un contexte de crise du logement, avec une très forte tension locative dans les grandes villes, La Casa permet aux jeunes actifs (et aux moins jeunes) de trouver une offre résidentielle de qualité, à la fois confortable, conviviale et bien reliée aux centres urbains. En parallèle, son modèle de rénovation de biens immobiliers existants en habitats partagés, performants énergétiquement et densifiés, contribue au recyclage urbain et au développement de la ville durable de demain.

**Frédéric de Brem**  
Fondateur • QuinSpark Investement Partners

# Une équipe de Direction engagée et diversifiée

L'équipe de Direction rassemble des profils complémentaires, engagés dans la construction d'un modèle durable.

**50%**

de femmes au  
Comité de Direction

**4**

réunions annuelles dédiées  
à l'impact : stratégie, plan  
d'actions et résultats



**Victor Augais**  
Fondateur  
& CEO



**Charles Verzaux**  
Associé  
& Directeur Opérations



**Laetitia Bardet**  
Directrice  
Brand Marketing



**Julien Chorier**  
Directeur Commercial  
& Acquisition



**Charlotte Sulzbacher**  
Responsable  
Création de Communautés



**Marie-Laure Simme**  
Directrice Administrative,  
Comptable et Gestion Locative

# Un impact structuré, mesuré et certifié

Pour nous, l'impact fait partie intégrante de notre modèle. Nous avons structuré notre démarche pour évaluer ce que nous faisons, écouter ceux que cela concerne, et progresser collectivement.



**Écoute des parties prenantes** : retours réguliers de nos colocataires, investisseurs et partenaires (sondages, rencontres informelles) pour ajuster nos actions.



**Publication d'un Rapport d'Impact annuel** : publication transparente de nos objectifs, résultats et axes de progression ; ce rapport est un outil interne de pilotage et d'engagement public envers notre écosystème.



**Évaluation indépendante de notre impact** : en 2025, EcoVadis attribue à La Casa un score moyen de 74/100 et une médaille d'argent, confirmant les progrès et la solidité de notre démarche ESG.





# Mot de la fin



Dans un contexte de crise du logement où le coliving fait l'objet de débats et de critiques, La Casa réaffirme son ambition : réutiliser intelligemment l'existant pour produire des logements de qualité adaptés aux modes de vie actuels, recréer du lien dans les villes et réduire l'empreinte environnementale de l'habitat.

C'est cette forme d'habitat que nous développons depuis 2017 et dont nous sommes convaincus de la pertinence. Elle répond à une demande réelle, portée par des parcours de vie plus mobiles et par la difficulté croissante d'accès au logement dans les métropoles.

Parce qu'elle s'inscrit dans un enjeu collectif, cette évolution doit se construire de manière exigeante

et partagée. La Casa se veut ouverte au dialogue avec les collectivités, les acteurs du logement et l'ensemble de la filière pour contribuer à un cadre clair et utile aux territoires.

Loin d'être une réponse unique à la crise, notre modèle a le mérite d'agir et de documenter son utilité par des résultats mesurables.

Ce rapport d'impact s'inscrit dans cette démarche de transparence : rendre compte de ce que nous produisons, de ce que nous apprenons et de ce que nous devons encore améliorer.

Merci à celles et ceux qui font vivre ce projet – colocataires, équipes et partenaires – et participent chaque jour à faire évoluer la manière d'habiter.

**Des questions sur ce rapport ?  
Envie de développer un projet d'habitat partagé avec nous ?**



**Laetitia Bardet**  
Directrice Brand Marketing  
laetitia@lacasa.io



**Victor Augais**  
Fondateur & CEO  
victor@lacasa.io