

Cohabs lève plus de 100 millions d'euros pour financer sa croissance

[Maxime Samain](#)

16 novembre 2022 06:00

Mise à jour 16 novembre 2022 06:05

La jeune pousse bruxelloise spécialiste du coliving reçoit le soutien financier massif des Canadiens d'Ivanhoé Cambridge, de Belfius Insurance et de la SFPI pour continuer son expansion mondiale.

À les voir s'affairer comme au premier jour dans leurs bureaux de l'Avenue Louise à Bruxelles, on ne dirait pas qu'ils viennent de signer l'une des plus grosses levées de fonds belges de l'année. Youri Dauber, Malik Dauber et François Samyn viennent pourtant de passer un an à négocier, renégocier et encore négocier. L'objectif? Trouver un partenaire financier de référence pour financer leur croissance. Cette croissance, ils l'ont bâtie à mi-chemin entre l'immobilier et la tech. **Depuis 2016, Cohabs fait du coliving.** Une tendance qui a le vent en poupe et propose des logements individuels meublés haut de gamme dans des biens collectivisés et rénovés comme de grandes maisons de maître. Elle y ajoute une couche technologique pour la gestion de ses biens et l'automatisation de ses processus. **La société de 50 personnes possède actuellement un portefeuille de 1.550 chambres** réparti à travers cinq villes (Bruxelles, Paris, New York, Madrid et Luxembourg) avec la majorité de son équipe et de ses actifs basée à Bruxelles.

"Ivanhoé Cambridge a l'expérience, les ressources et le dynamisme nécessaires pour nous aider à passer à la vitesse supérieure. On peut aussi compter sur le soutien de nos investisseurs belges historiques pour atteindre nos objectifs." (Youri Dauber, CEO de Cohabs)

Après avoir finalisé leur dernière levée de fonds en septembre 2021 qui leur avait permis de récolter **65 millions d'euros**, les fondateurs de Cohabs se sont vite rendu compte qu'ils ne devaient pas tarder à relancer un processus similaire pour éviter de devoir lever des fonds tous les 6 mois pour suivre le rythme de leur croissance effrénée. "On voulait prendre le temps pour avoir de meilleures conditions et trouver le bon partenaire pour l'étape suivante", explique Youri Dauber, le CEO de Cohabs. Après avoir mandaté Natixis Partners et Tandem Capital Advisors pour les accompagner sur la future transaction, les fondateurs ont commencé à sonder le marché. Leur société suscite de l'intérêt, elle est passée en 4 ans d'**un chiffre d'affaires de 450.000 euros à 7 millions d'euros, a ouvert 5 marchés, affiche un taux de remplissage frôlant les 99% et a acheté sur les 12 derniers mois plus de 600 chambres.** Les frères Dauber, François Samyn et Lionel Jadot – le designer belge a rejoint l'aventure quelques mois après son lancement – auraient pu vendre leur bébé à ce moment-là. Les fondateurs ont hésité. "On aurait pu vendre, mais on a préféré chercher un partenaire prêt à nous suivre pour 4 ans", raconte François Samyn.

Parmi plusieurs offres, Cohabs jette finalement son dévolu sur celle d'Ivanhoé Cambridge, le bras armé de la Caisse des Dépôts du Québec et spécialiste de l'investissement immobilier qui possède déjà un patrimoine immobilier de 49 milliards d'euros majoritairement en Amérique du Nord. Les Canadiens présentent l'avantage de permettre aux associés historiques (AG Real Estate et Alphastone) de rester dans l'aventure, de laisser entrer des nouveaux au capital comme Belfius Insurance et la SFPI et de laisser le contrôle de l'entreprise aux fondateurs. Sur papier, cela semble idéal. C'était sans compter sur une dévalorisation des entreprises tech et la guerre en Ukraine qui sont venues calmer les ardeurs et animer les discussions sur certains aspects de l'accord. **Le deal est même proche de tomber à l'eau pendant 48h** à quelques jours de la signature finale à cause d'un contexte économique menaçant. "Nous avons dû céder sur certains points pour finaliser", reconnaît Youri Dauber. Malgré ces concessions, le deal reste énorme, surtout pour une jeune entreprise bruxelloise. Et il ne concerne pas qu'Ivanhoé Cambridge puisque si les Canadiens mènent la danse, Belfius Assurance et la branche immobilière de la SFPI sont aussi de la partie.

"Il aurait été impossible de lever autant d'argent uniquement en Belgique." (François Samyn, Cofondateur de Cohabs)

Une injection de 300 millions sous condition

Les fondateurs se refusent à dévoiler les montants exacts inscrits dans les centaines de pages de contrats. "Il s'agit d'un engagement très conséquent des investisseurs jusqu'en 2026. Il aurait été impossible de lever autant d'argent uniquement en Belgique", commente simplement François Samyn. Selon nos informations, **une injection de capital entre 105 et 110 millions d'euros est actée pour financer la croissance de Cohabs jusqu'en juin 2024**. Ensuite, selon plusieurs sources proches de la transaction, **les différents investisseurs se sont engagés moralement sur une enveloppe de 300 millions d'euros pour financer Cohabs jusqu'en 2026**. Cette enveloppe étant conditionnée à certains objectifs que l'entreprise devra atteindre.

5.000 chambres

Cohabs s'est fixé comme objectif d'avoir 5.000 chambres en portefeuille dans 11 villes en 2026.

"L'ambition est d'atteindre **5.000 chambres** dans **11 villes** d'ici à la fin de l'année 2026", annoncent en chœur Yuri et Malik Dauber. L'injection massive de capitaux doit aussi amener l'entreprise à transformer sa structure interne. "Ivanhoé Cambridge a l'expérience, les ressources et le dynamisme nécessaires pour nous aider à passer à la vitesse supérieure. On peut aussi compter sur le soutien de nos investisseurs belges historiques pour atteindre nos objectifs."

Pour les atteindre et faire gonfler leur croissance, des acquisitions sont aussi envisagées. Cette injection massive de capitaux permet en tout cas à Cohabs et ses fondateurs d'avoir les moyens de leurs ambitions pour devenir un acteur mondial de référence dans leur segment tout en restant maîtres à bord - les fondateurs conservent 43% du capital - d'un bateau au pavillon toujours noir-jaune-rouge.

Le résumé

- Cohabs lève un peu plus de 100 millions d'euros auprès **Ivanhoé Cambridge, Belfius Assurance** et la branche immobilière de la SFPI. Ces investisseurs se sont engagés moralement à investir 300 millions supplémentaires jusqu'à fin 2026 si la société remplit ses objectifs.
- La jeune pousse bruxelloise est active dans le coliving, une tendance immobilière qui met en location des logements meublés au sein de colocations branchées.
- La société de 50 personnes possède actuellement un portefeuille de **1.550 chambres** réparti à travers cinq villes (Bruxelles, Paris, New York, Madrid et Luxembourg) avec la majorité de son équipe et de ses actifs basée à Bruxelles.