

Bruxelles: Cohabs redonne du prestige à la coloc'

<http://bruxelles.lacapitale.be/82563/article/2017-05-15/bruxelles-cohabs-redonne-du-prestige-la-coloc>

Il y a tout pile deux semaines, Cohabs, la start-up belge spécialisée dans le marché de la colocation, a inauguré sa cinquième maison communautaire au sein de la capitale. Située dans le quartier Botanique, elle allie tendance, jeunesse et mode de vie urbain. Un concept qui confirme que la colocation a encore de beaux jours devant elle.

Allier cool attitude, colocation et numérique. C'est le pari que s'est lancé la start-up belge Cohabs, il y a un peu plus d'un an à Bruxelles. Avec quatre premières maisons communautaires implantées dans les quartiers Schuman, Châtelain, Ambiorix et Montgomery, la jeune entreprise a très rapidement fait le buzz avec son concept original. À la tête de Cohabs, quatre associés – dont Youri Dauber, son CEO – qui ont souhaité investir dans des maisons de maître pour en faire des colocations dignes de ce nom. « *On s'est rapidement rendu compte qu'il y avait une forte demande pour vivre dans des maisons en bon état, avec de grands espaces communs et agréables* », indique Youri Dauber qui a revendu ses deux sociétés en informatique pour pouvoir créer Cohabs. « *On a voulu proposer des colocs structurées, où nous définissons dès le départ ce qui dépend de nous, les propriétaires, et ce qui dépend des cohabitants. Il y a donc très peu de place pour que la frustration, ce qui est habituellement le cas dans une colocation classique où le voisin de chambre a mangé pour la 3e fois mon repas du soir ou épuisé le stock de papier toilette* », glisse ce spécialiste des nouvelles technologies dans un sourire.

L'organisation des maisons signées Cohabs est très claire : chaque résident possède un numéro de chambre qui se retrouve à différents endroits de la maison (casiers individuels, étages de réfrigérateur...). Aucune place n'est donc laissée au hasard. Un concept qui plaît particulièrement aux expatriés. « *Nous avons très peu de Belges, hormis quelques personnes qui viennent à Bruxelles pour un stage de quelques mois* ».

Vaste de près de 700 m², la nouvelle maison Cohabs du quartier Botanique est à la fois branchée, éclectique et conviviale. « *La décoration a été réalisée par Lionel Jadot, le célèbre décorateur du JAM hôtel, avec des meubles des Petits Riens qu'il a détournés* », poursuit Youri Dauber. « *Une démarche importante pour nous car nous tenons au côté écoresponsable des maisons* ». Et l'on doit avouer que le résultat est plutôt bluffant, à la frontière de la tendance « upcycling » (« recyclage » en anglais) et de la modernité, tout en ayant réussi à conserver l'âme du lieu.

L'ambiance colorée et décontractée de la maison met également tout de suite à l'aise et donne envie de s'adonner à une soirée cinéma, pizzas ou dégustation de

vins. Autant d'activités que sont invités à partager les coprésidents une fois par mois, sous l'impulsion d'un responsable de maison. Élu par les colocataires, il bénéficie d'une réduction de 50 euros sur son loyer mensuel. En contrepartie, il a pour mission de développer la vie en communauté via des événements, de trouver de nouveaux locataires, d'organiser les visites... Le prix pour vivre dans ce petit paradis ? À partir de 580€ charges comprises par mois selon les maisons.

Un côté geek et ultra-connecté bien pratique

Anciens travailleurs du monde numérique, Youri Dauber et son frère Malik – qui travaille aussi au sein de Cohabs comme directeur d'exploitation –, ont voulu simplifier la vie en communauté grâce à la sphère numérique.

Chaque maison possède une application mobile où les colocataires peuvent trouver toute une série d'informations pratiques (jours de récolte des poubelles, dates de passage de la femme de ménage...), alimenter une liste de souhaits pour améliorer le quotidien, signaler un incident (poignée de porte cassée, fuite d'eau...), ou encore « tchatter » entre eux.

Chaque maison est aussi dotée de Wi-Fi, d'un abonnement à Netflix et à Spotify avec, en option, la possibilité de faire laver ou repasser son linge.

« *Nous pensons que les nouvelles technologies peuvent rapprocher les gens mais aussi éviter tout un tas de problèmes de communication et d'organisation liés à la maison* », conclut Youri Dauber, l'un des cofondateurs de Cohabs.

Bref, Cohabs propose ainsi des colocations 2.0 pour le plus grand plaisir des colocataires.

«Un concept qui me plaît beaucoup»

Agé de 26 ans, Français d'origine, Pierre-Yves vient tout droit de Nîmes. Il vit aujourd'hui depuis deux ans à Bruxelles pour des raisons professionnelles. « *Je suis consultant en marketing digital* », annonce celui qui a investi depuis maintenant deux semaines la maison Cohabs du quartier Botanique. « *Il y a encore peu de temps, je vivais en colocation avec sept personnes. Et puis j'ai découvert le concept de Cohabs qui m'a donné envie d'emménager ici* ». « *Toutes les chambres ne sont pas encore occupées, donc j'attends de voir ce que ça donnera quand on sera au complet. La maison a été rénovée de A à Z, l'équipe de Cohabs est très réactive dans les petites choses à réajuster – comme le Wi-Fi par exemple qui « rame » encore un peu – mais pour le moment ça se passe déjà très bien* ».

Cohabs, la colocation adaptée à la génération Y

<https://www.digimedia.be/News/fr/19886/cohabs-la-colocation-adaptee-a-la-generation-y.html>

La colocation, cela n'a rien de neuf. Pourtant, de nombreux entrepreneurs à travers le monde espèrent s'y engouffrer pour en faire un véritable business. Selon différentes études, le nombre de jeunes entre 18 et 35 ans qui optent pour des habitations partagées aurait doublé depuis les années 80. Une start-up belge a flairé le bon filon et est déjà sur les bons rails.

Ere collaborative et période de crise obligent, la colocation est en vogue à l'instar du coworking. C'est dans ce cadre que la start-up [Cohabs](#) est sorti de l'esprit de 2 entrepreneurs belges, Youri Dauber et François Samyn, rejoints ensuite par Malik Dauber et Vinciane Nobels.

Avec un focus particulier sur la cible des travailleurs « expats », Cohabs a créé depuis quelques mois, grâce à des fonds en croissance rapide (1 millions d'euros à ce jour), un réseau de maisons partagées qui offre des solutions de logements entièrement meublés, flexibles pour les jeunes actifs à Bruxelles.

Les logements sont pensés pour une génération éco-responsable et connectée avec, entre autre, une application dédiée aux membres (en développement), des thermostats intelligents par chambre ou encore des systèmes de récupération d'eau de pluie. Le projet est centré autour de sa communauté, notamment via Facebook, et propose - en plus des logements - de nombreuses activités à ses membres comme des cours de yoga, des dîners partagés ou encore des conférences.

[Cohabs](#) possède aujourd'hui trois immeubles ouverts et un immeuble en travaux pour un total de 44 chambres à Bruxelles. Toutes les chambres sont actuellement occupées et la liste d'attente s'allonge de jour en jour, preuve de la demande croissante de ce type de logement.

Après une levée de fonds "family and friends", Cohabs cherche maintenant un investisseur de poids pour poursuivre son développement et augmenter son volume de biens et sa communauté.

L'idée de la colocation n'est évidemment pas neuve, mais la surcouche digitale en fait un projet utile et bien pensé, destiné à un public bien défini. Avec un business model bien ficelé et des fondateurs aguerris aux processus de création d'entreprise, nul doute que [Cohabs](#) devrait faire son trou dans le marché immobilier et sur la scène start-up belge.

Bruxelles: nouvelle jeunesse pour la colocation

LA LIRE - ABONNÉS **FRÉDÉRIQUE MASQUELIER** Publié le jeudi 08 septembre 2016 à 18h22 - Mis à jour le vendredi 09 septembre 2016 à 08h22



IMMO

La colocation est loin d'être une tendance nouvelle. Outre son succès retentissant dans les grandes métropoles mondiales, elle existe depuis de nombreuses années à Bruxelles et, dans une moindre mesure, dans certaines villes du Nord et du Sud du pays - estudiantines entre autres. Jusqu'à prendre de l'importance plus récemment encore en gagnant un nouveau public : des jeunes travailleurs, attirés tant par la vie en communauté que par la perspective d'habiter dans un logement plus vaste, plus confortable et mieux situé que ce qu'ils auraient pu s'offrir en solo.

Rien de vraiment neuf, toutefois. Et pourtant, plusieurs start-up ont décidé d'en faire leur business de par le monde, à l'image d'HiCommon et consorts aux Etats-Unis. Mais aussi Cohabs, chez nous. Des initiatives à ne pas confondre avec des plateformes en ligne de type Appartager.be, Weroom.com, etc. *"Celles-ci se font le relais d'une offre pléthorique, sans offrir de garantie aucune quant à la qualité des logements repris, pointe Youri Dauber, cofondateur de Cohabs. Elles se contentent de mettre les gens en relation."* C'est ce constat qui a inspiré le jeune Bruxellois (28 ans) et ses trois associés, son frère, Malik Dauber, Vinciane Nobels et François Samyn. Tous quatre ont lancé Cohabs en février dernier.

Le pitch ? *"Cohabs est un réseau de maisons partagées proposant des logements entièrement meublés, flexibles et abordables pour jeunes actifs à Bruxelles"*, répond Youri Dauber. Réseau qui compte actuellement quatre biens, dans les quartiers Schuman (9 chambres), Châtelain (8 chambres), Ambiorix (11 chambres) et Botanique (16 chambres). Une cinquième maison, sise aux environs du Cinquantenaire, pour laquelle Cohabs a fait offre, viendra peut-être s'ajouter bientôt aux autres. *"Hormis Châtelain, que nous louons, nous avons acquis les trois autres biens en propre, dont l'un, Schuman, en 2015 déjà."* Tous ont fait l'objet de lourds travaux de rénovation et ont été décorés avec goût, dans un esprit aux accents design.

Des services connectés

Soit un portefeuille détenu par une première société, Cohabs Invest. Et géré par une seconde, Cohabs Services. Car, outre le focus sur la qualité des biens mis en colocation, le panel de services - hyperconnectés - dont ils sont assortis constitue le deuxième pilier fondateur de la start-up. *"Le loyer de 550 à 700 euros mensuels comprend tant les charges que le Wifi, l'Apple TV, les abonnements Spotify et Netflix..."*, souligne Youri Dauber. Des thermostats intelligents ornent les murs des chambres et des communs (économies d'énergie à la clé), tandis que la vie en communauté de chaque maison - orchestrée par un 'Home manager' rétribué par des 'incentives' sur son loyer - est administrée via un groupe Facebook privé. *"Nous sommes occupés à développer une application mobile pour faciliter et centraliser la gestion des maisons : les colocataires pourront y reporter un problème (fuite, casse...) aussitôt communiqué au prestataire, les événements organisés au sein de la colocation (repas et barbecues, cours de yoga...) y seront consignés, ainsi que d'autres informations pratiques (code Wifi, jour de ramassage des poubelles...)"*. Dernière innovation, un système de 'smartlocks' permettant d'accéder aux immeubles grâce à son smartphone.

Un concept qui plaît - des dizaines de réponses affluent pour chaque offre de vacance publiée, tandis qu'une liste d'attente d'une soixantaine de candidats a été établie - et ce, surtout auprès d'un public d'expats. *"On dénombre seuls trois ou quatre Belges dans nos 44 chambres"*, acquiesce Youri Dauber. Parce que les biens sont situés dans des quartiers traditionnellement prisés par les expats; parce que, aussi, les baux sont souples et adaptés à de courts séjours. *"Le bail est conclu pour trois mois minimum et trois ans maximum, avec quatre semaines de préavis."*

7 % de rendement brut offerts par an

Pour rentabiliser l'opération, puisque seuls les loyers récoltés couvrent le remboursement de l'emprunt contracté pour l'achat du bien, comme le large panel de services, les quatre associés misent sur quelques rétributions complémentaires : des 'packs' dont le prix s'ajoute à celui du loyer, comprenant la location de linge, une livraison de paniers bio en collaboration avec la start-up eFarmz, etc. Mais, surtout, sur l'ampleur du réseau, autorisant de ce fait des économies d'échelle. Leurs objectifs en la matière sont ambitieux : terminer l'année avec un portefeuille de six biens bruxellois, pour 15 fin 2017, tout en approchant les marchés gantois et anversois courant de l'année prochaine. Et, pourquoi pas, l'international ensuite, à commencer par Amsterdam et Dublin, confie Youri Dauber, précisant envisager le développement de Cohabs avec prudence.

Pour réaliser cette expansion, Cohabs propose à des investisseurs privés d'injecter des fonds (par tranches de 100 000 euros) dans sa société Invest sous la forme d'obligations. Le 'return'? *"7 % bruts par an sur une durée de sept ans, assortis d'un 'kicker', un bonus à la sortie de l'ordre de 20 à 25 %"*, assure le jeune entrepreneur. Un rendement important qui justifie la forme de la contribution externe, obligataire, et donc le fait que l'investisseur n'est pas propriétaire des biens acquis avec son argent. *"C'est plus risqué et il est donc normal que cela rapporte plus"*, conclut-il.

Le chiffre: 7 %

Le parc locatif bruxellois est le fait de colocations à hauteur de 7 %, relève l'édition 2015 de l'Observatoire des Loyers de la capitale, publiée en avril. Ces logements sont d'une taille supérieure à la moyenne, sans être plus confortables ou plus performants d'un point de vue énergétique. Le tout pour un loyer plus onéreux. Divisé entre les colocataires, il reste en deçà du loyer bruxellois moyen : 373 euros mensuels. De quoi attirer un public jeune... et moins jeune, l'âge moyen des colocataires s'établissant à 35 ans. Une évolution qui se marque aussi dans leur revenu, plus élevé que celui du reste des locataires de la capitale.

Frédérique Masquelier

Cohabs: Op zoek naar een nieuwe familie

© BRUZZ - Elien Haentjens - 05/07/2017



Maik Dauber (links) met interieurontwerper Lionel Jadot (rechts). (© Bart Dewaele)

Steeds meer is delen het nieuwe hebben. Die filosofie ligt ook aan de basis van Cohabs, een nieuw soort huurgemeenschap die het levenslicht zag in Brussel. Voor zijn nieuwste pand aan de Kruidtuin werkte het team voor de inrichting samen met de bekende ontwerper Lionel Jadot.

Cohabs is eerder toevallig ontstaan,” begint Malik Dauber. “Samen met mijn broer had ik net twee informaticabedrijven verkocht. Het geld daarvan wilden we graag investeren in de immowereld. Ook twee andere vrienden sprongen op de kar, en samen kochten we twee jaar geleden omwille van het interessantere rendement een eerste gemeenschapshuis.”

Terwijl het in eerste instantie de bedoeling was om louter geld te investeren, groeide het project snel op een organische manier uit tot het concept van het latere Cohabs.

“In eerste instantie polsten we bij de huurders welke veranderingen we konden doorvoeren, zodat hun leven in het huis zou verbeteren. Zo beslisten we in samenspraak om onder meer de keuken onder handen te nemen. Zelfs met de kleine huuropslag die ze hierdoor moesten betalen, waren de meningen unaniem positief. Zo kwamen we op het idee om een onderneming rond luxueuzere gemeenschapshuizen op te richten,” vertelt Dauber.

Het voorbije anderhalf jaar richtte het team van [Cohabs](#) vijf woningen in Schaarbeek, Elsene, Brussel, Woluwe en nu ook Sint-Joost in. Momenteel werken ze aan de vijf volgende panden die de komende maanden een voor een de deuren openen. “Soms kopen we de woning, soms beheren we ze voor een eigenaar. Daardoor hoeft die er geen energie meer in te steken, terwijl het ons toelaat om sneller te groeien. Momenteel telt onze gemeenschap zo’n 115 bedden, tegen eind dit jaar moeten dat er 150 zijn. De gemiddelde prijs ligt rond 650 euro. In het begin trokken we vooral werkende expats aan, nu ook meer Belgen,” vertelt Dauber.

Voor de inrichting van het nieuwste pand met zestien kamers, negen badkamers, een tv-hoek en sportzaal kwam het team van Cohabs via een gemeenschappelijke vriend terecht bij interieurontwerper Lionel Jadot. Die werkt in binnen- en buitenland aan interieurs, en geniet in Brussel vooral bekendheid dankzij de inrichting van ijsjessalon Gaston op Sint-Katelijne en hotel, bar en restaurant The Jam in Sint-Gillis. “Van bij de start was het idee dat Lionel de vijfde partner zou worden in Cohabs, maar het project in Botanique fungeerde als een testcase. Want het was ook voor hem een grote uitdaging,” vertelt Dauber. “De werf verliep zeer goed, en hij was blij met de retour. We zijn blij dat hij vandaag onze vijfde partner is,” vertelt Dauber.

Interieur met een ziel

“Het concept van Cohabs interesseerde me, omdat ik mijn eigen filosofie er perfect in kan doortrekken,” zegt Jadot. “Eerder dan goedkope nieuwe meubels te kopen, hou ik ervan om met recuperatiemateriaal spullen een tweede leven te geven. Zo kochten we de stoelen tweedehands via Rotor, en gebruikten we voor het keukenwerkblad verschillende stukken marmer dat afkomstig is van schouwen uit onder meer dit Brusselse herenhuis. De lampjes boven de tafel zijn dan weer een combinatie van een bord van het Leger des Heils, dat ooit gemaakt werd door de Emaillerie Belge, en houten bollen van kinderspeeltjes. Boven de schouw hing er een schilderij, en toen we dat weghaalden, vonden we wat er onder zat zo mooi dat we er niets meer aan gedaan hebben. Zo ga ik telkens op zoek naar de ziel en de geschiedenis van een plek. Het interieur zit vol speelse knipogen en stukjes Brussel die met beperkte middelen een glimlach willen ontlokken aan de bewoners en hun bezoekers. Het is vooral niet de bedoeling om puur rationeel zoveel mogelijk winst te halen uit het aantal beschikbare vierkante meters,” vertelt Jadot.

Ook op andere vlakken wil Cohabs zich onderscheiden van het algemeen heersende systeem. Zo krijgen alle bewoners een glazen flesje, waarmee ze water van de centrale kraan kunnen tappen. Of wordt de verwarming centraal door een app gestuurd. “We stimuleren de bewoners om anders te leven, en zich meer bewust te zijn van hun consumptiepatronen. We willen onze ecologische voetafdruk zo minimaal mogelijk houden, en op termijn zelfs evolueren naar zerowastehuizen. Daarom integreerden we in de gemeenschappelijke eetkamer op de benedenverdieping bijvoorbeeld sensoren die het licht regelen,” vertelt Dauber.

Intergenerationeel

Een andere constante in de filosofie van Cohabs is om het leven van de bewoners te vergemakkelijken. Een mooi voorbeeld daarvan is de speciaal ontwikkelde app waar ze snel praktische informatie over het huis kunnen vinden, maar ook een probleem kunnen melden, een fiets kunnen bestellen of hun was kunnen laten ophalen. “Daarnaast is het via de app gemakkelijk om je vooropzeg te geven, of je contract te tekenen. Dat contract hoeft bovendien geen jaar te duren, ook kortere termijnen vormen geen enkel probleem. Als we in de toekomst huizen in andere steden zoals Antwerpen, Gent of zelfs Lissabon hebben, kunnen mensen zo heel eenvoudig switchen. Want de jongere generatie wil bijvoorbeeld drie maanden in Brussel werken, daarna in Parijs en vervolgens in Lissabon. Met ons concept willen we die flexibiliteit faciliteren,” vertelt Dauber.

“Daarnaast is het menselijke aspect van primordiaal belang,” oordeelt Jadot. “Dankzij Cohabs komen nieuwkomers meteen in een gemeenschap terecht, die ze via de app makkelijk kunnen bereiken. Bovendien stimuleren we hen om op initiatief van de huismanager een keer per week samen te eten, en 's avonds in de gemeenschappelijke ruimtes met elkaar te praten. Als tegengewicht voor de digitale wereld wil Cohabs meebouwen aan een nieuw soort familie, in een tijd waarin we het menselijke, familiale aspect soms te veel uit het oog verliezen. Hoewel we ons nu in eerste instantie op jonge werkenden richten, zie ik de toekomst van Cohabs ook intergenerationeel. Want ik ben ervan overtuigd dat het voor iedereen voordelen biedt als jong en oud, of singles en families, samenleven. Dat zie ik trouwens ook in de wereld van de ambachten: de oude generatie mag niet meer werken en wordt depressief, terwijl ze een schat aan kennis over te brengen heeft aan de jongeren. Pas in confrontatie met de ander kunnen we onze eigen menselijkheid ervaren. Daarom wil Cohabs als bruggenbouwer functioneren,” besluit Jadot.