

Cohabs lève 130 millions d'euros pour financer sa croissance mondiale

[Maxime Delrue](#)

11 mai 2024 06:00

La multinationale bruxelloise spécialiste du coliving Cohabs assure son assise financière jusqu'à la mi-2025 et compte atteindre d'ici là le milliard d'euros d'actifs en portefeuille.

Le contexte morose sur le marché des capitaux ne semble pas freiner **Cohabs**. La **start-up bruxelloise**, fondée en 2016 par les frères Youri et Malik Dauber et François Samyn, est l'un des poids lourds du coliving. **Son business: acheter de grands bâtiments**, historiquement des maisons de maître, et **les rénover** en optimisant les espaces. Cohabs met ensuite **en location privative les différentes chambres**, alors que les espaces de vie (cuisine, salon, salle de sport, parfois salle de bain) sont, eux, communs aux différents colocataires.

Aujourd'hui, **Cohabs possède et exploite plus de 2.700 chambres dans six villes en Europe et aux États-Unis**, dont Bruxelles, Paris, Londres et New York. L'entreprise a fini 2023 sur **un chiffre d'affaires de près de 11 millions d'euros**, qui devrait grimper à 19 millions cette année, d'après Youri Dauber, le CEO. Le groupe, qui consolidera ses comptes pour la première fois en 2024, devrait également **atteindre l'équilibre à partir de 2025**.

La montée en puissance de Cohabs ne s'arrête toutefois pas là. **Les actionnaires historiques viennent d'approuver une enveloppe de 130 millions d'euros** (44 millions en obligations convertibles et 86 millions en fonds propres) **qui doivent permettre à Cohabs de croître davantage encore jusqu'à la mi-2025**. Cette levée de fonds est, en fait, la deuxième phase d'un plan en trois étapes et à 300 millions d'euros conclu en 2022 avec les actionnaires.

"Nos family offices historiques remettent aussi au pot, ce qui est un message assez fort." (Youri Dauber, CEO et cofondateur de Cohabs)

Réduction de la dette

"Les 300 millions d'euros en question sont entre-temps plutôt devenus 400 millions, car les actionnaires ont voulu que l'on fasse **baisser notre taux d'endettement vu le contexte actuel**, ce qui n'était pas prévu dans le business plan approuvé en 2022 qui devait emmener Cohabs jusqu'en 2026", précise Youri Dauber. Avec moins de recours possible à la dette, le CEO fait d'ailleurs appel à ces nouveaux fonds plus tôt que prévu.

À la fin de cette deuxième phase, mi-2025, **Ivanhoé Cambridge (bras immobilier de la Caisse de dépôt et de placement du Québec) détiendrait près de 50% du capital**, les **fondateurs 20%**, **AG Real Estate 16%**, le solde étant réparti entre **Belfius Insurance**, la **SFPI**, **Alphastone** et des family offices belges.

"Ivanhoé Cambridge est un très gros porteur de fonds, mais nos family offices historiques remettent aussi au pot, ce qui est un message assez fort. Malgré l'environnement actuel, **des plus petits actionnaires réinjectent plusieurs millions d'euros pour soutenir la croissance de Cohabs, alors que ça fait cinq ans qu'ils investissent**", se réjouit encore le CEO et cofondateur.

Soulignons par ailleurs qu'au-delà des fonds venus de son actionnariat, **Cohabs a également consolidé son appui financier du côté des banques en concluant deux nouvelles lignes de crédit**. Une, en finalisation, pour 90 millions de dollars auprès de l'Américain Axos, l'autre pour 55 millions d'euros auprès de la Caisse d'épargne, Belfius et BNP Paribas Fortis.

600 millions

L'entreprise possède pour le moment un portefeuille immobilier autour de 600 millions d'euros, mais qui devrait atteindre le milliard d'euros en 2025.

Plus de 50% de croissance

"Aujourd'hui, les banques sont excessivement restrictives pour prêter de l'argent à des sociétés immobilières. **Le problème de Cohabs, c'est qu'on n'est pas coté, et on n'a donc pas la même transparence et le même reporting que celui d'une société cotée, or on commence à demander les mêmes montants que ces sociétés-là.** Donc c'est compliqué, mais on trouve un modus vivendi et les banques continuent à couvrir le risque en mettant des hypothèques sur nos biens, ce qu'elles ne font pas nécessairement avec des sociétés en bourse", détaille Dauber.

Voilà pour les moyens à disposition. Ils doivent permettre à Cohabs de **franchir la barre symbolique du milliard d'euros d'actifs immobiliers lors du premier trimestre de l'année prochaine**, alors que l'entreprise possède pour le moment un portefeuille immobilier autour de 600 millions d'euros, souligne Yuri Dauber.

Du point de vue opérationnel, **Cohabs compte ouvrir 940 nouveaux lits cette année, contre 600 l'an dernier (+57%)**, en maintenant son taux d'occupation de 98%. Pour enrichir son pipeline, l'entreprise va poursuivre ses acquisitions. En l'occurrence, **des biens pour l'équivalent de 1.200 lits seront achetés sur l'ensemble de 2024**, avant leur mise en location en 2025. C'est 350 lits de plus que l'an dernier. Des lits et des chambres qui vont encore propager Cohabs dans de **nouvelles villes: Marseille, Milan et Washington DC.**

"À partir de 2026, en fonction de la fenêtre de marché, il y a une vraie possibilité de faire rentrer Cohabs en bourse." (Yuri Dauber, CEO et cofondateur de Cohabs)

L'embaras du choix

Voilà pour le copieux programme des douze prochains mois. Et après? **"Tous nos petits actionnaires n'ont pas vocation à financer la troisième phase du business plan [22-26]"**, cadre d'emblée Yuri Dauber. "Soit on se dit qu'Ivanhoé Cambridge finance la croissance jusqu'à fin 2026, soit on va chercher du renfort pour **remplacer nos actionnaires minoritaires historiques** qui sont en bout de course."

L'étape d'après, une cotation en bourse? "Si un nouvel investisseur nous rejoint, cela relancera un nouveau cycle jusqu'à 2028. Si pas, **à partir de 2025, Cohabs aura l'option de rentrer en bourse**, mais pour le moment, ce n'est pas le souhait de nos actionnaires. Ceci dit, je pense qu'à partir de 2026, en fonction de la fenêtre de marché, il y a **une vraie possibilité de lister Cohabs**", pose le CEO.

Pour ajouter de la complexité, **il est aussi possible que Cohabs fasse l'objet d'un rachat**, admet Yuri Dauber. "Le coliving est un tout petit secteur, même en France. **On a été contactés par des sociétés intégrées**, beaucoup plus grosses que nous, mais qui ne font pas le même métier, par exemple parce qu'elles sont actives dans l'hôtellerie ou le logement étudiant, et **qui se verraient bien se diversifier avec le produit Cohabs**, détaille-t-il. C'est une vraie possibilité."

On le voit, le futur n'est pas tout tracé. "Mais **c'est ça qui est top pour nos investisseurs, parce qu'ils ont plein d'options de sortie!**", pointe Dauber. Avant de nuancer: "**Cohabs est une boîte qui a plutôt vocation à être détenue par du public, comme c'est le cas aujourd'hui.** Donc je pense que l'avenir sera très fort lié au type de partenaire que l'on aura. On a envie de **continuer notre aventure avec une philosophie d'investissement à impact**, et pas forcément de devenir la branche coliving d'une boîte dont on ne partage pas les valeurs. (...) Cohabs n'a pas vocation à devenir une machine à cash."

Du reste, Dauber assume, à titre personnel, sa préférence. "Moi, **mettre Cohabs en bourse, ça me fait rêver.** On crée une société à partir de notre petite Bruxelles, on est capable d'avoir une exposition internationale, y compris aux USA, **on a beaucoup de foncier urbain et qui a plutôt vocation à être détenu par des personnes physiques.** Et au lieu d'aller vendre ça à une grosse boîte de private equity, les gens pourraient acheter du Cohabs, une boîte bruxelloise qui a du foncier à Ixelles et à New York. Ce serait top!"

"On a changé notre philosophie d'investissement, et on a recommencé à acheter à Bruxelles" (Yuri Dauber, CEO et cofondateur de Cohabs)

"Bruxelles reste notre premier marché"

En parlant de Bruxelles, on interroge Youri Dauber sur son bras de fer qui l'oppose aux autorités. **En juin dernier, le CEO avait annoncé stopper tous ses investissements dans la capitale, en raison de taxes communales sur le coliving qui revenaient à "interdire" la pratique.**

"Bruxelles reste notre premier marché. On a levé le pied, on a changé notre philosophie d'investissement, et **on a recommencé à acheter**. Concrètement, on achète de plus grands bâtiments pour ne pas être accusé des priver des familles de logement, et on va opérer avec des permis d'urbanisme, ce qui devrait répondre aux demandes des politiques, qui manquent de visibilité sur le coliving."

Il ajoute: "**Bruxelles est la seule ville où on est présent et où il n'y a ni permis spécifique ni taxe proportionnelle. La Région doit prendre ses responsabilités.** Ça marche très bien partout dans le monde. Pourquoi pas ici?" Dans l'intervalle, Youri Dauber insiste: "Aujourd'hui, **Cohabs conteste les taxes communales devant les tribunaux.** Elles ne sont pas payées, mais sont bien sûr provisionnées. À la fin de la procédure, **Cohabs respectera ses engagements fiscaux et payera la taxe due.**"

"Mener une entreprise dans sa phase scale-up est la chose la plus compliquée au monde."
(Youri Dauber, CEO et cofondateur de Cohabs)

Un début d'année donc bien chargé pour la septantaine de collaborateurs de Cohabs. Trop chargé? "Il y a les grands chiffres, les grands projets, mais dans la pratique, ça n'a jamais été aussi compliqué opérationnellement. **Mener une entreprise dans sa phase scale-up est la chose la plus compliquée au monde.** Il faut trouver l'équilibre pour réussir à ne pas épuiser les équipes, à adapter le reporting à des attentes super pointues, à atteindre la rentabilité le plus vite possible, à faire évoluer les outils... Tout ça en parallèle aux achats, aux travaux, aux locations. Là, on est vraiment dans le dur."

Une baguette magique? "Non, mais on a pris le pli de **renforcer notre conseil d'administration pour avoir une vraie guidance.** On a eu la chance d'y faire rentrer **Alia ElGazzar**, la directrice d'Aermont, un des plus importants fonds de private equity immobilier en Europe, et **Olivier Lefebvre**, bras droit de Bernard Arnault qui gère la partie hôtellerie de LVMH."

Les phrases clés

- "À partir de 2025, **Cohabs aura l'option de rentrer en bourse**, mais pour le moment, ce n'est pas le souhait de nos actionnaires."
- "Mettre Cohabs en bourse, ça me fait rêver. (...) **Les gens pourraient acheter du Cohabs**, une boîte bruxelloise qui a du foncier à Ixelles et à New York. Ce serait top!"
- "Bruxelles est la **seule ville où on est présent** et où il n'y a ni permis spécifique ni taxe proportionnelle. La Région doit prendre ses responsabilités."
- "Ça n'a jamais été aussi **compliqué opérationnellement**. Mener une entreprise dans sa phase scale-up est la chose la plus compliquée au monde."