

LES MAISONS COHABS, ENTRE IMAGE ET RÉALITÉ

PASS – avril 2025 – Blanche PANTEL

En septembre 2024, Cohabs inaugure une nouvelle adresse de coliving rue des Haies, dans le 20^e arrondissement de Paris. Elle est dénommée « Charonne 66 ». Comme son nom l'indique, elle se situe dans le quartier de Charonne, où l'esprit de « village » du XIX^e siècle subsiste encore, entre anciennes maisons d'ouvriers et petits commerces de proximité.¹ Au 66 rue des Haies on retrouve ainsi une ancienne maison faubourienne de quatre étages, qui depuis la rue, ne laisse rien transparaître quant à la nature de ses logements. (fig.1)

Le coliving, un modèle bien rôdé

Cohabs est une société belge qui propose une expérience d'habitation encore assez méconnue aujourd'hui mais qui se développe à grande vitesse, celle du coliving. Se rapprochant de la colocation, c'est un mode de vie dans lequel plusieurs individus, le plus souvent des jeunes adultes, se partagent une maison avec des espaces communs, tout en disposant de leur chambre privée. L'objectif est de favoriser l'échange et les rencontres, en offrant un cadre de vie flexible. Cette flexibilité encourage la liaison entre vie personnelle et professionnelle². De fait, nombre des « membres » vivant dans ces maisons privilégient le coliving pour son mode de vie axé sur l'efficacité et le télétravail.

Charonne 66 n'est pas un projet à part, elle ne représente qu'une adresse parmi la quinzaine parisienne. Depuis son implantation à Paris en 2018, les résidences Cohabs se multiplient, et toutes suivent le même schéma. D'anciens immeubles vétustes, parfois même laissés à l'abandon sont ciblés et se transforment en peu de temps en maisons de coliving. Les 19^e et 20^e arrondissements sont majoritairement choisis pour leurs quartiers « branchés », et leurs anciens immeubles de faubourgs délabrés. Le modèle « coliving de Cohabs » est ainsi appliqué dans chaque nouvelle acquisition.



(fig.1) Photographie de Charonne 66, 66 rue des Haies, 75020, Paris, Cohabs, 09/24

Le modèle Cohabs

L'argument phare de Cohabs quand il s'agit de défendre leur vision de coliving, est celui de la rénovation de bâti ancien, la plupart du temps laissé à l'abandon. Premier argument de vente auprès de la presse et même des futurs membres, la question du chantier est placée au premier plan et figure dans tout support de communication. Ils souhaitent mettre en avant une démarche écologique justifiant d'autant plus ce nouveau type d'habitat.

Mais avant tout, Cohabs souhaite se développer vite, et y parvient. En se développant à vitesse « grand v », la marque accroît son influence en France et dans le monde. C'est en réalité une course contre la montre, une course entre entreprises de coliving, pour savoir qui parviendra à acquérir le marché de quelle grande ville en premier. C'est ainsi

¹ Sophie Corbillé, *Paris bourgeoise, Paris bohème ; la ruée vers l'Est*, Paris : PUF, 2013

² Dietmar Eberle, Magrit Hugentobler, Susanne Schmid, *A history of collective living – Forms of shared housing*, Bâle : Birkhäuser, 2019

que se déploient de nombreuses adresses, et dans de nouvelles villes. Après les capitales européennes comme Paris, Madrid ou Londres, en France, Marseille est la nouvelle cible sur laquelle Cohabs cherche à s'étendre. C'est ainsi qu'aujourd'hui, quinze maisons Cohabs ont vu le jour à Paris en trois ans, dont onze en un an et demi seulement.³ Mais alors, comment sont rénovés ces immeubles devenus maisons ? D'après des sources sur différentes opérations, dans l'ensemble, la structure primaire reste intouchée. Cohabs intervient parfois pour effectuer des surélévations ou renforcer des planchers, mais il s'agit principalement de modifications portant sur les espaces intérieurs existants, tel que la restructuration d'espaces pour adapter le lieu au programme du coliving.⁴

Une fois le curage et le redécoupage terminé, il est question d'apporter l'ADN du coliving à la maison, et cela se traduit par une esthétique très particulière, propre à Cohabs. (fig.2) L'aménagement des pièces de vie est là où réside finalement toute l'âme du coliving, la « Cohabs Touch ».⁵

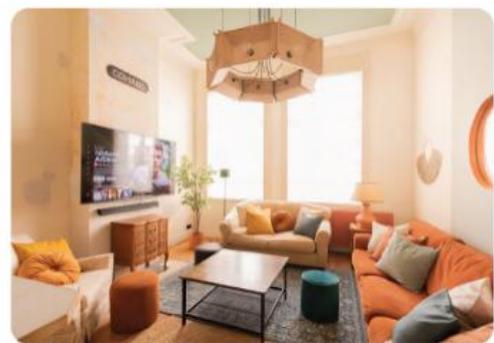


(fig.2) Photographie promotionnelle du salon commun de Charonne 66, au 66 rue des Haies, 75020, Paris, Cohabs, 09/21

Les murs sont peints avec des couleurs vives et des designs modernes, le mobilier quant à lui, contrairement à ce qui pourrait être pensé, n'est pas standardisé et ne provient pas de grandes marques d'aménagement. Ils tendent à être chinés ou

³ LinkedIn Cohabs, *We recently opened our 4th home in Paris*, consulté le 04/04/25

proviennent de marques peu connues qui se distinguent par leur volonté de mettre en avant le respect de l'environnement et le recyclage. Cela se traduit par une décoration originale et assez décalée par rapport à ce qui pourrait se trouver autre part. Cet aménagement, réalisé par le designer d'intérieur Lionel Jadot semble identique à toutes les adresses de Cohabs, peu importe le pays. Qu'on soit à Paris ou à New York, les murs sont peints avec les mêmes couleurs vives, des coussins multicolores bordent les canapés, et des luminaires de « récup' » pendent du plafond. (fig.3) C'est ainsi qu'en se promenant sur le site internet et en observant toutes les photos de promotion prises en grand angle, avec des lumières exagérées, il serait difficile de différencier une maison de Paris d'une de Washington DC si les noms avaient été supprimés.



Conscient Paint

We collaborate with **Conscient** which makes its paint from the wastewater taken from the potato industry, making it a sustainable and circular product.



REGGLO

REGGLO produces the lockers for our dining rooms and kitchens. A local company based in Brussels, they use recovered particle board panels for their creation.

⁴ LinkedIn KAIRN, *Le curage préalable à la restructuration d'un ensemble d'immeuble touche à sa fin*, consulté le 04/04/25

⁵ Cohabs : <https://cohabs.com/>. Consulté le 04/04/25



Plastic Factory

To produce a key element of our lamps, we turn to **Plastic Factory** a small local company based in Brussels that creates pieces from recycled plastic.

(fig.3) Rapport d'impact et d'activité de Cohabs, page 28, Le design de l'espace, Cohabs, 07/23

De l'immeuble à la maison

Avec trente chambres et quatre étages, Charonne 66 est pour l'instant la résidence parisienne la plus grande. Les espaces communs se situent au rez-de-chaussée et au sous-sol, et comprennent cuisines, salon, bar, home cinéma, laverie. Un escalier central distribue les niveaux et structure l'espace. Les pièces communes sont décroissonnées, les rendant traversantes, d'un côté sur rue et de l'autre sur la cour intérieure de l'îlot. De fait, le 66 rue des Haies était auparavant un immeuble aux appartements distincts et non une maison. Les appartements des étages supérieurs ont certainement été redivisés en petites chambres, tandis que ceux du rez-de-chaussée ont été intégralement démembrés pour créer des espaces communs. La surface totale a donc été optimisée pour proposer un maximum de logements.

Certains détails architecturaux laissés apparents après la rénovation témoignent du passé de la maison. Ici, une photographie du seuil d'entrée, là où le couloir central distribue d'une part la cuisine et de l'autre le salon. Le dallage central noir et blanc semble d'époque et n'apparaît pas avoir été rénové ou changé lors des travaux. Deux autres types de carrelages délimitent les pièces mitoyennes. Ces sols sont bruts, en mauvais état à certains endroits,

cassés, rayés. Le damier du couloir est lui-même incurvé, sans doute affaibli par les charges du passé. Des traces d'anciennes cloisons sont également laissées visibles. Le sol demeure ainsi en partie inchangé et conserve son aspect d'origine pré-Cohabs. (fig.4)



(fig.4) Photographies du sol du sas d'entrée de Charonne 66, 66 rue des Haies, 75020, Paris, Sarah Marsick et Blanche Pantel, 29/03/25

Des rénovations qualitatives ou quantitatives ?

Mais alors, si Cohabs met autant d'énergie à créer des intérieurs originaux et reconnaissables, comment expliquer que certains aspects architecturaux soient laissés bruts ? Pourquoi rompre avec l'esthétique qu'ils cherchent autant à mettre en avant ?

Les permis de construire de restructurations révèlent que la société Cohabs dirige elle-même les travaux. Un pôle architecture fait donc partie

intégrante de « l'univers Cohabs ». Des stagiaires sont même souvent recherchés comme en témoignent les offres de travail disponibles. En effet, on peut lire le descriptif du poste de « Architect Specialist » : Evaluer la faisabilité des projets de développement, assister les responsables des acquisitions locaux dans l'évaluation de projets de grande envergure, y compris les plans de réaménagement pour des maisons, effectuer des visites de sites.⁶

On peut imaginer que le pôle architecture de Cohabs permette d'accélérer les processus. Effectuer les chantiers en interne doit pouvoir permettre une meilleure efficacité et une optimisation du temps et des ressources mises à disposition. Cependant, il est également possible que cette volonté d'accélération et d'optimisation s'accompagne d'autres problématiques justement liées à des chantiers expéditifs. Nous avons pu échanger avec des membres de deux adresses parisiennes de Cohabs. Le premier membre nous a confié être en ce moment même en plein déménagement à Gambetta 3 à cause de problèmes d'infiltrations d'eau. Le second membre, qui réside à Charonne 66, nous a raconté avoir choisi sa chambre sur plans avant l'ouverture de la maison, puis après y avoir emménagé a rencontré des soucis liés aux fuites d'eau et à des pannes d'électricité.

Les traces de cloisons et l'absence de rénovation au sol pourraient ainsi également témoigner de la volonté de la société de ne pas s'attarder aux détails et de se concentrer sur l'ouverture de nouvelles adresses, en accordant le plus grand soin aux détails qui seront photographiés et mis en ligne à la vue de tous. Il serait donc question de privilégier l'ouverture d'une maison plutôt que d'assurer son parfait fonctionnement, quitte à devoir réeffectuer des travaux après l'emménagement des membres. Sur les réseaux sociaux, Cohabs célèbre régulièrement à chaque nouvelle acquisition et ouverture, mettant en avant leur croissance rapide. Mais cette accélération ne risque-t-elle pas de

privilégier la quantité de maisons au détriment de la qualité de vie qu'elles offrent ?

Entre paraître et réalité

Les maisons Cohabs naviguent ainsi entre deux réalités. D'un côté, une image de marque forte, maîtrisée, où chaque maison se veut unique et reconnaissable. De l'autre, une réalité plus inégale, où les finitions sont parfois secondaires, et le quotidien des membres bousculé de problèmes techniques. L'expérience de vie que promet Cohabs semble parfois céder le pas à une logique d'expansion rapide, où l'essentiel est d'être le premier sur le marché, quitte à corriger le tir plus tard. L'offre de coliving s'apparente d'autant plus à une marchandisation du logement dans laquelle l'habitat n'est plus qu'un simple service comme un autre et où le profit l'emporte. Ainsi, on peut se questionner sur la possibilité de faire cohabiter vitesse de développement, et qualité architecturale. En effet, au-delà du paraître coloré de la décoration et de l'ambiance, il reste encore à prouver que ces maisons sont pensées pour durer sur le long terme, et non pas seulement pour séduire les curieux.

Cela crée aussi des questionnements à propos du discours de « communauté » que tient Cohabs. Celle-ci est mise en scène dans chaque support de communication, de la photo des espaces de vie au vocabulaire employé sur le site web. Pourtant, cette idée de communauté semble reposer sur des signes purement extérieurs, tels que la décoration, le mobilier, et les espaces de vie qui semblent être pensés pour être photographiés davantage qu'habités. Cohabs semble avoir ainsi inversé deux priorités qui fondent ce qu'est une communauté : ici, ce n'est plus l'expérience des habitants qui façonne l'esthétique de la maison, mais l'esthétique qui dicte la forme que doit prendre la vie en communauté. Ainsi, la communauté ne serait plus qu'une façade derrière laquelle les membres sont invités à disparaître.

⁶ Offres d'emplois et de stages, <https://www.welcometothejungle.com/en/companies/cohabs/jobs>, consulté le 04/04/25