

Surveillance diffuse d'une maison Cohabs à l'ère du numérique

Un article de Sarah MARSICK

dans le cadre de l'enquête collective Coliving, Cohabs, Community

Séminaire Enquêtes architecturales. Scènes, recherches, documents.

2024-2025

Ensa Paris-Malaquais - PSL

Le coliving chez Cohabs, une entreprise et son modèle de maison partagée

Depuis 2016, l'entreprise belge Cohabs propose des chambres à la location dans des « maisons partagées ». Elle met en avant l'aspect simplifié des démarches et promettent une expérience singulière de vie en communauté, organisée autour d'événements allant de l'échelle de la maison à celle de la ville. L'entreprise développe ainsi un imaginaire accompagné d'un vocabulaire très précis pour faire la promotion de leurs biens. On lit par exemple sur la page d'accueil du site internet : « Nous croyons au fait de rassembler les gens. Vivre chez Cohabs c'est bien plus que partager une maison. Ici, vous partagerez des souvenirs.¹ » Initialement concentrés sur la région de Bruxelles, ils ont peu à peu étendu leur réseau au marché européen puis mondial en s'implantant à New York, Paris, Madrid ou encore Londres. Tant de grandes villes où le concept de *coliving* n'a pas eu de mal à trouver son public : jeune, connecté, auto-entrepreneur et/ou étudiant.



Figure 1 : La page d'accueil du site internet Cohabs. Les premiers mots que l'on retrouve sont *membres* et *maison*, capture d'écran du 17 avril 2025

Cohabs est une start-up qui fonctionne de fait sur la base de levées de fonds auprès d'investisseurs et de fonds de pension, pour la plupart belges, qui financent l'achat des biens immobiliers. Concentrons nous sur le terrain

¹ « We believe in bringing people together. Living at Cohabs is much more than sharing a house. Here, you will share memories. », Site internet Cohabs, <https://cohabs.com/>

parisien. L'entreprise s'occupe de rénover le bâti dont elle hérite afin de transformer des immeubles d'une typologie souvent identique, celle des immeubles de faubourg, en maisons. Cette typologie permet à Cohabs de s'établir à une échelle ni trop petite, qui ne permettrait pas d'accueillir assez de *membres*, ni trop grande, qui deviendrait ingérable. Souvent dans l'Est de la capitale, ces maisons restent à un prix relativement abordable pour l'entreprise. La taille de ces immeubles qui deviennent maisons permet aussi de mener des chantiers sur un temps court, toujours dans le but de s'entendre vite et en faisant le plus de gains.

Pour ce qui est de la rénovation, l'entreprise effectue dans un premier temps un curage complet de l'intérieur pour libérer l'enceinte de la disposition antérieure des pièces et créer ou plutôt implanter la leur. Ils créent deux ou trois niveaux de pièces partagées avec cuisine, salon, espace de *coworking*, bar, home cinema, salle de sport ou buanderie. Dans le reste de l'espace ils redécoupent la surface pour créer des petites chambres de 9 à 16m² Ils décoorent ensuite en suivant une direction artistique qui semble être décidée hors du champ des chantiers. On retrouve dans chaque série de photographies promotionnelles des éléments similaires : luminaires excentriques, plinthes colorées, revêtement de sol d'origine, chaises dépareillées, fausses plantes... Le modèle Cohabs est donc une accumulation d'éléments qui forment l'identité visuelle et décorative des adresses Cohabs, qu'ils reproduisent, peu importe le contexte.

Le terme *coliving* n'est pas toujours utilisé par les médias lorsqu'ils parlent de Cohabs ou d'autres entreprises qui proposent le même genre de biens, ce qui ajoute de la confusion² lorsqu'on essaie de comprendre ce qui le diffé-

² Dans la section « C'est votre vie Immo » de la matinale « Première Edition » de BFM TV du 24 septembre 2024, on parle de « colocations XXL » pour introduire le sujet. Plus loin dans la séquence, Thomas Leuci, directeur général de Cohabs Europe, est interviewé et utilise le terme de « colocataires ».

rence de la colocation par exemple. Ce que nous pouvons cependant noter, c'est qu'à la différence d'une colocation qui s'organiserait plutôt par les habitants pour les habitants, ici c'est plutôt Cohabs qui crée les biens, s'occupe de la mise en location et qui en reste le gestionnaire. Ils perçoivent les loyers, ils emploient les *community manager*, ils se chargent d'une partie de la communication... en bref, ils gardent le contrôle sur le développement des maisons sans laisser trop de place à l'appropriation par les habitants. C'est assez paradoxal puisque le logement est d'ordinaire associé à la sphère privée et intime. Ici, l'entreprise ne conçoit pas les maisons comme des cadeaux offerts à la population mais comme des produits et peut être même un service proposé à un certain type de population comme évoqué plus tôt, dans le but premier de générer des bénéfices sur le long terme.

En novembre 2024, alors que nous suivons l'évolution de « Charonne 66 », une des maisons de *coliving* gérée par Cohabs et ouverte



Figure 2 et 3 : Caméra installée dans le salon de « Charonne 66 » débranchée par les habitants, photographie personnelle, 29 mars 2025

quelques mois plus tôt, nous remarquons, sur une des photographies promotionnelles, la présence d'un petit objet qui nous évoque une caméra de surveillance. Nous cherchons en vain le modèle de l'objet pour finalement comprendre lors d'une visite, le 29 mars 2025, que l'installation de cette caméra par l'entreprise a été justifiée pour sécuriser la maison en cas d'intrusion.

Les habitants, restés perplexes de l'explication ont débranché le dispositif. « Charonne 66 » est la première adresse parisienne à être équipée de caméras. On voit bien sur les photographies que la position de cette caméra a été pensée bien en amont de la rénovation puisqu'une prise de courant est installée juste à côté et il est peu probable que ce soit une coïncidence. Ces caméras ne sont pas orientées vers la porte ou vers les points d'entrée de la maison mais vers l'intérieur des pièces communes, ce qui semble étrange puisqu'elle devait servir à filmer des éventuels intrus. Cette caméra qui est sûrement le signe le plus évident lorsqu'on parle de surveillance, révèle la relation de pouvoir et de contrôle, qui s'est tissée peu à peu entre l'entreprise, les maisons et les habitants. Nous allons voir que ce n'est pas le seul signe qui rappelle aux habitants que l'entreprise gère et contrôle les lieux.

Un contrôle qui passe par une omniprésence sous des formes diverses : de l'application à la liste de règles

Lorsque l'on souhaite commencer les démarches pour accéder à une chambre Cohabs, il faut se rendre sur le site internet. Il est construit de telle sorte à ce que, selon les mots sur lesquels on clique, on est dirigés vers des pages spécifiques aux villes où Cohabs s'est développé. Peu importe la ville que l'on choisit, lorsqu'on est sur la page dédiée, on trouve les annonces, des petits mots qui vantent le caractère unique et attractif de la ville en question et tout un tas d'autres informations qui se révèlent être des arguments pour convaincre les futurs *membres* derrière leurs écrans. En bas à droite de l'écran, une petite vignette à l'allure du logo WhatsApp clignote et simule un nouveau message. Lorsqu'on clique, la vignette s'ouvre sur une conversation avec Théophile qui se met à disposition pour répondre à d'éventuelles questions. C'est évidemment simplement un moyen de donner envie d'engager avec ce jeune homme qui est, dans les faits, le *community manager* parisien et s'occupe

de gérer tous les aspects de la vie pratique des habitants. Il organise les événements³, les soirées, les inaugurations, se charge de régler les problèmes signalés par les habitants. Nous pensions qu'il serait à la tête d'une équipe pour l'assister dans ses diverses tâches mais la discussion que nous avons eue avec un des habitants nous laisse à croire qu'il serait seul et de fait un peu surchargé. Cette même conversation nous a aussi informées sur le fait qu'il était une figure tout de même assez présente, physiquement et virtuellement. Comme évoqué plus tôt, c'est la première personne avec qui on peut interagir avant de faire partie de la *communauté* Cohabs et on finit par le rencontrer vraiment lorsqu'on y est.

La communication entre les *membres* et les employés se fait sur une application créée par Cohabs. Sur le site internet, elle est décrite ainsi : « Grâce à notre application mobile, vous pourrez créer un événement ou un sondage, naviguer entre les différentes maisons, renseigner un incident, commencer une conversation, suivre vos paiements et bien plus encore. ⁴ ». Pour s'y connecter il faut déjà être *membre* d'une des adresses et se créer ensuite un profil en renseignant son nom, son âge et son pays d'origine. Ainsi une fois dans l'application, on peut « naviguer » sur/dans un carte virtuelle qui renseigne les adresses à proximité et les *membres*, leur nom, âge, origine et numéro de chambre. La volonté était sûrement de créer un sentiment de proximité entre les *membres* d'une grande et chaleureuse *communauté* à l'échelle d'une ville avoir accès au numéro de chambre de personnes qu'on ne connaît pas

³ Le terme événement signifie ici plutôt les activités qui ne seraient pas des soirées ou des fêtes mais plus précisément définies comme un petit déjeuner mensuel, une séance de yoga ou une soirée jeux de société.

⁴ « Through our mobile app, you will be able to create an event or poll, navigate our different houses, log an incident, start a conversation, follow up on rent payments, and so much more. », Site internet Cohabs, <https://cohabs.com/>

encore forcément et qu'ils puissent voir le nôtre, c'est peut-être un peu « bizarre ⁵ ». Cette application mobile permet aussi de gérer plusieurs aspects de la vie quotidienne des habitants de Cohabs jusqu'à l'accès aux maisons, aux pièces et aux chambres, grâce à un système de verrous

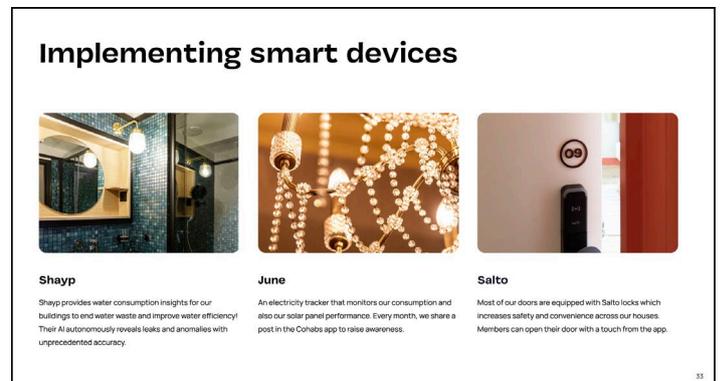


Figure 4 : Extrait du rapport d'impact (p33) publié par Cohabs en 2023 présentant 3 exemples des dispositifs utilisés

connectés. Ils déploient également un ensemble de dispositifs électroniques, connectés et intelligents toujours de quelque manière liés à l'application. Les employés peuvent alors poster des messages à destination des habitants pour leur rappeler certaines règles comme ne pas trop chauffer les intérieurs ou faire sa vaisselle. Cette volonté de Cohabs de se présenter comme une entreprise éco-responsable leur donne comme une justification pour être aussi présent dans le quotidien des habitants. Les systèmes de régulation de la consommation d'eau et d'électricité en sont le parfait exemple. Sous couvert de vouloir réduire leur impact, Cohabs garde la main sur la manière dont les *membres* utilisent ces ressources. S'ils sont trop dépensiers, un message sera sûrement posté sur l'application pour rappeler à tous le comportement à adopter pour ne pas gâcher.

Il a été assez flagrant lors de notre visite que Cohabs laisse des signes dans quasiment chaque pièce commune qui rappelle qu'avant

⁵ Le terme « bizarre » est revenu à plusieurs reprises lorsque nous parlions des méthodes de gestion des maisons par l'entreprise avec l'habitant de « Charonne ⁶⁶ »

d'être le lieu de vie de la *communauté*, c'est une maison Cohabs. À « Charonne 66 », on trouve dans la cuisine une liste de règles et un écriteau avec les instructions pour utiliser la machine à café, dans le salon un QR code pour en « connaître plus sur la maison », dans l'espace « hub » un écriteau avec la température idéale de chauffage et d'interdiction de fumer... En résumé, beaucoup de règles et d'injonctions posées par l'entreprise qui dictent ou du moins indiquent comment se comporter dans la *maison*. Les lieux ne sont pas confiés aux habitants nouvellement organisés en *communauté* mais plutôt mis à leur disposition pour un temps donné et les lieux n'auront pas changés entre leur arrivée et leur départ. À côté de ça, Cohabs prône des locations longue durée en disant que les « baux de location » peuvent être renouvelés plusieurs fois pour les habitants qui le souhaitent. Dans les faits, la durée moyenne de séjour est de 11 mois⁶. Comment peuvent-ils promouvoir la location longue durée tout en ne laissant presque pas de place à l'appropriation physique des lieux ? Dans d'autres adresses, on trouve le logo disposé dans certaines pièces communes. Tout comme Winston se sent



Figure 5 : Un des espaces partagés de « Ménilmontant 30 », à Paris. On remarque bien le logo de Cohabs au dessus de la banquette ainsi qu'un petit panneau interdisant de fumer, photographie promotionnelle, Cohabs

⁶ Sur la page « communauté » du site internet, on trouve plusieurs données dont l'âge moyen (28 ans), le nombre de d'événements par mois (10) ou la moyenne de durée d'un séjour, <https://cohabs.com/community>

observé par le portrait du Big Brother⁷ dans 1984 de Georges Orwell, le logo rappelle à qui y pose son regard que Cohabs est et restera.

Entre transgression et coopération, les membres deviennent partiellement acteurs du système Cohabs

Lorsque les habitants ont décidé de débrancher la caméra, ils ont refusé de respecter la règle intangible instaurée par sa présence : celle de devoir absolument respecter toutes les règles de vie et d'accepter que Cohabs garde littéralement un œil ouvert sur ce qu'il se passe dans les maisons. On remarque après tout une dichotomie entre ce que Cohabs tente de mettre en place et comment cela se passe vraiment. Une habitante avec qui nous avons discuté nous a dit qu'elle n'utilisait pas l'application tant que ça et n'y suivait pas les posts d'invitation à des événements et se laissait plutôt tenter quand elle en parle avec les autres habitantes avec lesquelles elle a tissé des liens. Cette application qui devait pourtant être au centre du quotidien des *membres* ne l'est finalement pas autant que l'entreprise le dit.

Une manière pour les habitants de pouvoir prendre place dans ces espaces partagés est de créer des souvenirs. Dans le contexte de notre époque et la place que le numérique occupe, cela passe souvent par les réseaux sociaux. C'est à la fois une manière de montrer à ses connaissances extérieures à Cohabs que la vie sociale y est remplie d'événements et qu'on s'y fait tout un tas d'amis et cela rejoint la tendance de la jeunesse hyperconnectée à vouloir donner envie et se créer une image basée sur une vie sociale active et esthétiquement plaisante. Si l'on en revient à la notion de surveillance, c'est

⁷ « À chaque palier, sur une affiche collée au mur, face à la cage de l'ascenseur, l'énorme visage vous fixait du regard. C'était un de ces portraits arrangés de telle sorte que les yeux semblent suivre celui qui passe. Une légende, sous le portrait, disait : BIG BROTHER VOUS REGARDE. », Georges Orwell, 1984, Paris : Gallimard, 2020

peut-être là que tout se complique. Le fait que les *membres* utilisent les réseaux sociaux ne repose pas sur le fait qu'ils louent chez Cohabs, cependant c'est un paramètre sur lequel l'entreprise va jouer. Les *membres* qui partagent des photos ou des vidéos sur Instagram permettent aux gestionnaires du compte Instagram de Cohabs de voir qu'ils se plaisent et se plient à la dynamique du coliving. Alors même que les membres décident de suivre ou non certaines règles, ils deviennent des acteurs du cycle de promotion de Cohabs. Les story postées par les membres sur les réseaux sociaux sont relayées par le compte de l'entreprise et ce sont souvent des scènes de la vie quotidienne ou des événements.

On comprend finalement que cette caméra débranchée qui semblait simplement être une réaction naturelle d'habitants qui ne souhaitent pas qu'on puisse les observer dans la sphère domestique, révèle le système de surveillance plus ou moins clairement assumée que Cohabs a construit et qui lui permet de considérer les maisons comme des investissements financiers plus qu'autre chose. Une relation s'est donc véritablement tissée, comme nous le disons plus tôt, entre l'entreprise, les maisons et les habitants et elle s'inscrit dans des réseaux physiques et surtout numériques.

Sources :

- Jeremy Bentham, *Le panoptique*, Paris : Barillet, 2024
- Georges Orwell, *1984*, Paris : Gallimard, 2020

Figure 1 : Capture d'écran de la page d'accueil du site internet Cohabs, prise le 17 avril 2025, <https://cohabs.com/>

Figure 2 : Photographie personnelle du salon de « Charonne 66 » dans le 20ème arrondissement à Paris, Sarah Marsick, visite du 29 mars 2025

Figure 3 : Capture d'écran d'une des photographies promotionnelles de « Charonne 66 » dans le 20ème à Paris, Cohabs, prise le 13 novembre

2024, <https://cohabs.com/cities/paris/houses/charonne-66>

Figure 4 : Rapport d'impact publié par Cohabs sur le site internet en 2023, <https://cohabs.com/impact>

Figure 5 : Photographie promotionnelle de « Ménilmontant 30 » dans le 20ème à Paris, Cohabs, <https://cohabs.com/cities/paris/houses/menilmontant-30>