
Travail de fin d'études / Projet de fin d'études : Développement du logement partagé à destination des jeunes adultes en Wallonie

Auteur : Quehec, Yoann

Promoteur(s) : Teller, Jacques; Uyttebrouck, Constance

Faculté : Faculté des Sciences appliquées

Diplôme : Master : ingénieur civil architecte, à finalité spécialisée en "urban and environmental engineering"

Année académique : 2021-2022

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/14599>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

**DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT
PARTAGÉ À DESTINATION DES JEUNES
ADULTES EN WALLONIE**

Travail de Fin d'Etudes
Yoann QUEHEC

UNIVERSITÉ DE LIÈGE

Faculté des Sciences Appliquées

Section Ingénieur Civil Architecte

Année académique 2021-2022

Promoteurs

Jacques TELLER

Constance UYTTEBROUCK

Jury

Jacques TELLER

Constance UYTTEBROUCK

Herman DU BOIS

Stephan DAWANS

Président du jury

Pierre LECLERCQ

Abstract

In this thesis, the objective is to study the development of shared housing in the Walloon context. Lifestyles are changing with workers becoming more and more movable. Access to quality housing has also become difficult with the increase of real estate prices. The boundary between housing and work is more permeable, especially with the practice of teleworking, which became widespread during the pandemic. In the current context, shared housing is a new form of living that responds to these needs for flexibility.

The present work is based on interviews with professionals and an online survey distributed to the residents of shared housing in Liege. The study is also completed by a cartographic analysis of shared housing in the Liège Agglomeration. This work allows us to report on the knowledge of the shared housing concept, but also on its presence in Wallonia. We also seek to better understand its target public in our context.

The results show us that shared housing is still very little present in Wallonia and is not yet well known by public actors. Shared housing and young adults do not seem to be the main issues in cities. However, it appears that this type of housing could be interesting for them to offer quality housing for young adults while allowing the presence of other populations. The young adult population is therefore seen as a lever for urban renewal for cities, but one that should be used carefully.

Shared housing is heavily concentrated in downtown areas to benefit from access to amenities. The types of spaces offered are varied, but represent a consequent cost higher than the rest of the student market. The public for these accommodations is largely attracted by their location and less by the concept of shared housing, which does not seem to be the draining element for the moment. Within these accommodations, we find a large majority of students, many of whom are international. The public is therefore passing through the city, but tends to stay several years in the same accommodation despite the short contracts offered.

Résumé

Dans ce travail de fin d'études, l'objectif est d'étudier le développement du logement partagé dans le contexte wallon. Les modes de vie évoluent avec des travailleurs de plus en plus mobiles. L'accès à un logement de qualité est également devenu difficile avec la hausse du prix de l'immobilier. La frontière entre habitat et travail est davantage perméable notamment avec la pratique du télétravail qui s'est répandue pendant la pandémie. Dans le contexte actuel, le logement partagé est une nouvelle forme d'habiter qui se présente comme répondant à ces besoins de flexibilité.

Le présent travail se base sur des entretiens réalisés avec des professionnels du secteur ainsi qu'un questionnaire en ligne diffusé auprès des résidents des logements partagés de Liège. L'étude est aussi complétée par l'analyse cartographique des logements partagés de l'Agglomération de Liège. Ce travail permet de faire état de la connaissance du concept du logement partagé, mais aussi état de sa présence en Wallonie. Nous cherchons également à mieux comprendre son public cible dans notre contexte.

Les résultats nous montrent que le logement partagé est encore très peu présent en Wallonie et n'est donc pas encore bien connu des acteurs publics. Le logement partagé ainsi que les jeunes adultes ne semblent pas être les problématiques principales des villes. Toutefois, il s'avère que cette typologie de logement pourrait leur être intéressante pour proposer des logements pour jeunes adultes de qualité tout en permettant la présence des autres populations. La population de jeunes adultes est donc perçue comme un levier de relance urbaine pour les villes, mais à utiliser avec attention.

Les logements partagés sont fortement concentrés en centre-ville pour bénéficier d'un accès aux aménités. Les typologies d'espaces proposées sont variées, mais représentent un coût conséquent supérieur au reste du marché étudiant. Le public de ces logements est largement attiré par leur localisation et moins par le concept du logement partagé qui ne semble pas être l'élément drainant pour le moment. Au sein de ces logements, on retrouve une large majorité d'étudiants dont beaucoup sont internationaux. Le public est donc de passage dans la ville, mais a tendance à rester plusieurs années dans le même logement malgré les contrats courts proposés.

Remerciements

Tout d'abord, je souhaite remercier mon promoteur de recherche M. Jacques Teller pour son suivi et son expertise. La rédaction de ce mémoire n'aurait pas été possible sans le suivi rigoureux de ma promotrice, Mme Constance Uyttebrouck, que je remercie chaleureusement. Elle s'est toujours montrée disponible, motivante avec de précieux conseils. Cela a été un véritable plaisir de travailler à leurs côtés. Je souhaite aussi souligner le soutien qui s'est développé au sein du trio de mémorants de M. Jacques Teller avec qui j'ai pu échanger tout au long de l'année.

Je tiens également à remercier M. Mario Cools pour tous les conseils qu'il a pu m'apporter dans la réalisation de mon enquête. Son expertise m'a permis d'obtenir un travail plus rigoureux et de gagner un temps précieux.

Je souhaite remercier M. Herman Du Bois, membre de mon jury pour son implication essentielle dans ce travail. Merci à M. Stéphane Dawans, également membre de mon jury, pour l'intérêt qu'il a porté à ma recherche. Je les remercie pour le temps qu'ils consacreront à la lecture de ce mémoire.

Je tiens à remercier les différents membres des services communaux et toutes les autres personnes qui ont participé à ce travail, pour leur disponibilité et l'intérêt qu'ils ont porté à ma démarche. Ce travail n'aurait pas vu le jour sans leur participation.

Enfin je voudrais remercier ma famille et mes amis de m'avoir écouté et encouragé tout au long de l'année dans l'écriture de ce travail.

Table des matières

.....	1
ABSTRACT	2
RESUME	3
REMERCIEMENTS	5
INTRODUCTION	8
CHAPITRE 1 : ÉTAT DE L'ART	10
1.1 PERTE DE L'ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS	10
1.2 LE JEUNE ADULTE ET SES BESOINS.....	11
1.3 LE LOGEMENT PARTAGE	13
1.4 REPENSER LE LOGEMENT.....	15
1.4.1 <i>Le logement et ses fonctions</i>	15
1.4.2 <i>Le logement comme service</i>	16
1.5 LES OPPORTUNITES ET LIMITES DU LOGEMENT PARTAGE	16
1.5.1 <i>Un outil de développement urbain</i>	16
1.5.2 <i>La perte de mixité sociale</i>	17
1.5.3 <i>Mal-être spatial et social</i>	19
1.5.4 <i>L'impact d'une crise sanitaire</i>	20
1.6 SYNTHESE	21
CHAPITRE 2 : DONNEES ET METHODES	23
2.1 VUE D'ENSEMBLE	23
2.2 PHASE MACRO : RENCONTRE DES ACTEURS CLES	23
2.2.1 <i>Le choix du contexte</i>	23
2.2.2 <i>Le choix des intervenants</i>	25
2.2.3 <i>L'entretien semi-directif</i>	26
2.2.4 <i>Le déroulement de l'entretien</i>	26
2.2.5 <i>Le traitement des données</i>	26
2.3 PHASE MESO : ANALYSE URBAINE ET TYPOLOGIE DES PROJETS DANS L'AGGLOMERATION DE LIEGE	27
2.3.1 <i>Le choix des logements partagés</i>	27
2.3.2 <i>Les données analysées</i>	28
2.3.3 <i>La réalisation des cartes</i>	28
2.4 PHASE MICRO : ENQUETE A DESTINATION DES RESIDENTS	30
2.4.1 <i>La préparation de l'enquête</i>	30
2.4.2 <i>La diffusion de l'enquête</i>	31
2.4.3 <i>Le traitement des données</i>	33
2.5 SCHEMA RECAPITULATIF DE LA METHODOLOGIE	36
CHAPITRE 3 : RESULTATS	37
3.1 LES ENJEUX AUTOUR DU LOGEMENT PARTAGE EN WALLONIE.....	37
3.1.1 <i>Les problématiques du logement en ville</i>	37
3.1.2 <i>Le marché du logement partagé</i>	43
3.1.3 <i>L'ambition de la ville</i>	47
3.1.4 <i>Le jeune adulte : ses besoins et interactions avec la ville</i>	50
3.1.5 <i>Le ressenti sur la pandémie de Covid-19</i>	55
3.1.6 <i>Conclusion</i>	56
3.2 LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT PARTAGE DANS L'AGGLOMERATION DE LIEGE	58
3.2.1 <i>Cartographie et contexte socio-économique</i>	58
3.2.2 <i>Les différentes typologies de logements partagés</i>	61
3.2.3 <i>L'environnement de proximité des logements partagés</i>	64

3.2.4	<i>Conclusion</i>	68
3.3	PROFILS, BESOINS ET PERSPECTIVES DES HABITANTS DU LOGEMENT PARTAGE	69
3.3.1	<i>Analyse des profils des répondants</i>	69
3.3.2	<i>Besoins et retours des répondants</i>	71
3.3.3	<i>Analyse des perspectives des répondants</i>	74
3.3.4	<i>Divergences entre étudiants et jeunes actifs</i>	76
3.3.5	<i>La popularité chez les internationaux</i>	79
3.3.6	<i>Une forte proportion de femmes</i>	81
3.3.7	<i>Conclusion</i>	81
CHAPITRE 4 : CONCLUSION GENERALE		83
4.1	RESUME	83
4.2	CONTRIBUTIONS	83
4.3	LIMITES	84
4.3.1	<i>Limites des entretiens</i>	84
4.3.2	<i>Limites de la cartographie</i>	84
4.3.3	<i>Limites de l'enquête</i>	84
4.4	PERSPECTIVES	85
BIBLIOGRAPHIE.....		86
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....		92
TABLE DES TABLEAUX		94
CHAPITRE 5 : ANNEXES		95
5.1	DETAILS DES ENTRETIENS AVEC LES INTERVENANTS	95
5.2	CARTES DES ENVIRONNEMENTS DE PROXIMITE	129
5.3	QUESTIONNAIRE	156

Introduction

Contexte et enjeux

Les jeunes adultes sont de plus en plus concentrés dans les milieux urbains et notamment les grandes villes. Il s'agit aussi d'une population qui vit seule de plus en plus longtemps. Par ailleurs, nous observons une pénurie de logements abordables, notamment dans les grandes villes où le prix de l'immobilier a tendance à croître plus vite que les revenus. De nouveaux types d'emploi sont aussi entrés sur le marché et le flexibilisent. Cette flexibilisation est accentuée par des modes de vie plus mobiles qu'auparavant. La distinction entre travail et logement est donc de plus en plus floue et ce constat s'est prolongé avec l'arrivée de la pandémie de covid-19 qui a entraîné l'essor du télétravail dans une grande majorité de ménages.

Depuis quelques années, nous observons l'émergence de nouvelles formes d'habiter où l'on s'éloigne de plus en plus du logement traditionnel. Dans le cadre de ce travail, nous nous intéressons à l'une d'elles : le logement partagé. Des problématiques émergent quant à la faculté du logement partagé à répondre aux nouvelles demandes actuelles. Des questionnements sont également soulevés quant à l'intérêt de cette typologie de logement dans le développement urbain des villes et le bien-être de ses habitants.

Objet de la recherche

Le logement partagé est un sujet de plus en plus courant dans la littérature, mais les recherches dans le contexte wallon sont encore très peu présentes. L'intérêt de notre travail est donc d'apporter de la matière sur ce sujet peu documenté. L'objectif est aussi de traiter notre sujet de manière transversale en interrogeant tous les acteurs qui se rapprochent du logement partagé. Pour cela nous avons mis en place une méthodologie adaptée à nos contraintes que nous présenterons dans le Chapitre 2 : 23 Données et méthodes. Le présent travail tend à répondre à plusieurs questionnements soulevés dans la littérature que l'on adaptera à notre contexte.

- Qu'en est-il du développement du logement partagé en Wallonie ?
- Comment les projets existants s'implantent-ils ? Comment sont-ils perçus par les acteurs du domaine ?
- Quels sont les profils et besoins du public cible dans ce contexte ?

Ce travail se veut être un état des lieux du développement du logement partagé à un instant t qui correspondrait à son émergence en Wallonie. Le marché étant en constante évolution, il est possible que les conclusions tirées dans ce mémoire ne soient plus d'actualité dans les prochaines années. Ce mémoire peut aussi être un support à disposition des différents acteurs telle que les villes qui souhaiteraient en savoir plus sur le domaine.

Structure du travail

Le travail est structuré de la manière suivante :

Chapitre 1 : État de l'art : Dans l'état de l'art, nous réaliserons un tour d'horizon complet de la littérature portant sur notre sujet d'étude. L'objectif est de présenter et définir le concept du logement partagé. Pour cela nous abordons l'ensemble des notions qui gravitent autour afin de clarifier notre thématique de recherche.

Chapitre 2 : Données et méthodes : La structuration générale de la méthodologie s'établit par échelle. Le second chapitre sera donc scindé en trois parties : Macro, Méso et Micro, qui traiteront des différentes méthodologies mises en place dans ce travail. Pour chaque méthode nous aborderons le traitement des données essentiel pour rédiger le chapitre suivant.

Chapitre 3 : Résultats : Ce chapitre sera consacré à l'analyse des données extraites de nos différentes méthodologies. Elle sera elle aussi divisée en trois parties afin de rester claire sur l'ensemble du travail. Nous tirerons des conclusions au sein de chaque partie pour ensuite établir une interprétation globale de notre travail.

Chapitre 4 : Conclusion générale : La conclusion générale s'appuiera sur les conclusions obtenues au sein de nos résultats. Dans ce chapitre, nous mettrons en avant les contributions de ce travail mais aussi ses limites. Enfin, nous aborderons les différentes perspectives qui pourraient donner suite à ce travail.

Chapitre 1 : État de l'art

1.1 Perte de l'accessibilité des logements

Le secteur locatif est avant tout une réponse à une demande de logement qui s'inscrit dans le court et moyen terme et qui est par conséquent bien plus flexible que la propriété. Nous verrons par la suite les différents facteurs qui attirent les gens vers ce type de demande. Cependant, le secteur locatif est aussi une tension entre ces demandes de flexibilité que l'on retrouve notamment chez les jeunes adultes et les contraintes qui les obligent à se tourner vers ce marché. En effet, de nombreux paramètres entrent en jeu dans l'accès au logement et laissent plus ou moins de choix aux personnes. On observe aujourd'hui que les différentes tendances que suivent ces paramètres ont pour résultat qu'il est de plus en plus difficile d'être propriétaire de son logement.

L'accès à la propriété est un sujet de société incontournable de la politique du logement en Belgique. On peut distinguer la propriété d'usage de la propriété lucrative où la première caractérise le droit d'user de son patrimoine tandis que la seconde est le droit de tirer un revenu de son patrimoine par l'usage de ce dernier par un tiers. (Friot, 2014). Dans le modèle économique dominant, le capitalisme, la propriété lucrative est un des points qui le différencie des autres modèles économiques (Friot, 2014). Par ailleurs, le logement se différencie aussi des autres biens en étant un droit fondamental comme l'énonce la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme à l'article 25 (Assemblée Générale des Nations Unies, 1948). La propriété a été très largement valorisée au point qu'on puisse parler d'une « idéologie de la propriété » (Ronald, 2008). La Belgique ne déroge pas à la règle en étant majoritairement propriétaire à 71,1% dépassant légèrement la moyenne européenne qui se situe à 69,7% (Eurostat, 2022).

Depuis la crise financière de 2008, on a pu observer dans certains pays, un recul de l'accès à la propriété (Arnold & Boussard, 2017), qui pourrait accroître la part de locataires. La croissance du secteur locatif peut être expliquée par plusieurs facteurs qui touchent le marché du logement et du travail. Il s'agit notamment de la précarisation du marché du travail, d'un accès plus compliqué aux prêts hypothécaires et de la hausse de la mise de fonds minimale pour ces dépôts qui ont été des causes de la crise financière (Kemp, 2015). Cette crise trouve principalement son origine dans la vente de prêts risqués à des emprunteurs risqués avec des taux d'intérêts plus élevés (Aalbers, 2008). Ces nouvelles politiques ont pour conséquences que de nombreux aspirants propriétaires n'arrivent pas à atteindre leur objectif. D'un autre côté beaucoup de personnes n'arrivent pas à accéder aux logements sociaux qui donnent la priorité aux personnes les plus vulnérables et qui existent en quantités insuffisantes. En effet, en Belgique, plus de 200 000 ménages sont en attente d'un logement social (Citoyenneté et pauvreté, 2017). Cette difficulté d'accès à la propriété et aux logements abordables entraîne donc une hausse de personnes locataires (Hoolachan et al., 2017).

Les difficultés d'accès à la propriété privée s'observent aussi à travers la concentration du patrimoine au sein d'une partie de la population. On peut prendre l'exemple de la France où une récente étude a montré que les 10% les plus riches détiennent la moitié du patrimoine français (OECD, 2018). Ces mêmes niveaux d'inégalités de richesses sont aussi observables dans d'autres pays tels que la Belgique ou l'Espagne et se sont intensifiés aux Etats-Unis où plus de 70% du patrimoine est détenu par les 10% les plus riches. Les conséquences sont bien visibles aujourd'hui, où près d'un quart des maisons en ventes aux Etats-Unis sont achetées par des investisseurs (Malone, 2021). Avec de tels pourcentages de patrimoine, on peut supposer que ces propriétaires utiliseront leurs biens à des fins lucratives. Cela s'observe déjà aux Pays-Bas avec la croissance du nombre de propriétaires bailleurs (B. Aalbers et al., 2021).

Les modes d'occupations des logements sont aussi influencés par l'âge des occupants. Les locataires sont bien souvent plus jeunes et n'ont pas les ressources suffisantes pour acheter mais ont toutefois des revenus trop importants pour être admis dans des logements sociaux aux places très limitées (Hoolachan et al., 2017). Certains jeunes adultes ont la chance d'être soutenus par leurs parents qui peuvent leur fournir l'argent nécessaire pour la mise de fond ou dans certains cas leur acheter directement un logement. D'autres continuent de vivre chez leurs parents afin d'économiser de l'argent pour acheter. Cette part de jeunes adultes restant vivre chez leurs parents est d'ailleurs en augmentation par rapport aux générations précédentes dans certains pays comme le Canada (Beaupré et al., 2006). Cependant, beaucoup n'ont pas le contexte familial leur permettant de rester vivre ainsi dans le domicile parental et sont contraints de trouver un logement. Ces contraintes rendent leur parcours jusqu'à la propriété privée plus difficile.

Cette part de plus en plus importante de jeunes adultes qui ont tendance à vivre dans des logements en location pendant des périodes de plus en plus longues de leur vie d'adulte a été qualifiée de « Generation Rent » (McKee, 2012). Ce phénomène pose problème dans un contexte où l'on a toujours soutenu la propriété privée au détriment d'un secteur locatif abordable, accessible et de qualité. Il est donc important de s'intéresser à cette génération actuelle de jeunes adultes qui n'accèdent à la propriété que très tard afin de mieux comprendre leurs besoins et leurs demandes.

1.2 Le jeune adulte et ses besoins

La période de jeune adulte se veut être la transition entre la jeunesse et l'âge adulte. Certains sociologues se sont intéressés à cette phase de transition afin d'en définir les principes. Selon le sociologue français Olivier Galland, l'entrée dans la vie adulte se ferait par 3 grandes étapes qui sont : finir son éducation et entrer sur le marché du travail ; quitter le logement familial pour avoir le sien ; former un couple ou une famille (Galland, 1984, 1991). Le passage à l'âge adulte s'inscrit dans des notions d'autonomie, d'indépendance financière et de responsabilités envers soi-même et les autres (Molgat, 2007). Cependant, cette transition vers l'âge adulte est rendue difficile par divers facteurs. En effet, comme on l'énonçait précédemment, quitter le logement familial est devenu laborieux par les difficultés d'accès au logement. Ensuite, le fait de fonder une famille est une étape qui est atteinte de plus en plus tard car les individus vivent seuls plus longtemps qu'auparavant. Enfin, le marché du travail est plus flexible qu'avant générant un certain niveau de précarité chez ces jeunes adultes. Nous allons développer ces deux précédents éléments dans les prochains paragraphes.

Les personnes et surtout en milieu urbain, vivent seules plus longtemps qu'auparavant avant de fonder une famille (Druta et al., 2021). L'essor des célibataires peut être considéré comme une conséquence de l'individualisation de nos modes de vie elle-même conséquence de la société de consommation (Rochefort, 2002). Les personnes ont donc plus de mal à rester en couple et cela se traduit notamment par une augmentation des divorces sur les précédentes décennies (Eurostat, 2021a). Le recul des familles peut aussi s'expliquer par l'évolution de notre société et de son fonctionnement. Le fait de ne pas avoir d'enfant est ainsi fortement lié à l'évolution des mentalités sur la famille et notamment à l'émancipation des femmes. En effet, ces dernières s'investissent de plus en plus dans leur carrière et se voient libérées des responsabilités qui leurs étaient autrefois confiées d'office. On observe donc une prise de liberté dans le choix de ne pas avoir d'enfant décrite comme « l'ultime libération » des femmes qui seraient dès lors plus mobiles et flexibles (Movius, 1976).

Ce recul des familles peut aussi sembler logique dans le contexte actuel qui est fortement marqué par des sujets anxiogènes comme le dérèglement climatique et ses conséquences futures. La surpopulation contribuerait à l'aggravation des problèmes et à l'épuisement des ressources naturelles. On observe donc une hausse des personnes ne souhaitant plus avoir des enfants pour des raisons environnementales au point d'en devenir des mouvements tels les GINKS (Green Inclination No Kids).

On observe donc et ce depuis plusieurs décennies, un recul de l'âge du premier mariage et de la maternité (McRae, 1999). Cette augmentation des personnes célibataires a un impact sur le marché du logement que l'on peut observer. En effet, on peut s'attendre à ce que le logement pour une personne représente dans les prochaines années, la majorité de l'ensemble des logements dans les grandes villes mondiales (Druta et al., 2021). On peut aussi s'attendre à ce que cette part de célibataires s'oriente de plus en plus vers les formes de logements partagés afin de réduire le coût du loyer et de maintenir un certain lien social. Selon une enquête réalisée à New York, 40% des célibataires partageraient un logement avec d'autres personnes (Walker, 2017). Cette part importante de célibataires pourrait ne pas diminuer car il est plutôt difficile de maintenir une relation tout en vivant dans un logement partagé à cause du manque d'intimité qu'entraîne souvent la vie à plusieurs (Heath & Kenyon, 2001).

De son côté, le marché du travail a connu une évolution conséquente dans les dernières années. On peut pour cela souligner l'impact de l'uberisation de la société qui développe des formes d'emplois précaires et crée une importante insécurité chez les travailleurs des secteurs concernés. L'uberisation est définie comme « une forme d'emploi atypique qui se caractérise par la précarité, l'imprévisibilité et la discontinuité » (Kalinowski, 2019, traduction de l'auteur). Les jeunes adultes sont aujourd'hui les plus touchés en étant plus susceptibles de se retrouver en situation d'emploi précaire. En effet, on observe une augmentation importante des contrats à durée déterminée en Europe qui concerne 17,9% des 25-34 ans en 2020 contre 13,4% pour l'ensemble des travailleurs (Eurostat, 2021b). Cette hausse des contrats courts peut être directement reliée aux difficultés croissantes à satisfaire les conditions d'accès à la propriété qui elles demandent très souvent des situations stables. En Belgique, au sein des 25-34 ans, la part des contrats à durée déterminée représente 12,5% ce qui est inférieur à la moyenne européenne. Cependant, elle reste supérieure à la moyenne de l'ensemble des travailleurs belges qui elle est à 9,3% (Eurostat, 2021b). Les jeunes ont donc plus de mal que les autres tranches d'âge à se projeter dans leur avenir dans ces conditions même si cela reste nuancé pour le cas de la Belgique.

L'instabilité de la vie des jeunes adultes est aussi due à l'émergence d'une classe professionnelle mobile à travers les grandes villes mondiales qui peut parfois s'apparenter à une recherche de renouveau ou même d'aventure (Bauman, 1996). Cette société de mouvement est aussi due aux transformations du marché du travail et notamment aux avancées technologiques créant une nouvelle classe sociale appelée les « nomades digitaux ». Ce terme est né dans les années 1990 pour qualifier les personnes qui grâce à la technologie pourraient travailler de n'importe quel endroit à n'importe quel moment (Makimoto & Manners, 1997). Bien que cette classe puisse être bien rémunérée, elle peut tout de même s'avérer précaire par les types de contrats courts qu'elle rencontre (Bergan et al., 2021). La mobilité et digitalisation des personnes est perçue comme un avantage mais présente aussi des défauts que les auteurs de *Digital Nomad* (Makimoto & Manners, 1997) relevaient déjà comme les risques de contrôle constant du travail par les employeurs grâce à la technologie. Ainsi les jeunes adultes sont plus exposés à des emplois précaires et à la digitalisation du travail les rendant de fait plus mobiles. Cela restreint les possibilités de se sédentariser et de maintenir une relation.

Le début de l'âge adulte est donc désormais plus instable ce qui a pour conséquence que l'on aura tendance à vivre seuls pendant plus longtemps (Aeby & Heath, 2020). Ainsi, lorsque l'on parle de jeunes adultes on a tendance à de plus en plus inclure les personnes au début de la trentaine alors que généralement on s'arrêtait à la vingtaine (Moos, 2014). L'âge étant étendu, cette population est donc en pleine croissance. Au sein des jeunes adultes on peut retrouver deux statuts différents que sont les étudiants et les jeunes actifs. Les étudiants sont une catégorie sociale en pleine croissance compte tenu de l'expansion internationale de l'enseignement supérieur ainsi que la mise en place d'un accès au plus grand nombre (Thiem, 2009). Les jeunes actifs de leur côté ont déjà terminé leurs études mais restent tout de même dans une période de transition. En effet, ils sont au début de leur carrière et ont

souvent des moyens financiers limités (Druta & Ronald, 2021). Ces deux populations sont proches mais ne sont pas confondues. En effet, les jeunes actifs cherchent à se distancer des étudiants en recherchant un habitat plus confortable qu'ils peuvent mieux s'approprier (Heath & Kenyon, 2001). Ainsi, ils partagent rarement les mêmes logements car leurs attentes ne sont pas les mêmes.

Les jeunes adultes sont une population principalement urbaine attirée par les grandes villes. Les étudiants sont liés aux universités que l'on retrouve souvent au sein d'une ville importante ou à proximité. Le campus peut être plus ou moins éloigné du centre-ville, il entretient tout de même un lien étroit avec la ville et son développement (Thiem, 2009). La présence de jeunes actifs dans les milieux urbains quant à elle est fortement liée au développement de l'économie de la connaissance (Uyttebrouck et al., 2020). Cette dernière est un système dans lequel la consommation et la production sont avant tout basées sur le capital intellectuel des travailleurs (Mignon & Walliser, 2015). Ces travailleurs ont souvent un haut niveau d'études et sont donc très qualifiés et peuvent parfois être étiquetés comme la classe créative. Ces travailleurs de la classe créative sont supposés vivre et travailler différemment en étant attirés par des environnements innovants et des tiers lieux (Florida, 2002). De plus, il se trouve que les milieux urbains concentrent le plus d'opportunités d'emploi dans les secteurs dans lesquels ils travaillent ce qui en fait un des principaux motifs de leur installation en ville (Bontje et al., 2017).

En quête d'activités et d'une vie sociale, les jeunes adultes sont beaucoup plus présents dans les quartiers riches en aménités urbaines (Moos, 2016). Le choix du quartier est influencé par des facteurs tels que le mode de vie, l'accès à la vie culturelle et aux événements ainsi qu'aux lieux de consommation (Preece, McKee, Flint, et al., 2021). Au sein des étudiants, on observe une tendance à vivre dans des logements situés hors du campus notamment dans des quartiers en reconversion ou près du centre-ville (Hubbard, 2009). On constate qu'avoir un accès à la vie nocturne de la ville, aux équipements ainsi qu'aux transports publics devient plus important que la proximité avec les établissements d'enseignement supérieur (Hubbard, 2009).

La présence de transports publics est essentielle aux jeunes qui souhaitent bénéficier d'une liberté de mouvement importante (Bauman, 1996), ou à cause de leurs emplois nomades et digitaux (Makimoto & Manners, 1997). Pour cela, les jeunes adultes sont souvent présents dans les quartiers centraux des villes ou des zones particulièrement denses proches des transports communs pouvant même aller jusqu'aux banlieues (Moos, 2012). Ce besoin en équipement de transport peut aussi s'expliquer par une baisse des jeunes adultes en possession du permis de conduire les rendant plus dépendants aux alternatives à la voiture (VIAS Institute, 2018). Ainsi on observe une hausse des déplacements à vélo, à pied et en transports en commun qui s'allie à l'augmentation des modes de vie urbain.

Le choix du logement se fait donc au profit de sa localisation, de sa proximité avec des aménités urbaines et de son abordabilité quitte à se faire au détriment de sa taille (Preece, McKee, Flint, et al., 2021). En effet, de par ces critères, le logement devient obligatoirement plus cher ce qui avec un budget limité empêche de dépasser une certaine surface. Afin d'éviter de vivre dans des logements très réduits ou très chers certains font donc le choix de modes d'habiter différents tels que les logements partagés qui peuvent parfois permettre d'augmenter la surface par résident pour un prix équivalent voire réduit.

1.3 Le logement partagé

Le partage est un concept de plus en plus discuté dans notre société, et qui est présenté comme une économie à part entière (Sundararajan, 2017). Le partage s'insère dans nos modes de consommation tel un soutien au modèle capitaliste ou dans certains cas de manière plus subversive (Druta et al., 2021). Le logement partagé, tel que son nom l'indique, est un habitat où l'on partage des

espaces avec d'autres personnes mais ce niveau de partage dépend de la typologie du logement. En effet, le logement partagé suit la logique précédente en proposant différentes typologies plus ou moins subversives. On retrouve notamment la co-habitation ou l'habitat groupé qui divergent de notre culture de consommation capitaliste tandis que les colocations ou le coliving la soutiennent (Druta et al., 2021). L'habitat groupé se rapproche de la copropriété habituelle où chaque personne ou famille dispose de son propre logement mais partage en même temps au moins un espace de vie avec les autres. Dans la copropriété les espaces communs partagés sont limités aux circulations, garages et parfois aux jardins ce qui reste limité pour créer du lien social dans une résidence.

La colocation est un type d'habitat partagé où les personnes disposent chacune de leur propre chambre dans un logement commun. Ainsi elles partagent les espaces de vie tels que la cuisine et le séjour mais cela peut aussi concerner la salle de bain. Le coliving est une nouvelle forme d'habiter qui se rapproche fortement de la colocation. Cependant, cette typologie de logement se présente comme plus flexible et plus confortable encore en proposant des services supplémentaires. Au sein du coliving, les résidents disposent à la fois de leur propre espace privé mais aussi d'espaces partagés. Les espaces sont accompagnés de services qui sont fournis par une société en charge de la gestion du bâtiment. Le coliving est lucratif, géré par le secteur privé et se présente comme une réponse commerciale à un besoin particulier (Heath et al., 2018).

De plus en plus de personnes et notamment des jeunes adultes partagent des logements en raison du coût inaccessible de ces derniers (Moos, 2016). Le partage d'un logement peut aussi aider à se loger dans un quartier plus cher avec un meilleur accès aux transports pour limiter ses temps de déplacements. Les espaces communs des logements partagés permettent d'obtenir des parties individuelles plus petites et donc des loyers moins chers (Verhetsel et al., 2017). La mutualisation d'une partie de la surface par habitant permet de réduire la surface globale d'une résidence et participe donc au processus de densification (Uyttebrouck et al., 2020).

Le partage du logement est aussi souvent associé à une volonté de vie commune avec d'autres personnes afin de créer du lien social. L'intérêt pour cette forme d'habitat s'étant développé cela montre aujourd'hui la volonté de redéfinir les façons de se loger. Cependant, l'envie de partager des espaces avec d'autres personnes n'est pas nécessairement vraie pour tous les types de logements partagés. En effet, bien qu'une colocation soit basée sur une envie de partage entre individus, il ne faut pas confondre celle-ci avec d'autres types de logements partagés comme le coliving. Au sein du coliving, les liens entre résidents peuvent être moins forts et plus se rapprocher d'un logement collectif et collaboratif (Druta et al., 2021). On peut pour appuyer notre propos prendre l'exemple d'une étude réalisée à Tokyo mettant en avant l'absence de convivialité dans certaines résidences de coliving générant des communautés de personnes vivant « ensemble et seules à la fois » (Druta & Ronald, 2021). Dans les grandes villes, le logement partagé est la prochaine offre de logement individuel en prenant une réelle forme commerciale, particulièrement aidé par l'émergence des plateformes immobilières en ligne (Shaw, 2020).

Aujourd'hui, on considère que les jeunes actifs célibataires et les étudiants sont les principales cibles du logement partagé (Uyttebrouck et al., 2020). Ce constat fait sens car le partage du logement est souvent associé à la période de transition entre le foyer familial et le logement indépendant ce qui correspond à notre définition du jeune adulte (Heath & Cleaver, 2016). Par ailleurs l'intérêt pour le logement partagé et le fait d'être célibataire a aussi gagné en popularité par le biais de séries télé telles que *Friends* ou *How I Met Your Mother* qui ont connu un très large succès (Heath & Kenyon, 2001). On peut y suivre la vie de jeunes adultes trentenaires vivant très souvent en colocation et qui cherchent à faire progresser leur carrière professionnelle tout en conservant une vie sociale très importante ce qui correspond aux observations faites dans la réalité (Kenyon & Heath, 2001). Ces modes de vies qui étaient autrefois minoritaires, attirent de plus en plus de personnes et font maintenant partie

intégrante de notre culture. Le fait de vivre à plusieurs peut aussi aider à se créer un cercle social lorsque l'on arrive dans une nouvelle ville ce qui est souvent le cas des jeunes adultes. Ce désir de sociabilité peut aussi, dans certains cas, être perçu comme un moyen de se créer un réseau qui apporterait des avantages économiques (Bergan et al., 2021). En effet, avoir un gros réseau professionnel serait perçu comme une nécessité pour les jeunes adultes qui sont, comme on le disait plus tôt, dans des situations de plus en plus précaires.

La tendance des jeunes adultes à se tourner vers le secteur locatif et à y rester plus longtemps avait été désignée « Generation Rent » (Hoolachan et al., 2017). Cependant, on observe que les jeunes adultes font aussi partie des principales cibles du marché du logements partagé (Druta & Ronald, 2021). Ainsi le concept de « Generation Share » a été introduit pour souligner le fait que vivre dans un logement partagé n'était plus si rare qu'avant (Maalsen, 2020). Cette génération de partage vient confirmer le fait que les gens partagent des logements pendant plus longtemps et entre tranches d'âges de plus en plus variées. Le logement partagé est aussi bien plus accessible qu'avant par l'émergence des plateformes en ligne qui mettent directement en relation les personnes entre elles (Shaw, 2020). Le logement est ainsi présenté comme « partagé, loué et digitalisé » (Maalsen, 2020).

1.4 Repenser le logement

1.4.1 Le logement et ses fonctions

La demande en logement est importante dans les grandes villes et ces dernières tentent d'y répondre en collaborant avec des investisseurs pour garantir l'équilibre et la rentabilité du marché. Cependant cet équilibre peut être difficile à atteindre car d'un côté les universités ne parviennent pas à répondre à elles seules à la très forte demande en logement étudiant et d'un autre côté les logements proposés à la location sont souvent de mauvaise qualité (Revington, 2021). Cela conduit au développement de nouveaux types d'habitats comme le logement partagé qui correspond plus à ce que les étudiants et jeunes actifs recherchent.

En effet, le logement partagé est un type de logement privé où l'on retrouve des studios combinés à des espaces de vie partagés qui sont souvent de haute qualité. Ces espaces de vie partagés proposés par ce type d'habitat sont souvent axés sur le mode de vie jeune. Ainsi on retrouve des équipements de plus en plus associés aux logements tels que des salles de sports, des salles de cinéma ou encore des espaces de coworking (Spatial Experience, 2020). On comprend que ces espaces tendances ont pour but de séduire une clientèle de plus en plus exigeante en termes d'équipements. Certaines résidences de logement partagé vont plus loin en proposant des équipements de grande envergure tels que des cafés, des gymnases ou même des piscines (Hubbard, 2009). Le logement partagé s'éloigne donc, de par ses fonctions, des aspects du logement traditionnel pour répondre aux besoins en équipements de son public cible.

Le logement partagé vient redéfinir le logement et l'idée qu'il est un espace de repos après le travail en introduisant la production de capital dans l'habitat (Bergan et al., 2021). Le rapprochement de l'habitat et du travail fait suite à l'émergence des nomades digitaux qui, pouvant travailler de n'importe où et n'importe quand, peuvent le faire depuis chez eux (Makimoto & Manners, 1997). On observait déjà le rapprochement du travail et de l'habitat au sein des bâtiments (Uyttebrouck et al., 2021), mais il semblerait que le logement partagé puisse amener cette mixité à l'échelle même de l'habitat en intégrant des espaces partagés tels que les espaces co-working. Le logement partagé serait donc intentionnellement destiné aux travailleurs de cette classe créative que l'on présentait auparavant (Florida, 2002), les seuls à avoir un intérêt pour ce type d'espaces de travail. On peut s'interroger sur le fait que le logement partagé puisse profiter de ces personnes pour développer une « culture de la précarité » au sein même des logements (Bergan et al., 2021). Il semble aussi important

de se pencher sur le manque de mixité sociale que peut générer cette offre en logement orientée vers une catégorie de personnes et pouvant rapidement exclure les autres. Nous reviendrons sur cette thématique par la suite.

1.4.2 *Le logement comme service*

Le logement partagé tel qu'on l'étudie au sein de ce travail est une forme d'habitat à but lucratif qui apparaît comme une réponse commerciale du secteur privé pour répondre aux besoins des jeunes adultes souhaitant partager un logement dans les grandes villes (Heath et al., 2018). Certains pensent que le logement partagé puisse être une solution pour rendre accessible le logement dans les grandes villes (Semuels, 2015), et d'autres non aux vues des prix souvent élevés de ces types d'habitat (Bergan et al., 2021). Le logement partagé a connu un fort succès et est rapidement devenu, par le biais de nombreux investissements, une véritable industrie pesant des millions de dollars (Wood, 2018).

Les investisseurs du logement partagé cherchent à proposer une offre idéale aux jeunes adultes en offrant un logement « tout compris » qui réponde parfaitement aux besoins d'hypermobilité de cette catégorie sociale. En effet, proposer des forfaits tout compris simplifie les démarches pour les jeunes adultes qui ne souhaitent souvent pas y consacrer du temps (Hubbard, 2009). Ces logements proposent des forfaits multiples tels des abonnements téléphoniques et ont donc tous les avantages pour attirer les jeunes à la recherche d'équipements et de simplicité. Le logement partagé est encore fortement limité aux jeunes adultes qui représentent actuellement la majorité de ses locataires. Les agences immobilières se tournent donc vers ce public qu'ils ciblent dans leurs stratégies de communication.

L'augmentation de la part de locataires a très largement contribué à donner une vision court terme de l'occupation d'un logement la rendant beaucoup moins durable qu'auparavant. A l'origine, le logement idéal était imaginé comme « privé, long terme et sûr » (Bergan et al., 2021). La disparition du long terme dans l'habitat et plus généralement dans notre société peut être alliée à la part importante que représente le secteur tertiaire de nos jours (Insee, 2020). En effet, le secteur tertiaire représente à lui seul les trois quarts des emplois nous conduisant de fait dans une société de service.

La transformation du logement en service a aussi été largement aidée par l'essor des plateformes immobilières en ligne dont l'usage s'est répandu en masse chez les entreprises immobilières (Shaw, 2020). Des nouveaux moyens de location ont connu un gain de popularité immense si l'on prend par exemple une plateforme comme Airbnb. Le développement de ces plateformes en ligne facilite la flexibilisation de l'occupation d'un logement (Druta et al., 2021), en se rapprochant de ce qui pourrait s'apparenter à la réservation d'un hôtel. La vision du logement est beaucoup moins durable qu'avant à cause des nombreux facteurs que l'on a pu présenter, il est donc normal que l'offre se soit adaptée aux besoins des populations mais il serait intéressant d'étudier si elle-même ne contribue pas à accentuer le processus.

1.5 Les opportunités et limites du logement partagé

1.5.1 *Un outil de développement urbain*

De nombreuses villes cherchent à relancer des quartiers en déclin dû à la désindustrialisation (de Boeck et al., 2019). En réponse à cette perte d'activité, les avantages des aménagements mixtes ont pu être observés dans leur faculté de régénération urbaine (Ferm & Jones, 2016). De plus, nous avons pu voir que le logement partagé s'intégrait bien au sein de ces quartiers mixtes qui correspondent aux besoins des jeunes adultes en termes de services et équipements. Cela permet de créer un apport en logements dans ces zones délaissées et donc d'attirer les populations qui y ramèneront la vie. Certains quartiers disposent d'un patrimoine qui n'a plus aucune fonction et

pouvant être reconverti au sein de ces opérations de régénération. Certains gouvernements ont d'ailleurs reconnu le potentiel des logements partagés pour remédier aux bâtiments non-utilisés (Druta & Ronald, 2021).

Malgré ses avantages de relance, il a été montré que l'accessibilité du logement décline de manière plus intense dans un quartier d'aménagements mixtes (Moos et al., 2018). Le terme de « gentrification industrielle » est d'ailleurs utilisé pour ces quartiers en régénérescence post-industrielle (Uyttebrouck et al., 2021). De leur côté, les promoteurs se présentent comme des acteurs de la renaissance urbaine en se targuant d'avoir ramené de la vie dans certains quartiers où les investissements étaient réduits (Hubbard, 2009). Ainsi, que cela soit pour les investisseurs ou les planificateurs urbains, les logements partagés semblent être vus comme un outil de relance urbaine mais qui présente toutefois un risque de gentrification potentiel.

La mixité fonctionnelle est une politique largement préconisée pour répondre aux objectifs contemporains de planification tels que la densification mais aussi la réduction de l'étalement urbain (Grant, 2002). L'étalement urbain a été largement constaté dans de nombreux pays dont la Belgique et se doit d'être interrompu à cause de ses nombreux impacts néfastes (Jaeger & Schwick, 2014). Cette volonté de mettre fin à l'artificialisation des sols est d'ailleurs inscrite à l'échelle européenne avec la *No net land take by 2050* (Science for Environment Policy, 2016). Dans la poursuite de cet objectif, la densification apparaît comme une des meilleures alternatives pour loger la population croissante. Nous avons déjà montré l'intérêt des logements partagés dans ce but qui par la mise en commun de certains espaces permettent la réduction des tailles des logements par habitant et donc la densification (Uyttebrouck et al., 2020). Par ailleurs, les jeunes adultes sont aussi plus susceptibles de vivre dans des zones à forte densité que les autres tranches d'âge et ce de plus en plus (Moos, 2016). Ainsi, l'usage du logement partagé est perçu comme un véritable outil de densification dans les grandes villes. Comme pour les aménagements mixtes, la densification peut être étroitement liée au processus de gentrification (Moos, 2016).

1.5.2 La perte de mixité sociale

Les villes ont pour objectif de conserver un certain équilibre au niveau de la mixité. Plusieurs raisons peuvent altérer cette mixité sociale au sein des villes ou de certains quartiers et c'est le cas de la gentrification. La gentrification désigne généralement l'amélioration sociale de zones urbaines par la présence croissante de catégories à haut revenus et très instruites au détriment des catégories à plus faibles revenus ou peu instruites (Andersson & Turner, 2014). La gentrification est souvent soutenue par des politiques urbaines et les schémas d'investissement et d'expulsion qui y sont liés (N. Smith, 1996). Ce processus continue d'être observé aujourd'hui et peut dans certains cas prendre la forme de youthification.

Le processus de youthification décrit l'augmentation de la part de jeunes adultes au sein de la population d'un quartier (Moos, 2016). Ce processus est d'autant plus observable aujourd'hui par l'augmentation de la part de la population considérée comme jeune adulte qui peut maintenant atteindre la trentaine (Moos, 2014). Comme nous l'avons écrit précédemment, ces jeunes adultes sont attirés par les perspectives économiques d'un quartier, ses équipements, son offre en transport et surtout le coût réduit de ses loyers. Le processus de youthification est de ce fait bien plus observable dans les zones urbaines denses qui sont plus à même de répondre à ces besoins.

Afin d'échapper à cette hausse des loyers, les jeunes adultes font le choix du logement partagé qui permet de réduire leurs dépenses par rapport à un logement individuel. Ainsi la forte concentration en logements partagés dans un quartier est plus susceptible d'engendrer la youthification qui pose un réel problème de mixité sociale. La délimitation de l'espace urbain en fonction de l'âge modifie l'offre

en logement ce qui empêche certaines populations d'habiter des quartiers. En effet, au sein de quartiers occupés par une jeune population, on retrouvera en plus grande quantité des studios ou autres petits logements qui ne correspondront pas à des familles. L'âge n'est pas le seul facteur étudié dans le processus de youthification puisqu'on observe aussi des disparités entre les différentes classes sociales de jeunes adultes. En effet, on énonçait l'émergence de nouvelles classes de travailleurs tels que les nomades digitaux ou la classe créative (Florida, 2002; Makimoto & Manners, 1997). Elles sont les plus susceptibles de participer au processus de youthification car les plus sujets à mener une mode de vie urbain. Au sein des jeunes adultes, la population étudiante a elle aussi son rôle à jouer vis-à-vis de la mixité sociale.

Lorsqu'une ville possède une université à proximité, cette dernière engendre une population importante d'étudiants à loger à laquelle le marché ne peut parfois pas répondre. Les étudiants se dirigent principalement vers les loyers assez bas et vont donc souvent se tourner vers certains quartiers qui vont développer une réputation de cluster étudiants (Hubbard, 2009), rebutant les autres populations à s'y installer. Le procédé qui amène des étudiants à être concentrés dans des quartiers particuliers est appelé la studentification (Revington, 2021). L'augmentation d'étudiants participe à la vie du quartier mais peut être perçue dans certains cas de manière négative lorsqu'elle est génératrice de conflits avec les autres populations (D. Smith, 2008). En effet, les modes de vie étudiants sont souvent très différents des autres types d'habitants. Les nuisances sonores mais aussi le manque d'entretien des propriétés et les problèmes de parking sont souvent citées dans les quartiers étudiants (Revington, 2021; D. Smith, 2008). Ces problèmes d'entente entre résidents entraînent bien souvent la fuite des habitants d'origine vers d'autres quartiers.

Par ailleurs, la forte demande étudiante étant supérieure à l'offre disponible cela permet aux propriétaires d'augmenter le prix des loyers sans avoir à améliorer la qualité des logements. Le parc immobilier de ces quartiers est rapidement investi par des propriétaires et autres agences en quête de profits rendant l'accès à la propriété d'autant plus difficile. Cette offre en logement uniquement étudiant a pour résultat de générer une certaine ségrégation des étudiants vis-à-vis des autres populations et même entre eux (D. P. Smith & Hubbard, 2014). En effet, le manque de qualité de certains logements peut rebuter une partie des étudiants qui sont prêts à payer plus pour une meilleure qualité de vie. La super-studentification est une conséquence extrême de cette ségrégation étudiante par la création de résidences de logements luxueux à destination des étudiants les plus aisés (Revington, 2021).

Les villes les plus fragiles économiquement auront des difficultés à lancer des opérations de redéveloppement nécessaires pour mettre fin à la studentification (Revington, 2021). Au sein de cette post-studentification, on observe qu'il s'agit souvent de jeunes adultes qui viennent dans ces quartiers réputés comme étudiants. Ainsi, par ce biais-là, la studentification peut entraîner un processus de youthification (Moos, 2016). L'objectif d'une ville étant toujours d'atteindre un certain équilibre dans la composition de sa population, cela peut se faire en réduisant le nombre d'étudiants pour atteindre une bonne mixité (D. Smith, 2008).

On constate que les processus de studentification et youthification peuvent être liés dans certains cas et que tout deux représentent un risque potentiel de gentrification. Pour cela, les jeunes adultes et notamment les étudiants sont considérés comme des gentrificateurs marginaux (Hubbard, 2009). Leur présence dans des quartiers est donc un indicateur du changement de population et des types de ménages présents. Elle est aussi un marqueur de l'augmentation du prix du logement, de son attractivité et des perspectives économiques des quartiers (Moos, 2016). Pour certains auteurs, cela révèle une contradiction dans la recherche de mixité sociale où l'on utilise le multiculturalisme de la ville pour attirer les jeunes adultes alors que leur arrivée a pour conséquences de gentrifier et d'exclure certaines populations (Mendes, 2013).

1.5.3 Mal-être spatial et social

Comme énoncé précédemment, les jeunes adultes sont plus susceptibles de vivre dans des logements en location pendant plus longtemps à cause notamment du recul de l'accès à la propriété (McKee, 2012). Le fait de vivre en location est souvent vu comme une obligation et non un choix ce qui peut faire naître un sentiment de frustration chez ces jeunes adultes. De plus, les contrats de location sont souvent courts par nature ce qui accentue la précarité des locataires. A la fin du contrat, le propriétaire peut reprendre possession de son bien sans justification nécessaire (McKee et al., 2020). Les locataires, bien que protégés par des délais de préavis obligatoires, sont dépendants des décisions de leur propriétaire qui peut à tout moment demander une expulsion. Cela peut donc freiner les locataires à se plaindre au sujet de réparations à réaliser ou de montants de charges par peur des retombées. La durée et l'insécurité des contrats crée donc l'impression de vivre dans un logement temporaire qu'il est difficile de voir comme un chez-soi (Thomsen, 2007).

Par ailleurs, les contrats de location ne permettent bien souvent pas la modification du logement par le locataire ce qui empêche ce dernier d'effectuer les modifications qu'il souhaite pour pouvoir s'approprier l'espace en le décorant à son goût. La personnalisation d'un espace fait partie intégrante du processus de création d'une identité et permet au logement de devenir un chez-soi (Després, 1991). Ces contraintes temporelles et spatiales posent donc des réels problèmes aux personnes qui souhaitent s'installer durablement dans un environnement (Bone, 2014). Cette insécurité permanente à laquelle sont confrontés les locataires est banalisée (McKee et al., 2020). Il est cependant important de rappeler que la fin d'un contrat de location a des conséquences importantes et est même en Angleterre la principale cause qui fait que les personnes deviennent sans-abri (Shelter England, 2017).

Le logement possède donc un fort impact sur les locataires car il est un aspect essentiel du bien-être, du statut social et de l'identité en général (McKee et al., 2020). Les recherches ont révélé que le sentiment de privation matérielle engendrait des impacts négatifs sur la santé mentale et le bien-être (Nettleton & Burrows, 1998). Certaines études appuient que les logements partagés en particulier présentent une menace encore plus importante pour la santé mentale des locataires (Barratt et al., 2012). Le fait de devoir rester locataire est donc mal vécu par les jeunes adultes qui se sentent souvent frustrés de ne pas pouvoir s'installer dans leur propre logement (Hoolachan et al., 2017; McKee et al., 2020). En effet, ils recherchent un certain niveau de sécurité et d'autonomie que leur situation ne leur apporte pas et sont donc très souvent inquiets pour leur futur (Hoolachan et al., 2017).

Ce questionnaire quant à l'insécurité de l'avenir des jeunes adultes est déjà posé depuis plusieurs années par le biais de différentes questions telles que : "Quelles sont les implications pour la génération des moins de trente ans qui n'accèdent à la propriété que très tard voire jamais ?" ou "Comment peuvent-ils assurer leur avenir sans patrimoine immobilier et en cas de réduction des aides publiques ?" (McKee, 2012, p.859, traduction de l'auteur). Le logement permet d'affirmer son statut social, sa stabilité financière et de se rassurer quant à son avenir. La location est donc une source d'anxiété pour ces jeunes adultes et notamment à cause du message que cela transmet aux autres sur leur réussite sociale (McKee et al., 2020).

Ces problèmes sont aussi présents au sein du logement partagé qui présente un aspect social important. Les locataires partagent des espaces et des responsabilités de manière constante ce qui peut causer des problèmes d'entente entre eux jusqu'à parfois à créer un certain mal-être au sein du logement. Le marché des locataires du logement partagé est aussi plus rude. En effet, on y choisit et juge le locataire avec des sélections qui s'immiscent dans son intimité. La personne est choisie selon si son profil convient à la liste des exigences des autres locataires et non sur ses ressources (McKee et al., 2020). Cette exigence vis-à-vis des locataires peut rendre l'accès aux logements partagés difficile

aux profils atypiques comme les travailleurs de nuits par exemple. Certaines résidences peuvent aller jusqu'à réaliser des entretiens pour choisir le locataire parfait (Costarelli et al., 2020).

L'implication personnelle du locataire dans son logement ou ses recherches s'avère être un moteur d'angoisse et de perte de confiance en soi. Le logement partagé est dans l'idéal commun associé au mode de vie d'un jeune dans sa vingtaine or on mentionnait le fait que cela s'étendait de plus en plus à des âges avancés (Maalsen, 2020). Pour ces jeunes adultes plus âgés, le fait de vivre dans un logement partagé à cet âge peut être d'autant plus anxiogène. En effet, l'importance d'affirmer son statut social compte pour les personnes et le logement partagé renvoie une image encore plus forte que la location. On peut aboutir au fait que le logement partagé ne fait qu'accroître les problèmes déjà véhiculés par la location et accentue donc la sensation de mal-être des jeunes adultes qui se retrouvent victimes de leur situation.

1.5.4 L'impact d'une crise sanitaire

La crise sanitaire du Covid-19 et surtout les réponses gouvernementales qui ont été mises en place ont modifié considérablement nos modes de vie. Tout le quotidien que nous connaissions a été impacté par le biais des confinements et de la fermeture des commerces et services. Les déplacements hors des logements étaient limités à l'essentiel soit la santé et l'achat de biens essentiels principalement. La Belgique a dû mettre en place un confinement durant la première vague de propagation du virus ainsi que des couvre-feux qui ont fortement restreint les libertés des populations (Belga, 2021). Les activités extérieures étant très limitées, les personnes ont donc passé beaucoup plus de temps chez elles. Dans le contexte belge, la fermeture de nombreux commerces et activités et l'obligation du télétravail ont été les mesures qui ont eu le plus d'influence sur les modes de vie des personnes et notamment celles en milieu urbain.

Le choix du mode de vie urbain est animé par l'envie d'avoir accès à la vie culturelle, aux événements et aux lieux de consommation (Preece, McKee, Flint, et al., 2021). Pour cela, comme on l'énonçait, les personnes sont prêtes à sacrifier de la surface dans leur logement pour pouvoir s'offrir ce type de localisation. Cependant, les restrictions face à l'épidémie ont interdit toutes ces activités chères aux urbains et ont fortement augmenté l'usage du télétravail. Le confinement a ainsi modifié les différentes routines et notamment le rythme urbain quotidien tel qu'on le connaissait. Cela a donc causé un changement de rythme dans la vie des gens (Reid-Musson, 2018), qui a résulté en un ralentissement de l'activité. Le télétravail a considérablement affecté la vie à la maison et surtout au sein des petits logements.

En effet, les personnes avaient moins la possibilité de se créer des espaces pour ce type d'activité créant ainsi un sentiment de monotonie (Preece, McKee, Robinson, et al., 2021). Cet enfermement a aussi mal été vécu au sein de logements partagés où les personnes étaient obligées de travailler dans leur chambre par manque d'espace dédiés ou pour ne pas encombrer les espaces de vie communs. Les espaces partagés ont vu leurs propriétés redéfinies par ces nouvelles méthodes de travail (Preece, McKee, Robinson, et al., 2021).

Des études pré-covid montraient déjà l'impact de la réduction des espaces domestiques sur le bien-être des personnes en prenant l'exemple des micro-logements ou du coliving (Harris & Nowicki, 2020; Wiles, 2020). Elles relevaient aussi les risques sur notre culture du travail par la confusion de plus en plus présente entre l'habitat et le travail qui peut créer de la précarité. Il semble donc logique que la pandémie ait joué un rôle dans l'accentuation de ces symptômes. Ainsi, en Belgique, une enquête sur la santé pendant la crise sanitaire a montré une très forte augmentation des personnes présentant des troubles anxieux ou dépressifs par rapport aux années antérieures (Berete et al., 2020).

Les conséquences de la crise sanitaire actuelle sur les rythmes quotidiens des personnes seront à observer dans le futur même si nous en constatons déjà quelques-unes aujourd'hui. En effet, on peut prendre un exemple concret comme le taux de fréquentation des salles de cinéma qui a été largement réduit pouvant être en partie lié à l'usage croissant des plateformes vidéo en ligne pendant la pandémie qui ont modifiées le rythme et les manières de consommer des gens (CNC, 2022). Le confinement et l'obligation de télétravail ont mis en lumière l'impact de la réduction des espaces domestiques dans l'esprit de chacun (Preece, McKee, Robinson, et al., 2021). Le télétravail, s'il venait à se démocratiser, pourrait donc rebuter certaines personnes à s'orienter vers des petits logements. La pandémie pourrait avoir une influence long terme sur nos modes de vie et notre façon de voir le logement.

1.6 Synthèse

Le marché du logement et notamment la propriété perd en accessibilité. Le marché du logement est aussi fortement influencé par l'arrivée d'une nouvelle forme de demande bien plus flexible qu'auparavant. Cette demande provient en majorité des jeunes adultes qui souhaitent avant tout être à proximité des transports et des aménités pour répondre à leurs besoins de mobilité et de vie sociale. Ces besoins ont été influencé par l'évolution de notre société où les personnes célibataires représentent désormais une part importante de la population et par la transformation du marché du travail qui rend les gens d'autant plus mobiles. L'offre en logement s'est donc adaptée en proposant de nouvelles façons d'habiter tel que le logement partagé.

Le logement partagé est une offre commerciale qui se présente comme la réponse à cette demande de qualité et de flexibilité faite par les jeunes adultes en proposant des contrats courts mais aussi une multitude de services. L'essor du logement partagé présentent des avantages mais aussi des inconvénients. En effet, de par son aptitude à s'implanter au sein de quartiers mixtes, le logement partagé peut être vu comme un outil de régénération urbaine. Le logement partagé présente l'avantage de pouvoir redonner une vie au bâti abandonné ne trouvant plus preneur. Ensuite, la surface par habitant au sein du logement partagé est réduite grâce à la mutualisation de certains espaces ce qui permet de poursuivre les objectifs européens de densification des villes pour limiter l'imperméabilisation des terres.

Cependant, le logement partagé est aussi présenté comme un gentrificateur potentiel de par l'attractivité des quartiers dans lesquels il se trouve. Son principal public cible, le jeune adulte est aussi responsable d'une perte de mixité sociale par le processus de youthification qui aura tendance à faire fuir les autres populations. L'arrivée des jeunes adultes modifie l'offre en logement qui ne sera plus accessible aux familles. Les étudiants et leur mode de vie ne sont pas non plus adaptés pour vivre à proximité des autres ou du moins lorsque leur présence dans un quartier est trop importante. La forte concentration d'étudiant appelée studentification présente elle aussi le risque de voir la mixité d'un quartier décliner et d'entraîner la hausse du prix du logement.

La location s'inscrit dans le court ou moyen terme et ne permet parfois pas aux personnes de se projeter. L'appréhension quant à la reconduction ou non de son contrat peut parfois générer une certaine anxiété chez les personnes. Par ailleurs, les possibilités de personnalisation de l'espace en location sont plus limitées et peuvent restreindre l'appropriation du logement par le locataire. Les jeunes adultes sont donc souvent inquiets sur leur futur et leur positionnement dans la société lorsqu'ils rencontrent des difficultés à devenir propriétaire.

La crise sanitaire a bouleversé nos modes de vie nous contraignant à passer beaucoup plus de temps dans nos logements. La mise en place du télétravail a aussi généré une grande perméabilité entre le travail et l'habitat qui étaient auparavant plus distincts. Nous manquons encore de recul sur les conséquences de la crise du covid-19 mais il semblerait que les personnes puissent souhaiter

s'approprier leur logement de manière différente et que leurs attentes en matière d'espaces le soient aussi.

Chapitre 2 : Données et méthodes

2.1 Vue d'ensemble

Suite à l'étude de la littérature réalisée dans le chapitre Etat de l'art, nous pouvons désormais assurer que le logement partagé est un phénomène connaissant une certaine croissance depuis quelques années dans les grandes métropoles mondiales. En Belgique, cette manière d'habiter a tout d'abord émergé à Bruxelles et en Flandre dans des villes comme Anvers ou Gand et c'est au tour des villes wallonnes de suivre cette tendance. Le logement partagé étant encore récent, les recherches sur le sujet sont rares voire inexistantes en Belgique. Dans ce présent travail nous ciblons le cas de la Wallonie.

Dans notre méthodologie de recherche nous abordons la thématique du logement partagé sous différentes échelles. Cela permet d'obtenir des retours des acteurs impliqués à tout niveau et donc de couvrir notre sujet dans son intégralité.

Tout d'abord nous avons fait le choix de débiter notre méthodologie du côté décisionnaire à l'échelle de la région. Pour cela nous ciblons les zones où la présence étudiante est forte induisant une demande en logement importante. Afin de limiter notre champ d'études de manière efficace nous nous limitons aux quatre grandes villes wallonnes qui nous semblent les plus pertinentes pour fournir des résultats à savoir Liège, Namur, Mons et Charleroi. Au sein de ces différentes villes, nous avons rencontré des acteurs clés que l'on présentera dans la section 2.2.2.

Ensuite, nous recentrons notre analyse à l'échelle de l'Agglomération de Liège pour y réaliser une étude urbaine des projets de logements partagés présents. Pour cela, les projets sont cartographiés et analysés à l'aide d'outils de SIG. Leurs compositions sont aussi étudiées pour établir différentes typologies de logement partagé.

Enfin, nous étudions plus en détail les projets de logements partagés existants sur Liège. Des formulaires d'enquêtes ont été transmis aux habitants de ces projets afin d'obtenir leur retour d'expérience sur ce type de logement.



Figure 1 : Vue d'ensemble des 3 étapes de la méthodologie

2.2 Phase macro : Rencontre des acteurs clés

2.2.1 Le choix du contexte

Notre travail de recherche étant porté sur un type de logement à destination des jeunes adultes, il est essentiel de choisir des contextes où ces derniers sont présents. Pour cela, les campus étudiants nous permettent de nous assurer de la présence d'une jeune population au sein des villes universitaires. En Wallonie, on compte plusieurs universités francophones rassemblant des milliers d'étudiants. L'Université catholique de Louvain est la plus importante mais il existe aussi l'Université de Liège, de Mons ainsi que de Namur. Les nombres d'étudiants au sein de ces universités sont énoncés ci-dessous.

Université	Nombre d'étudiants
Université catholique de Louvain (UCLouvain)	31 882
Université de Liège (ULiège)	26 863
Université de Mons (UMons)	10 000
Université de Namur (UNamur)	7 000
Campus UCharleroi	2 000

Tableau 1 : Nombre d'étudiants des universités wallonnes (Sources : Sites internet des Universités)

Pour la ville de Charleroi, la situation est spéciale car il n'y a pas vraiment d'université à proprement parler. En effet, suite à la décision de différents acteurs comme l'ULB ou l'UMons, le Campus UCharleroi a été mis en place afin de créer un pôle de l'enseignement supérieur au sein de la ville rattaché aux universités partenaires. La ville de Charleroi étant la première métropole wallonne, il nous a semblé essentiel qu'elle fasse partie de notre étude. De plus la ville a entamé une transformation complète en mettant en place des grandes politiques et mesures structurantes qui cherchent à redonner à Charleroi une certaine vitalité et attractivité chez les jeunes.

Une partie de l'Université de Liège se trouvant excentrée du centre-ville au sein du campus du Sart-Tilman, il est aussi intéressant d'ajouter les villes de Seraing et d'Esneux à notre étude puisque de par leur localisation, elles captent une partie des logements étudiants. Enfin, nous avons fait le choix de ne pas sélectionner la ville de Louvain-la-Neuve car la situation de la ville est particulière en termes de gestion du parc immobilier au sein de l'université ce qui la rend incomparable aux autres. On obtient donc 6 communes à rencontrer au sein de cette première phase de la méthodologie à savoir Liège, Seraing, Esneux, Mons, Namur et Charleroi.



Figure 2 : Localisation des villes wallonnes sélectionnées

Dans ces différents contextes, des milliers d'étudiants sont à loger chaque année au sein des centres-villes et des campus. Les tailles des universités et des villes étant sensiblement différentes, les situations auxquelles les municipalités doivent faire face le sont sûrement aussi. Enfin, les villes n'ont

certainement pas les mêmes besoins ce qui rend leur politique vis-à-vis du logement étudiant ou jeune intéressante à observer. Les réglementations sur le logement s'établissant à l'échelle de la région, les communes n'ont peut-être pas les mêmes avis sur ces outils uniformisés que sont par exemple le permis locatif ou d'urbanisme.

2.2.2 Le choix des intervenants

Dans les communes présentées précédemment, nous avons souhaité nous entretenir avec les personnes compétentes et les plus à même de répondre à nos questions sur le sujet du logement partagé. Pour cela, il nous a semblé intéressant de cibler les services d'urbanisme et de logement de chaque commune afin d'obtenir des retours qualitatifs sur le sujet. Les deux services travaillent ensemble mais à des échelles différentes. Il est donc utile de rencontrer les deux services pour obtenir la vision complète de la ville sur notre sujet.

Afin de compléter nos connaissances sur le logement partagé en Wallonie, nous avons aussi rencontré des investisseurs privés spécialisés dans ce marché. Leur point de vue est essentiel pour comprendre ce qui les pousse à investir actuellement dans le logement pour les jeunes adultes. Les investisseurs spécialisés dans le logement étudiant ou le logement partagé ont une expérience sensiblement plus large sur le sujet et peuvent dès lors nous apporter des informations conséquentes.

Les prises de contact avec les services communaux ont été réalisées grâce aux coordonnées accessibles en ligne. Pour certains intervenants, des coordonnées privés ont été fournies par les promoteurs de cette étude, Jacques Teller et Constance Uyttebrouck. Un premier contact était effectué par mail puis passé un certain délai sans réponse, la personne était directement appelée au téléphone. Cette méthode a permis d'obtenir des premiers entretiens assez rapidement, permettant d'étaler les réunions sur plusieurs semaines.

Les différents intervenants rencontrés et les dates et format d'entretien sont répertoriés dans au Tableau 2.

Identifiant	Commune/Entreprise	Fonction	Date	Format
L., Mons	Mons	Directeur du département aménagement du territoire	24/11/2021	Zoom
D., Quares	Quares Student Housing	CEO	06/12/2021	Teams
DS., Seraing	Seraing	Conseillère au Service Logement	08/12/2021	Sur place
M., Namur	Namur	Cheffe du Service Logement	08/12/2021	Teams
C., Union des villes	Union des villes et communes	Conseiller juridique	16/12/2021	Teams
P., Esneux	Esneux	Architecte au Service Urbanisme	18/01/2022	Sur place
D., Liège	Liège	Responsable du Service des permis	23/02/2022	Teams
C., Eriges	Eriges Seraing	Chef de projet	01/03/2022	Sur place
I., Namur	Namur	Chef du département technique territorial	01/03/2022	Zoom
R., Charleroi	Charleroi Bouwmeester	Architecte urbaniste	15/03/2022	Teams
M., Life	Life	Hospitality Manager	29/03/2022	Sur place

Tableau 2 : Liste des différents entretiens réalisés

2.2.3 L'entretien semi-directif

Le choix du type d'entretien est déterminé par les objectifs de l'étude. Les deux techniques opposées étant l'entretien dirigé et l'entretien libre, il nous a semblé utile pour notre étude de rester entre les deux. Les entretiens que nous réalisons ont pour objectif d'obtenir l'expertise des différents intervenants sur le sujet du logement partagé. Nous souhaitons donc leur accorder le plus de liberté possible et ne pas cadrer leurs réponses dans des questions filtrant une bonne partie des informations. Ainsi, nous avons fait le choix de l'entretien semi-directif permettant d'obtenir un discours organisé par thèmes grâce à quelques points de repères préparés à l'avance. L'entretien se rapproche alors d'un échange permettant de mettre à l'aise la personne interrogée qui apportera des informations pertinentes et authentiques.

Dans la méthode de l'entretien semi-directif, un guide d'entretien est élaboré au préalable. Ce guide énumère les différents thèmes à aborder et servira de support à l'interviewer tout au long de l'entretien. Il permet de créer un échange qualitatif avec des thèmes qui s'articulent entre eux et qui couvrent toutes les informations utiles au travail de recherche (Blanchet & Gotman, 2010). Dans le cadre de notre recherche, ces guides étaient différents pour les services communaux et les investisseurs et ont été rédigés sur base de la revue de littérature. Le guide prend la forme d'une page recto A4 afin d'être facilement lisible pendant l'entretien. Le guide est un support qui n'est pas strict et qui permet de nous adapter suivant l'intervenant.

2.2.4 Le déroulement de l'entretien

Dans le contexte sanitaire actuel et de par la localisation des différentes personnes, les entretiens ont souvent été réalisés en visioconférence. En effet, les obligations de télétravail en semaine rendaient difficile une rencontre sur place. Cependant, quatre entretiens ont pu être réalisés en face à face, ce qui nous a permis de nous rendre sur les lieux de travail des intervenants rendant l'échange plus enrichissant. La rencontre sur place a été d'autant plus enrichissante lorsqu'il s'agissait de visiter une résidence de logement partagé.

Lorsque l'entretien se déroulait à distance, les caméras étaient allumées afin de favoriser un contact visuel pour rendre l'échange plus humain. La durée de l'entretien s'adaptait aux contraintes d'emploi du temps éventuelles des intervenants. En l'absence de contraintes, l'étudiant mettait fin à l'entretien une fois l'ensemble des thématiques du guide abordées. Les entretiens ont eu une durée moyenne d'une heure assurant d'avoir suffisamment de temps pour échanger sans être trop contraignant pour les intervenants.

Au début de chaque entretien, nous demandions l'accord de l'intervenant pour enregistrer l'échange. Ces enregistrements étaient ensuite résumés à l'écrit dans les jours suivant la rencontre. Pour la gestion des données des entretiens, nous avons respecté le Règlement Général de Protection des Données (RGPD). Ainsi, tous les enregistrements sont stockés sur l'ordinateur personnel de l'étudiant et n'ont pas été partagés.

2.2.5 Le traitement des données

Au travers des différents entretiens, une grande quantité de données a été collectée et doit être traitée pour être ensuite analysée. Ces données prennent la forme d'enregistrements audio et vidéo d'environ une heure par entretien. Les enregistrements permettaient d'éviter toute perte de données et de nous assurer une pleine concentration pendant l'entretien. En effet, il était judicieux pour l'étudiant de prioriser l'échange et le suivi du guide d'entretien afin de ne pas perdre ses repères en prenant des notes.

La retranscription textuelle complète des échanges ne nous a pas semblé pertinente car l'analyse complète du discours de l'intervenant ne rentre pas dans notre travail. Cette méthode n'a donc pas été choisie. Nous avons réécouté tous les entretiens dans leur intégralité pour rédiger en même temps un résumé détaillé. Le résumé écrit se structure autour des différentes thématiques abordées durant l'entretien. Chaque thématique est mise en avant dans la rédaction afin de permettre une relecture simplifiée du résumé. Au sein de chaque thématique les informations s'apparentent à des prises de notes qui sont souvent accompagnées de citations. En effet certaines phrases de l'intervenant ont été retranscrites de manières intégrales car elles nous ont semblé pertinentes à utiliser telles quelles dans notre analyse.

Cette méthode de résumé écrit permet d'obtenir un document plus condensé et plus facile à relire sans pour autant perdre les informations utiles au travail de recherche. De plus les citations permettent de garantir l'exactitude du discours de l'intervenant et donc de renforcer son intervention. Les thématiques communes de chaque entretien ont ensuite été confrontées dans le but de comparer les différents points de vue. Au sein de certains thèmes, nous avons observé des problématiques récurrentes que nous avons décidé de regrouper en sous-parties.

2.3 Phase méso : Analyse urbaine et typologie des projets dans l'Agglomération de Liège

Au sein de cette partie, l'enjeu est d'analyser la distribution géographique des logements partagés au sein de l'Agglomération de Liège ainsi que leur environnement de proximité. Nous avons tout d'abord procédé à l'inventaire des différents logements partagés de l'Agglomération de Liège. Pour cela, nous avons obtenu les informations de différentes sources comme le site de l'Université de Liège qui reprend différents sites internet de résidences privées¹ ou directement sur Google par le biais de recherches telles que « résidence étudiante liège », « coliving liège »... Ce premier travail de recherche nous a permis d'établir une première liste de logements qu'il nous a fallu ensuite affiner.

2.3.1 Le choix des logements partagés

Dans la sélection des logements partagés, il a fallu fixer des critères afin d'obtenir une cohérence globale. Tout d'abord, il nous a semblé essentiel que les logements soient gérés par des investisseurs privés dont le nombre de logements est significatif à l'échelle de l'agglomération. Ensuite, compte tenu du sujet de ce travail, le partage d'espaces au sein de l'habitat est obligatoire, qu'importe sa nature. Enfin, ces logements doivent par la communication faite sur les différents réseaux, cibler une population de jeune adulte.

L'arrivée de projets de logements partagés étant assez récente, certains sont toujours en cours de construction ou en phase d'avant-projet. Malgré qu'ils ne soient pas encore opérationnels, nous avons fait le choix de les intégrer à notre inventaire car leur localisation est connue. Cela permet à notre cartographie d'être à jour pour les prochaines années le temps que d'autres projets soient discutés et voient le jour.

¹https://www.campus.uliege.be/cms/c_9728275/fr/a-liege-autres-alternatives Consulté le 16/03/2022

La liste des différents logements partagés finalement retenus dans notre analyse est la suivante.

Nom	Nombre d'unités de logement	Typologie
Avroy Student House	146	Résidence étudiante avec espaces partagés
Meuse Campus	235	Résidence étudiante avec espaces partagés
Student Station	57	Studios en coliving
Chick&Kot	60	Studios + chambres en coliving
Eras'must	60	Colocation internationale
IKOAB	102	Colocation
Arc	232	Lofts + studios en coliving
Yust	98	Lofts urbains + chambres d'hôtel en coliving
XIOR Trasenster	300	Non connu à ce jour

Tableau 3 : Inventaire des logements partagés de l'Agglomération de Liège

Nous avons ensuite réalisé une caractérisation des différentes typologies des logements à partir des sites Web et réseaux sociaux. Il était aussi intéressant d'analyser les différents services et espaces proposés au sein de ces logements ainsi que les tarifs proposés lorsqu'ils étaient accessibles.

2.3.2 Les données analysées

Nous avons, dans la première partie de ce travail, discuté des besoins du jeune adulte. La mobilité est un réel enjeu dans le choix d'un logement et se doit d'être étudiée. Pour cela nous souhaitons analyser les différents modes de transports présents autour des logements tels que le réseau ferroviaire, de bus mais aussi cyclable. L'Agglomération de Liège a aussi la particularité d'attendre un Tram qui bien qu'étant toujours en travaux et dont la livraison est prévue en août 2023, il devra jouer un rôle important dans la mobilité des habitants. Par ailleurs, les réflexions sur les investissements immobiliers se font sur plusieurs années. Il est donc logique que les investisseurs aient pris en compte le futur tracé du tram dans leur choix de quartier.

La proximité avec le centre-ville et plus particulièrement les aménités présente aussi un intérêt pour les jeunes adultes. Bien qu'il semble complexe de différencier tous les types d'aménités existantes, nous faisons le choix de différencier les commerces et services afin d'obtenir des cartes suffisamment claires. La présence d'espaces verts à proximité de l'habitat se veut aussi être un indicateur de la qualité de vie ce pour quoi nous souhaitons les représenter sur nos cartes. Par ailleurs, la population étudiante au sein des logements étant non négligeable, nous avons souhaité relever la présence des Universités ou des Hautes Ecoles afin de comprendre si elles jouent un rôle dans le choix de localisation des logements.

2.3.3 La réalisation des cartes

L'objectif de cette partie est de réaliser deux types de cartes dont une cartographie de l'ensemble des logements partagés de l'Agglomération de Liège. Nous souhaitons aussi réaliser des cartes plus détaillées de chaque logement afin d'analyser son environnement de proximité et de caractériser les choix de localisation qui ont pu être opérés. Le choix de ces types de cartes a été inspiré par un travail similaire sur les espaces de coworking à Montréal (Ananian et al., 2018).

Les cartes ont été réalisées à l'aide de l'outil QGIS qui est un outil de SIG (Système d'Information Géographique) gratuit dont l'apprentissage a été dispensé pendant le premier semestre de Master 2 de la filière Ingénieur Civil Architecte. L'étudiant était donc déjà apte à utiliser le logiciel et à produire des cartes. Ce logiciel permet sur base d'informations géographiques prenant la forme de couches de

données, d'analyser et de visualiser un environnement. L'outil est aussi complet sur la partie mise en page ce qui permet de réaliser l'intégralité du travail sur un seul et même logiciel.

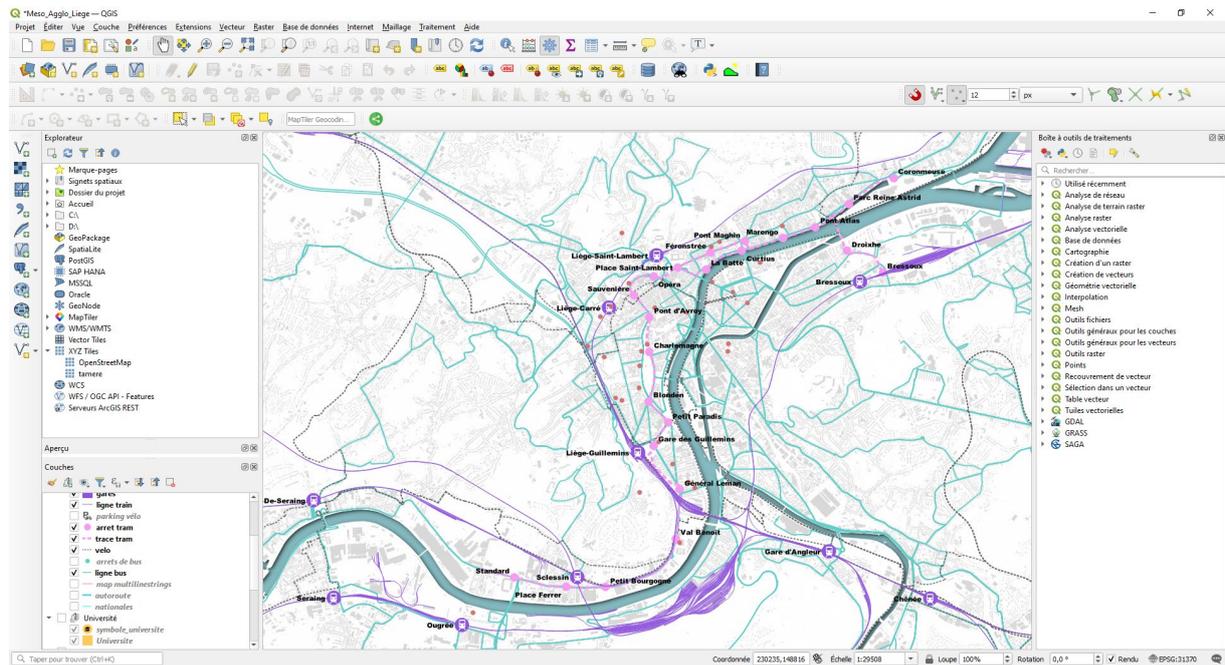


Figure 3 : Interface de travail QGIS (Source : Capture d'écran)

Tout d'abord, il était essentiel d'obtenir les données permettant de générer un fond de carte complet. Pour cela, nous avons pu nous appuyer sur les données disponibles sur OSM (Open Street Map) qui reprennent une grande partie des informations nécessaires et téléchargeables gratuitement. En effet, on y retrouve les bâtiments, les routes, les cours d'eau mais aussi les voies ferrées. Les données OSM permettent aussi d'identifier les destinations de chaque élément ce qui aide à les distinguer et les représenter différemment.

La cartographie a été réalisée après avoir localisé l'ensemble des logements sur base des informations données sur les sites Web. La majorité des adresses sont disponibles en ligne cependant ce n'était pas le cas des maisons Eras'must où les numéros de rue étaient inconnus. Nous les avons contactés dans le cadre de ce travail pour obtenir les adresses précises mais nous avons obtenu une réponse négative. En effet, Eras'must ne souhaite pas révéler les adresses précises de ses maisons par respect pour les propriétaires et les locataires. Néanmoins, il nous a été possible de positionner 7 des 11 maisons sur base des photos présentes sur leur site internet. Les quatre autres maisons ont été positionnées de manière arbitraire sur leur rue respective.

Lors de la réalisation des cartes sur l'environnement de proximité des logements, certaines informations nous manquaient dans les données fournies par OSM. En effet, il nous a fallu repositionner manuellement le futur tracé du Tram mais aussi les différentes gares de train. De même, nous avons remarqué que les données sur les commerces et services étaient incomplètes. Pour trouver de meilleures données, nous avons été mis en contact avec Bruno BIANCHET, chercheur pour la CPDT, qui a pu nous aider à demander les données de la ville de Liège.

2.4 Phase micro : Enquête à destination des résidents

Pour cette dernière partie, nous avons souhaité nous concentrer sur le public cible du logement partagé en réalisant une enquête à destination des résidents. L'objectif du questionnaire était de recueillir des données sur les profils des résidents, leurs besoins, leurs retours d'expérience mais aussi sur leurs perspectives d'avenir. Nous souhaitons avant tout percevoir si les tendances observées dans la littérature se retrouvent dans le contexte liégeois. Cela peut permettre aussi de compléter les observations faites par les intervenants lors des différents entretiens.

Afin de garder une continuité dans notre travail, les personnes ciblées sont les résidents des logements partagés sélectionnés dans la partie précédente afin que l'échantillon de notre enquête soit représentatif par rapport à notre question de recherche. Pour assurer la pertinence de l'échantillon, nous souhaitons obtenir un minimum de 89 réponses à l'enquête. Cela permet sur un échantillon d'environ 1100 personnes, d'avoir un niveau de confiance de 95% avec une marge d'erreur de 10%². La marge d'erreur de 5% semble inatteignable puisqu'il nous faudrait 285 réponses. Nous avons aussi cadré la période de diffusion de l'enquête entre la mi-mars et début mai.

2.4.1 La préparation de l'enquête

La préparation de l'enquête se base sur l'étude de la littérature et les thématiques qui en ont découlé. L'enquête est une méthode quantitative puisqu'elle se base sur le nombre de réponses collectées pour être pertinente. L'enquête a plusieurs objectifs : (i) établir les profils des résidents, (ii) obtenir un retour sur ce qui les pousse à choisir le logement partagé ainsi que leur expérience et (iii) connaître leurs perspectives.

Dans le choix du type de questionnaire, il en existe deux : le questionnaire ouvert ou fermé (Combessie, 2007). Au sein d'un questionnaire ouvert, le répondant s'exprime avec ses mots lorsqu'il répond tandis que dans un questionnaire fermé, les différentes réponses possibles sont fixées à l'avance par l'enquêteur. Le questionnaire fermé demande plus de travail préparatoire ainsi que beaucoup d'anticipation de la part de l'enquêteur dans les réponses afin de ne pas bloquer le répondant face à un manque de choix. Cependant, ce type de questionnaire permet de gagner un très large temps dans le traitement des données. Après différents échanges avec le professeur Mario Cools, ce dernier nous a orienté vers le questionnaire fermé mettant en avant son retour d'expérience dans le traitement de données d'enquêtes. L'enquête a été testée et vérifiée avant diffusion pour s'assurer de la bonne formulation des questions et de leur compréhension.

Le format du questionnaire se base sur la Méthodologie de l'enquête par questionnaire (Vilatte, 2007).

- **Introduction du questionnaire** : elle explique le cadre de cette enquête, son objectif, la garantie d'anonymat ou de confidentialité ainsi que la durée de l'enquête.
- **Les différents types de questions** :
 - Les questions fermées à réponse unique
 - Les questions à choix multiples pour que le répondant ait plusieurs choix
 - Les questions à échelle linéaire pour que le répondant puisse nuancer sa réponse
 - Les questions à liste déroulante
 - Une question ouverte pour que le répondant puisse écrire son adresse email
- **Un message de remerciement** pour le temps accordé à l'enquête

L'enquête complète extraite de Google Forms est à retrouver en Annexe 5.3.

² <https://fr.surveymonkey.com/mp/sample-size-calculator/> Consulté le 04/04/2022

L'enquête a été réalisée de telle sorte que chaque répondant ait la même liste de question afin de simplifier le traitement des données. Certaines questions ont été regroupées au sein d'une seule et même question prenant la forme d'une grille à choix multiples afin de simplifier la lecture de l'enquête et de raccourcir le temps de réponse.

Au sein de la première partie « Profil » le répondant se voyait poser des questions quant à son âge, ses origines, son statut professionnel, sa situation financière vis-à-vis de son logement ainsi que ses modes de déplacements. Cela permet d'évaluer la représentativité de l'échantillon et d'analyser les profils des répondants en les comparant à ceux établis dans l'état de l'art.

Ensuite, nous nous intéressons à la partie « Résidence » où l'on cherche d'abord à connaître les besoins du répondant pour ensuite obtenir un retour d'expérience sur son logement. Pour cela, nous utilisons principalement des échelles linéaires où le répondant peut jauger la qualité et l'usage des espaces partagés ou encore sa satisfaction de la résidence sur différents aspects. Les échelles linéaires permettent d'obtenir des réponses nuancées laissant plus de libertés au répondant (Vilatte, 2007).

Enfin, dans la partie « Perspectives », le répondant est questionné sur son futur et ses préférences en matière de lieu de vie et de propriété. Il est aussi proposé au répondant de laisser une adresse email dans le cas d'un potentiel entretien approfondi sur le sujet.

2.4.2 La diffusion de l'enquête

Le mode de diffusion de l'enquête a dû être choisi en fonction des personnes ciblées. Il existe quatre modes de diffusion principaux qui ont un degré d'interactivité plus ou moins fort avec le résident (Ganassali, 2014).

- **L'enquête en face à face** : les répondants sont assistés par l'enquêteur ce qui permet d'obtenir des réponses de bonne qualité. L'enquêteur peut se placer devant les résidences et solliciter les personnes de vive voix.
- **L'envoi postal** : ce type de diffusion a un taux de réponse faible et nécessite des informations que nous n'avons pas comme les noms des répondants. Le public étant majoritairement jeune, le support postal ne nous a pas semblé adéquate.
- **L'enquête par téléphone** : Cette option n'a pas été choisie car les numéros de téléphone n'étaient pas connus. On estime aussi que certaines questions de l'enquête sont plus compréhensibles avec un support visuel.
- **L'enquête par internet** : Cette option est connue des répondants car souvent utilisée. Elle permet un suivi des réponses en direct par l'enquêteur sans avoir de transcription à réaliser.

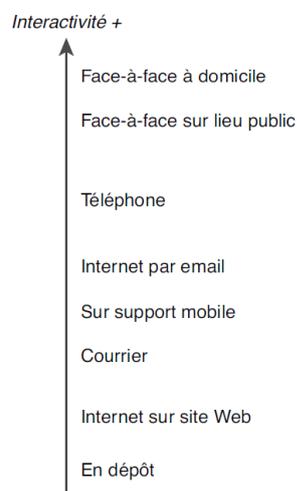


Figure 4: Interactivités avec les répondants des différents modes de diffusion (Source : Ganassali, 2014)

Dans le cadre de cette étude, nous avons fait le choix de l'enquête par internet qui nous semble être plus adaptée à un public de jeunes adultes bien qu'elle n'ait qu'une interaction assez faible avec les répondants. Ce type de support permet de facilement toucher l'ensemble des personnes qui vivent dans des résidences différentes où il aurait fallu se déplacer une à une dans le cas d'une enquête en face à face.

Pour le support de l'enquête nous avons décidé d'utiliser une plateforme SaaS (Software as a Service) qui possède toutes les fonctionnalités voulues et qui est accessible en ligne à l'aide d'un lien URL. Il en existe plusieurs et nous avons fait le choix de nous tourner vers Google Forms qui est simple d'utilisation tant pour l'enquêteur que pour le répondant. Google Forms a aussi l'avantage d'être gratuit et d'être souvent déjà connu des répondants.

Pour diffuser l'enquête en ligne, nous avons utilisé les différentes possibilités qui s'offraient à nous. Tout d'abord, nous avons remarqué l'existence de groupes Facebook privés des résidences sur lesquels il était peut-être possible pour nous d'entrer. Ensuite, il était possible de contacter les gestionnaires des résidences afin de leur demander de diffuser notre enquête auprès de leurs locataires par des canaux privés tels que des mailing lists. Enfin, nous pouvions aussi imprimer des flyers à mettre dans les boîtes aux lettres qui renvoient vers l'enquête en ligne grâce à un QR Code.

Nous avons tout d'abord fait le choix d'essayer de passer par les groupes Facebook qui comptent de nombreux membres. Nous pensions qu'un simple post sur le groupe renvoyant vers l'enquête permettrait de solliciter facilement les personnes et les inciterait à cliquer sur le lien. Dans le post, en plus d'expliquer le contenu de l'enquête nous avons veillé à indiquer la durée rapide de réponse afin d'encourager les personnes à répondre. Cependant, après avoir été accepté sur le plus grand groupe Facebook, nous n'avons obtenu que 3 réponses pour 434 membres soit 0,6% de réponses. Le résultat étant très décevant, nous avons continué sur la seconde option et commencé à préparer la troisième.

Lors de la prise de contact avec les gestionnaires des résidences, nous n'étions pas sûrs d'obtenir des réponses favorables bien que l'enquête ne mentionne pas le nom des différents logements. Nous avons donc été agréablement surpris d'obtenir rapidement des retours favorables. En effet, IKOAB, Arc, Eras'must et Avroy Student Housing ont répondu favorablement à notre sollicitation et ont diffusé l'enquête sur leurs canaux de communication. Cela nous a permis d'atteindre près de 75 réponses nous rapprochant de notre objectif fixé.

Dans un même temps, nous avons préparé un flyer simple et clair à diffuser dans les boîtes aux lettres (voir Figure 5). L'objectif de ces flyers est de mettre toutes les chances de notre côté pour obtenir le plus grand nombre de réponses.



Figure 5 : Flyer de l'enquête | Conception : Yoann Quehec

On y retrouve en quelques mots, les informations essentielles sur l'enquête et le logo de l'université pour annoncer clairement la nature de l'étude. L'élément le plus important est bien sûr le QR Code renvoyant au questionnaire en ligne.

Les flyers ont été distribués dans les boîtes aux lettres des résidences Arc et Meuse Campus qui représentent près de 600 personnes à elles seules. La distribution des flyers dans la résidence Arc a été validée par la manageuse du site. Pour la résidence Meuse Campus, la distribution s'est faite au sein du sas d'entrée où se trouvent toutes les boîtes aux lettres. Pendant cette distribution, les résidents qui passaient étaient directement sollicités par l'étudiant afin de les motiver à répondre. La méthode des flyers ne semble pas avoir été efficace puisqu'une semaine après distribution, nous n'avons comptabilisé que 12 réponses supplémentaires.

2.4.3 Le traitement des données

Au total, 92 réponses ont été récoltées à la clôture de l'enquête le 1^{er} mai. L'enquête ayant été réalisée sur Google Forms, il est dès lors possible d'avoir directement sur la plateforme une visualisation. Il est également possible d'exporter les résultats de l'enquête en fichier Excel qui reprend l'ensemble des réponses par question. L'avantage d'avoir utilisé un questionnaire fermé est qu'aucune réponse n'a été écartée ou corrigée suite à des fautes d'orthographe ou autre problème potentiel. Cela a donc simplifié le traitement des données que l'on voulait le plus efficace possible.

Lors de l'extraction sur Excel, nous disposons d'une feuille de travail contenant l'ensemble des réponses avec une ligne par répondant où les colonnes représentent à chaque fois une question. Afin de ne pas toucher à nos données de base, nous avons créé différentes feuilles de travail pour visualiser les résultats sous forme de tableaux. Au total, trois feuilles de visualisation ont été créées, une pour chaque partie de l'enquête. Au sein des profils des répondants, quelques catégories ont eu très peu de réponses qui ne nous permettait pas de les analyser seules. Nous avons donc fait le choix de regrouper certaines d'entre elles afin d'obtenir des catégories plus équilibrées.

Les données ont été dans un premier temps traitées de manière statistique afin d'obtenir des pourcentages par réponse. Cela nous a permis notamment d'établir le profil des répondants ainsi que

les réponses globales par questions. Ensuite nous avons décidé de croiser certaines données afin de comparer les réponses par profil de répondant. Nous avons fait des hypothèses que nous avons cherché à vérifier par le biais de tests paramétriques.

Le test Khi2

Le test χ^2 permet de vérifier le niveau de dépendance entre deux variables que l'on suppose aléatoires selon l'hypothèse H_0 . Pour cela, on calcule les distances entre les données observées O_{ij} et les données théoriques E_{ij} :

$$\chi^2 = \sum \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

Nous comparons ensuite la valeur obtenue dans la table de χ^2 avec $\alpha = 0,10$, notre marge d'erreur de 10% et dl , le nombre de degré de liberté.

Le test de Cramer

Ce test est complémentaire au précédent et permet de déterminer les croisements de variables qui entretiennent les relations les plus fortes. La valeur χ^2 dépend de l'échantillon de l'enquête et du degré de liberté, le test de Cramer permet de s'en affranchir.

$$V \text{ de Cramer} = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \times \min. dl}}$$

Plus la valeur V de Cramer est proche de 1 et plus la relation est considérée comme forte. Si la valeur est inférieure à 0,2 la relation est considérée comme faible, entre 0,2 et 0,3 comme moyenne et au-dessus de 0,3 comme forte.

Au sein de ce rapport, certains résultats ont été représentés de manière graphique afin que les résultats soient plus parlants à la lecture. Les réponses à échelle linéaire ont été d'office représentées sous forme de diagramme en bâton car un tableau ne permet pas de bien les visualiser.

La valeur-p

La valeur-p est utilisée pour quantifier la significativité statistique d'un résultat dans le cadre d'une hypothèse nulle. Cela permet de déterminer si cette hypothèse est vérifiée ou non et donc de savoir si notre résultat est statistiquement significatif ou non. Ainsi, si la valeur p est inférieure à 0,1, l'hypothèse nulle est rejetée et lorsqu'elle dépasse 0,1, on ne le peut plus.

Le test ANOVA

Le test ANOVA correspond à l'analyse de la variance qui sert à étudier la dépendance entre une variable quantitative et une ou deux variables qualitatives appelées facteurs. Dans notre cas, nous utiliserons ce test pour comparer la variance de deux groupes soit une analyse à un facteur appelée analyse bivariée .

L'objectif est de vérifier si la moyenne de la variable quantitative étudiée est homogène sur l'ensemble des catégories de la variable qualitative selon l'hypothèse H_0 . On suppose que cela ne sera pas le cas en mesurant la variance à l'aide d'un test F de Fisher. En dessous d'une valeur de 0,1 de p-value associé à la variable F de Fisher, l'hypothèse nulle sera rejetée. Si, elle est rejetée, cela prouvera

que nos variables qualitatives permettent d'expliquer une partie de nos données. Le test peut être réalisé directement sur Excel ce qui simplifie le traitement des données.

Le test t de Welch

Le test t permet de mesurer les différences de moyennes de deux groupes. Le test t de Welch est une variante du test t de Student où les variances des deux échantillons sont différentes. Dans ce travail, nous utiliserons ce test pour comparer deux échantillons indépendants comme les choix des étudiants et jeunes actifs. Cela permet de déterminer si la différence des moyennes obtenues entre les deux échantillons est statistiquement significative. Pour cela il nous faut calculer la valeur t de Student avec n_A et n_B les tailles d'échantillon, S_A et S_B les variances des échantillons :

$$t = \frac{m_A - m_B}{\sqrt{\frac{S_A^2}{n_A} + \frac{S_B^2}{n_B}}}$$

Pour mesurer si la différence entre nos deux échantillons est significative, il nous faut voir si notre valeur-p bilatérale est inférieure ou non à 0,1.

2.5 Schéma récapitulatif de la méthodologie

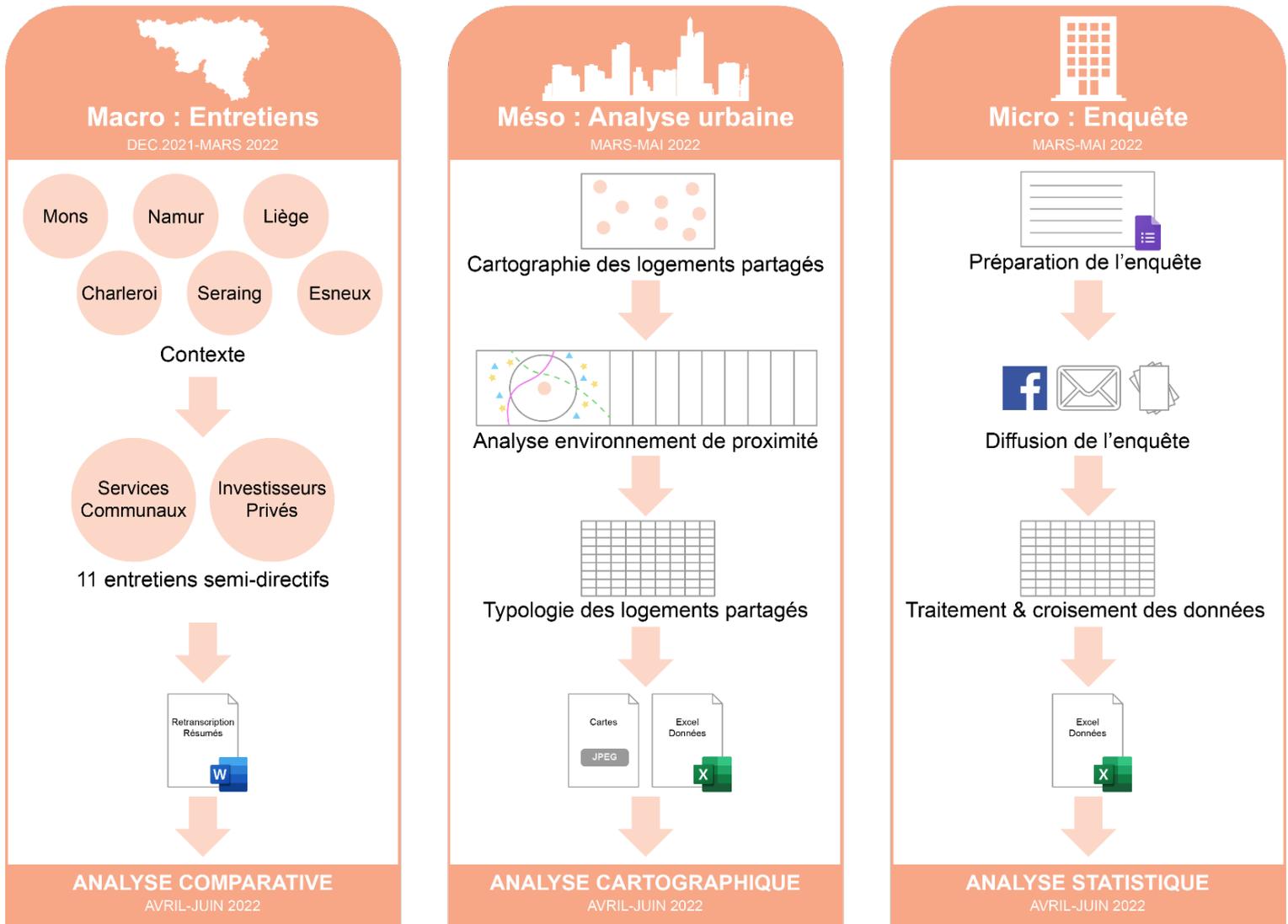


Figure 6 : Schéma récapitulatif de la méthodologie

Chapitre 3 : Résultats

3.1 Les enjeux autour du logement partagé en Wallonie

Au sein de cette partie, nous retrouvons les éléments qui sont ressortis de nos entretiens avec les différents services communaux et investisseurs présentés dans le chapitre précédent. Les visions des intervenants présentent de nombreux points communs mais peuvent parfois diverger.

3.1.1 Les problématiques du logement en ville

Suite à nos échanges, il s'est avéré que les communes interrogées faisaient face à de nombreux phénomènes touchant le logement et qui semblaient actuellement plus les préoccuper que l'arrivée du logement partagé. Ces différentes problématiques restent liées à notre sujet qui peut parfois s'avérer être une solution au problème ou dans d'autres cas l'accentuer.

La division de logements unifamiliaux : l'opposition des communes

Le parc immobilier des centres-villes wallons est majoritairement constitué de maisons unifamiliales dont la construction date souvent d'avant 1950. Du fait de la surface de ces habitations et du potentiel économique qu'elles représentent, les propriétaires sont enclins à les diviser. Nous avons remarqué qu'il s'agissait d'un sujet mis en avant par la majorité des communes auquel elles étaient souvent réticentes (I., Namur). Les communes sont en effet souvent opposées à ces phénomènes de division qui ne présentent pas d'intérêt pour la ville et aurait même tendance à dégrader la qualité de son parc de logement :

« Ce qui nous pose essentiellement problème ce sont les divisions d'immeubles qui sont juste dans des objectifs de rente foncière très forte. Il n'y a aucune plus-value ni pour les gens qui y habitent ni pour la ville. Le kot peut parfois rentrer dans ce genre de logique là. » (I., Namur)

La division des logements a tendance à faire monter le prix de l'immobilier. En effet, les actuels propriétaires vendeurs cherchent eux aussi à capter une part des bénéfices en surévaluant leurs biens présentés comme plus rentable dans le cas d'une éventuelle division :

« Le prix de l'immobilier a tendance à monter parce qu'il y a cette possibilité de diviser et donc de faire un immeuble de rapport. Quand on prend la peine de consulter les annonces immobilières concernant des biens à Mons, on voit que des immeubles qui ne sont pas des immeubles de rapport sont présentés comme des immeubles de rapports potentiels » (L., Mons)

Cette hausse du prix des maisons unifamiliales et des immeubles entraîne une perte d'accès à la propriété pour certains ne pouvant pas s'aligner sur le prix du marché. Ce recul de l'accès à la propriété est un phénomène global qui touche de nombreux pays (Arnold & Boussard, 2017). Seuls les propriétaires les plus aisés peuvent acheter et on peut supposer que ce n'est pas toujours pour y vivre :

« J'ai plutôt l'impression que ce phénomène-là empêche des gens qui souhaitent s'installer en centre-ville d'accéder à la propriété. La valeur vénale du bien est gonflée de par cette possibilité de le transformer en immeuble de rapport. » (L., Mons)

Ainsi en guise de réponse, les communes ont tendance à ne plus accepter de divisions de logement pour freiner le phénomène et lutter contre la hausse des prix de l'immobilier (P., Esneux). Par ailleurs, la division des logements s'accompagne également de la division de la surface contraignant les personnes à vivre dans des logements de taille réduite : « Les propriétaires ont divisés de façon anarchique des bâtiments avec des cellules minuscules qui n'étaient pas décentes » (DS., Seraing). Le Code du Logement impose actuellement une surface minimale de 24 m² par occupants sans compter les dégagements, les sanitaires ainsi que les zones de stockage (*Code Wallon Du*

Logement et de l'Habitat Durable, 1998). Pour les zones individuelles, il faut compter 15 m² minimum sans compter la salle de bain privative s'il y en a une. Certains propriétaires dérogent aux règles de salubrité, comme cela nous a été expliqué à Seraing.

Le non-respect de certaines règles n'est pas toujours volontaire de la part des propriétaires qui peuvent parfois avoir besoin d'un accompagnement de la commune. Afin d'assurer un meilleur suivi des logements, la région wallonne a mis en place le Service de Salubrité-Logements, spécifique aux contrôles, à la fin de l'année 2014. Par ailleurs, certaines villes vont plus loin comme Mons qui a mis en place son propre règlement pour tous les types de logement où elle fixe des superficies minimales au niveau des chambres et des espaces communs plus rigoureuses que la réglementation wallonne (16 m² pour une chambre individuelle et 28 m² par occupant). Il est tout de même possible de déroger à cette règle en l'échange d'une contrepartie comme par exemple augmenter la taille des communs si les parties privatives sont réduites. Cela peut expliquer le développement des espaces partagés de plus en plus variés qui permet d'obtenir des parties privées diminuées. Actuellement, le pouvoir de la commune réside seulement dans l'acceptation ou non des demandes de permis.

La division des maisons unifamiliales entraîne forcément la diminution du nombre de maisons accessibles à des potentielles familles. Ce phénomène est observé dans la ville de Namur qui voit son parc de maisons unifamiliales réduit privant les familles de potentielles habitations (I., Namur). De même pour Liège qui semble manquer de grands logements :

« Le produit phare du centre-ville c'est le logement 2 chambres. On a plus de mal à avoir des 3 ou 4 chambres. Surtout qu'imposer des 3 ou 4 chambres nous fait prendre le risque d'être mis en colocation donc il n'y a pas d'intérêt non plus. » (D., Liège)

Le constat semble être le même à l'échelle de la région selon le conseiller juridique à l'Union des Villes et Communes :

« Il faut toujours que l'offre soit équivalente à la demande. Quand on regarde les études qui ont été faites sur le sujet, il manque beaucoup de logements avec plusieurs chambres, pour familles nombreuses. Il manque énormément de logements individuels ou de petits logements qui permettraient de contracter le loyer. Ce sont ces deux points-là qui doivent être développés mais en sachant que ça varie d'une commune à l'autre. » (C., Union des villes)

On remarque aussi un manque en logements individuels que l'on aurait pensé abondants après les multiples divisions de maisons unifamiliales. Ainsi, il semble que ce soit le logement T2 qui soit surreprésenté au détriment des autres typologies. Les communes doivent dans tous les cas établir un suivi rigoureux de leur parc immobilier afin de bien connaître son état. Les communes établissent des règles pour conserver les logements unifamiliaux sur leur centre-ville comme c'est le cas de Mons qui a mis en place un guide de division des immeubles. Ce guide demande qu'il y ait des logements de plus grandes tailles et non pas que des petits logements. Le guide est à titre indicatif pour conserver un socle familial au RDC avec des accès au jardin quand c'est possible et de retrouver des plus petits logements dans les étages. Selon D., Liège, la ville de Liège a mis en place une règle allant dans la même direction : « Le collège a décidé qu'en-dessous de 200m² on divise plus une maison. Quand on divise, on attend le maintien d'un logement unifamilial » (D., Liège). Le refus de division de logement est tout de même nuancé dans le cas des grandes maisons de boulevard qui sont aujourd'hui trop grandes pour y accueillir une seule famille. Dans ces cas-là, la ville est favorable à la division en appartements (L., Mons).

Les enjeux majeurs des grandes villes wallonnes semblent donc être le maintien des familles en centre-ville et fournir des logements individuels de qualité. Les logements individuels sont souvent issus de divisions anarchiques d'habitations et sont donc de faible qualité. La division des maisons

unifamiliales s'avère être destiné principalement au marché étudiant, plus rentable grâce au cumul des loyers des locataires au sein d'une même maison.

Le logement étudiant : une typologie à cadrer

Les villes interrogées ont été sélectionnées en raison de leur population étudiante. Il n'est donc pas surprenant d'obtenir des retours quant à la forte pression existante sur le marché du logement étudiant. Selon les intervenants cette pression sur les kots semble exister depuis longtemps (I., Namur). Les quartiers à proximité des universités sont souvent les plus disposés à accueillir les étudiants comme c'est le cas de Tilff à proximité du Sart-Tilman (P., Esneux). Bien que la commune d'Esneux soit plus petite que les autres interrogées, elle observe elle aussi l'impact de la concentration d'étudiants dans certains quartiers. Par exemple, son quartier Sur-Le Mont est très prisé par les étudiants qui ont tendance à augmenter la pression immobilière du quartier et le rendre très cher. Cependant, cette attractivité est aussi due à d'autres facteurs comme la bonne accessibilité en transports ou encore les points de vue qu'offrent le relief du quartier.

Cette forte concentration d'étudiants au sein d'un même quartier nous rappelle le phénomène de studentification qui s'accompagne souvent de la fuite des autres populations et de la hausse du prix de l'immobilier. Cependant cela ne semble pas être une menace pour les services communaux :

« Je ne pense pas que cet effet de ghetto étudiant soit réellement un souci parce que le territoire est très compact mais c'est vrai qu'actuellement on est inondé de demandes de création de logements étudiants à Mons. Mais je pense que cela résulte de l'existence de ces écoles et universités sur le territoire qui sont attractives qui connaissent un développement exponentiel mais ça ne touche pas un quartier mais toute la ville. » (L., Mons)

La ville de Liège est de son côté déjà exposée au phénomène depuis un moment et on pourrait percevoir un sentiment d'acceptation de celui-ci : « On n'a pas peur des clusters il y en a partout dans la ville. » (D., Liège). La ville de Namur a de son côté une suroffre en logement étudiant. Cependant, ce constat pourrait évoluer avec la potentielle croissance de l'université de Namur qui s'accompagnerait d'un afflux en centre-ville de près de 2000 étudiants. Si l'on prend le point de vue de l'ensemble de la région wallonne, la population étudiante est croissante partout mais les villes n'en sont pas toutes au même stade :

« Clairement, il y a de plus en plus d'étudiants dans les universités et donc de plus en plus de demande de logements étudiants. Il y a des villes comme Namur qui sont à saturation ou à un équilibre et ne veulent pas aller plus loin. Il y a des villes comme Charleroi qui sont en attente de logements étudiants. Ce qui est étonnant, c'est de voir dans des petites communes limitrophes la création de logements étudiants qu'elles ne comprennent pas. » (C., Union des villes)

La ville de Charleroi de son côté est en attente de logements étudiants et dispose de nombreux emplacements en centre-ville pour en implanter (R., Charleroi). Certaines petites communes reçoivent du logement étudiant de manière plus surprenante. Cependant, dans le cadre de notre travail nous n'avons pas pu interroger l'intégralité des communes limitrophes aux grandes villes ce qui nous empêche de détailler ce point. Les villes restent tout de même claires sur leur volonté de garder les étudiants au sein de leur centre-ville et de ne pas disséminer les kots sur tout le territoire. Chaque commune doit s'adapter en fonction de sa situation pour cadrer les logements étudiants.

L'arrivée des kots en ville n'est pas récente, notamment pour une ville comme Liège. Or avant 1994, il n'était pas nécessaire d'obtenir un permis pour créer un logement étudiant ce qui a eu un fort impact sur la division des maisons unifamiliales : « Dans les années 1990, il y a beaucoup d'occupation de maisons par des kots. En 2021, on essaye de faire marche arrière mais on ne sait pas aller contre des choses qui étaient légales à l'époque de leur création. » (D., Liège). Dorénavant, les villes sont

moins ouvertes à l'implantation de nouveaux logements étudiants (P., Esneux). Cela s'explique par le besoin en logement classique que l'on présentait plus tôt et qui passe donc devant le logement étudiant en termes de priorités (D., Liège).

Pour limiter la propagation des kots étudiants, les villes se sont donc affirmées et sont moins enclines à accepter des demandes de permis. Cependant, afin de répondre à la forte pression qui pèse sur le marché étudiant, elles souhaitent privilégier les grandes entités qui permettent de mieux cadrer l'implantation des étudiants en ville :

« La position de la ville s'est affermie et durcie ces dernières années pour éviter la prolifération de divisions de maisons unifamiliales en kot [...] pour privilégier des programmes d'une certaine ampleur, développés par des promoteurs sous le couvert d'un partenariat avec une université ou école » (L., Mons)

Nous pouvons prendre l'exemple de la ville de Seraing qui, dans son nouveau master plan, a fait le choix de n'avoir qu'un seul grand projet de logement étudiant. Selon notre contact de chez Eriges en charge de la réalisation de ce master plan, l'objectif est de cadrer certaines typologies de logement pour que le résultat ne soit pas trop diffus (C., Eriges). On comprend ces positions afin de limiter les risques de studentification qui pourraient accélérer le processus de division de logements, faire augmenter le prix des loyers et faire fuir à terme les autres populations.

Les petits logements étudiants tels que les kots présentent aussi une autre menace qui nous a été signalée à plusieurs reprises par les services communaux : « Lorsque l'on autorise des logements plus petits à destination des étudiants c'est qu'à long terme s'ils ne trouvent pas preneurs chez les étudiants ça devient des logements précaires. » (D., Liège). En effet, des logements initialement destinés à des étudiants se retrouvent loués par des populations plus précaires qui ne devraient pas vivre dans cette typologie de logement. Selon certains, les populations arrivant à l'âge de la pension sont les plus touchées :

« Dans mon expérience au quotidien, je remarque que c'est soit des jeunes encore étudiants ou qui débutent dans la vie active ou des personnes vers l'âge de la pension.[...] Pour les personnes plus âgées à mon avis c'est un problème financier. » (DS., Seraing)

L'arrivée de populations précaires au sein de ces logements révèle aussi la précarité à laquelle sont soumis certains jeunes adultes et que l'on présentait en partie 1.2. Ce phénomène est aussi accentué par l'arrivée de promotions de nouveaux logements étudiants de plus grande qualité. Les anciens logements étudiants de moindre qualité ont été abandonnés par les étudiants et ont donc trouvé preneur dans une population plus précaire. La qualité de ces logements étudiants initiaux s'est encore réduite de par sa population actuelle. En effet, les logements étudiants ne sont pas prévus pour être habités pendant de longues durées comme ça peut être le cas lorsque des populations plus précaires y logent.

Les colocations : la faille dans la législation

La Wallonie a connu durant l'après-guerre un fort phénomène de périurbanisation résidentielle encore présent aujourd'hui (Lejeune et al., 2012). Les familles ont eu tendance, à ce moment-là, à quitter les centres-villes : « Il y a eu cette période où la classe moyenne et les familles étaient désireuses de disposer de son 4 façades pas trop loin de la ville mais à l'extérieur quand même. » (C., Union des villes). Les logements des centres-villes se sont donc retrouvés délaissés. En réponse à ce phénomène, la colocation a été un outil permettant de re-habiter les logements et donc de recycler l'urbain.

La colocation a donc permis aux propriétaires de retrouver des locataires chez une partie de la population principalement jeune. Cependant, sa prolifération a augmenté sa part dans le marché du logement et pourrait devenir néfaste à terme. Selon une étude réalisée en 2014 en Wallonie, la colocation représentait 2,83% du marché total du logement (Centre d'Etudes en Habitat Durable, 2014). On peut supposer que cette part est toujours en progression depuis.

Cette augmentation des colocations présente comme pour les logements étudiants le problème de la perte de logements unifamiliaux : « Dans les centres-villes on a de plus en plus de colocations et les familles vont de plus en plus devoir sortir car elles n'ont plus accès au marché intérieur de ces centres urbains. » (C., Union des villes). Cela peut expliquer pourquoi la périurbanisation est encore présente aujourd'hui. Des services communaux sont plus fermes quant à leur vision de la colocation en la présentant comme privant les familles de logement (D., Liège). La colocation suscite un intérêt vis-à-vis des promoteurs qui réalisent des projets de plus grande ampleur pour viser une meilleure rente foncière : « On a encore un autre type de promoteur qui sévit chez nous. Ce sont des gens qui rachètent des immeubles unifamiliaux, qui en refont de l'unifamilial mais qui systématiquement les louent en colocation. » (D., Liège). Mais d'où vient cet intérêt pour la colocation ? Tout d'abord, la colocation représente un intérêt financier considérable pour le propriétaire :

« On loue généralement une colocation 2 à 3 fois le prix d'une location à une famille. Il y a donc un incitant financier à faire des colocations plutôt que des logements pour des familles et ça pose des problèmes de mixité sociale assez importants surtout dans les centres-villes. » (C., Union des villes)

La colocation est donc financièrement à l'avantage des propriétaires mais elle se présente aussi comme intéressante pour les locataires par rapport à un logement individuel classique :

« L'aspect financier on en tient compte et il est réel. Mais si la colocation permettait d'avoir des loyers moindres l'objectif serait rencontré. Mais quand on voit une colocation de 5-6 chambres le prix cumulé n'est pas le prix d'une maison unifamiliale. Alors pour chacun des colocataires, peut-être qu'il y a un bénéfice par rapport à s'il avait dû louer un appartement seul mais les propriétaires y gagnent plus. Et tout ça fait augmenter les loyers des maisons unifamiliales et donc pour l'accession au logement pour les familles c'est une problématique car cela augmente les prix du marché. » (M., Namur)

La colocation a donc un impact important sur les prix des logements unifamiliaux et rend d'autant plus difficile l'accès aux centres-villes aux familles. Les colocations sont d'autant plus problématiques que leur réglementation n'est pas en faveur des communes. Ces dernières ne sont pas particulièrement contre cette typologie mais aimeraient pouvoir la cadrer (I., Namur).

En effet, les communes interrogées étaient unanimes sur le manque de clarté de la législation wallonne vis-à-vis des colocations non-étudiantes qui finissent par être occupées par des étudiants (D., Liège). En effet, le Code du logement (CoDT) ne semble pas bien encadrer les colocations qui, lorsqu'elles ne sont pas étudiantes et comptent moins de quatre chambres, ne nécessitent pas de permis d'urbanisme :

« Dans le CoDT, on a l'obligation de demander un permis d'urbanisme lorsque l'on crée un nouveau logement ou lorsqu'on crée des chambres étudiantes mais il y a pleins de questionnements qui émergent pour des cas particuliers. Est-ce qu'un permis est nécessaire lorsque l'on met une colocation au sein d'une maison existante ? Selon l'interprétation actuelle il n'en faut pas mais si ce sont des étudiants dans cette colocation à priori il en faut un. Si un permis est alors nécessaire, à quel niveau se trouve-t-il ? La chambre, l'ensemble ? Beaucoup de choses restent encore très floues. » (C., Union des villes)

Ce flou juridique permet à de nombreux promoteurs d'éviter le permis d'urbanisme :

« Puis on a la colocation. Là on est plus en difficulté parce qu'on n'a pas de levier face à la colocation. On ne peut pas l'interdire donc il y a un certain nombre de demandeurs qui s'engouffrent dans la brèche de la jurisprudence qui est liée à ça. » (I., Namur)

La colocation ne nécessitant pas de permis d'urbanisme, la commune ne peut donc pas exprimer son avis et refuser la demande de permis. Cela pose un problème de suivi du parc résidentiel par la commune et très souvent une perte en qualité des logements :

« Quand on analyse un permis d'urbanisme, on analyse l'aménagement du territoire mais également les questions de mobilité, de sécurité incendie. Or quand il n'y a pas de permis d'urbanisme demandé car le projet est considéré comme une maison unifamiliale, il n'y a pas tous ces aspects qui sont envisagés et ça crée des problèmes. » (M., Namur)

Le bail de colocation est récent et depuis sa mise en place en 2018, les communes ont pu expérimenter quelques années d'exploitation. En vue des retours critiques et unanimes sur le bail de colocation, ce dernier doit être corrigé. En effet, des améliorations doivent être trouvées pour aider les communes dans la régulation des colocations qui permettrait de faciliter l'insertion des familles en ville. On pourrait par exemple suggérer de rendre obligatoire une demande de permis d'urbanisme dans la création d'une colocation car cela donne un pouvoir suffisant à la commune pour garantir la qualité des projets.

Les logements inoccupés : du bâti à réhabiliter

Bien qu'une bonne partie du parc immobilier des centres-villes ait été réhabilité en logements étudiants par le biais de kots ou colocations, de nombreux bâtiments restent vides. En effet, de nombreux propriétaires ne vivent pas dans leurs biens mais ne les louent pas pour autant ou alors pas complètement. Par exemple, certains bâtiments sont loués pour leur rez-de-chaussée commercial mais les étages supérieurs restent inoccupés. Selon les services communaux, le loyer perçu par les logements aux étages ne représente qu'une très faible part comparée à la partie commerciale ce qui fait que de nombreux propriétaires ne se donnent pas le mal de louer tout leur bâtiment. Par ailleurs, ces bâtiments nécessitent souvent un effort important de rénovation.

Au cours de nos échanges, Charleroi nous a semblé être un cas particulier par rapport aux autres communes car elle a vu son centre-ville se vider (R., Charleroi). En effet, suite à la désindustrialisation qui s'est opérée en Belgique, la ville de Charleroi connue pour son activité industrielle, a vu sa population réduite de manière drastique soit 60% en l'espace de 30 ans (R., Charleroi). La ville ne rencontre donc pas le même problème que les autres communes qui luttent contre les logements étudiants ou les colocations :

« Là le centre-ville est vraiment vide et on aimerait placer les étudiants dans les bâtiments vides et pas dans les bâtiments utilisés pour faire augmenter les prix et faire partir les familles. Pour l'instant le centre-ville est abandonné donc il n'y a pas de problème là-dessus. » (R., Charleroi)

La ville de Charleroi a donc un parc immobilier important à réoccuper et se trouve donc à un stade antérieur vis-à-vis des autres communes que l'on a pu rencontrer. La problématique des logements inoccupés concerne toutes les communes mais quels sont les leviers qu'elles peuvent mettre en place ?

Pour ce qui est des bâtiments partiellement occupés, malheureusement la ville a très peu de moyens pour forcer les propriétaires à louer leurs étages. Concernant, les logements vides, il semblerait que la législation soit lente et ne permette pas vraiment de régler le problème (M., Namur). La taxation d'un logement inoccupé ne débute que 12 mois après avoir constaté l'inoccupation. Le constat est envoyé au propriétaire qui dispose donc d'un an pour remettre son bien en activité. Une fois le délai des 12 mois écoulé, le propriétaire se voit imposer une taxe qui augmente au fil des années.

Cependant, cette dernière s'interrompt lorsque le propriétaire débute des travaux sur son logement. Un propriétaire peut donc faire un faux début de travaux qui enlève cette taxe sans pour autant améliorer la condition de son logement.

Le gouvernement wallon a renforcé sa lutte contre les logements inoccupés en 2022 et les effets de cette politique ne seront observables que dans les prochaines années (M., Namur). En plus de recourir au pouvoir dissuasif vis-à-vis des propriétaires par le biais de taxes, les communes souhaitent aussi améliorer l'accompagnement des propriétaires pour les aider dans la remise sur le marché de leur logement. On peut prendre l'exemple notamment des Agences Immobilières Sociales (AIS) qui ont en gestion des bâtiments de propriétaires privés et les remettent sur le circuit locatif à destination des personnes avec des revenus précaires. La ville cherche donc à encourager les propriétaires à remettre en état leurs biens mais cela représente souvent beaucoup d'investissements qu'ils ne sont pas prêts à faire.

Les communes wallonnes rencontrent donc différentes problématiques sur le sujet du logement. On constate qu'elles manquent parfois d'outils pour se défendre contre des phénomènes qui leurs échappent. L'objectif des villes semble clair : réhabiter les centres-villes de manière qualitative tout en y apportant de la mixité. Il est donc intéressant de comprendre si l'arrivée sur le marché du logement partagé s'insère dans cette dynamique

3.1.2 *Le marché du logement partagé*

L'état actuel du marché

En réalisant nos différents entretiens, nous avons remarqué que le marché du logement partagé était encore très peu présent au sein des villes. Pour certaines communes, la mentalité belge reste toujours majoritairement tournée vers la propriété et non vers le partage bien que des projets voient le jour : « On voit quand même émerger des projets de cohabitation, de logements kangourous mais cela reste relativement à la marge par rapport aux projets d'habitations unifamiliales. » (P., Esneux).

Cependant, les communes commencent à recevoir des demandes ou des prospections pour ce type de logement. Les logements partagés suscitent l'intérêt des communes souhaitant cadrer les logements étudiants : « Le coliving, on a quelques demandes et on pourrait y être favorable pour autant que ce soit organisé et qualitatif. Ce sont des nouvelles formes qu'il ne faut pas d'office exclure. » (I., Namur). Le besoin d'avoir une offre structurée est souvent mis en avant : « On préfère que l'université, l'institution ait son établissement dédié au logement étudiant plutôt que chaque propriétaire vienne faire des petits logements de manière déstructurée. » (R., Charleroi). D'autres villes comme Seraing sont favorables car elles y voient la possibilité de créer des logements plus qualitatifs que ceux issus des divisions de logements (DS., Seraing). Les prospections immobilières sur le logement partagé dans ces villes ont tendance à se porter sur la rénovation de grands bâtiments ce qui peut présenter un intérêt pour la commune.

Les villes de Liège et Mons sont pour le moment les deux communes où le marché du logement partagé s'est bien installé. La philosophie du collège communal de Liège est d'insérer du logement partagé dans des immeubles que l'on ne sait pas reconfigurer en appartements classiques permettant aussi de libérer des maisons unifamiliales (D., Liège). La ville est cependant plus difficile lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments car elle souhaite réserver ses emplacements vides aux typologies dont elle manque le plus (D., Liège). De même pour Mons qui tend à privilégier des plus petites entités pour s'adapter au gabarit de son bâti :

« On essaye de sortir de la logique de gros projets où l'on produit 100 kots d'un coup car cela implique que l'on est sur des nouveaux bâtiments. On voudrait amener les choses pour avoir des opérations plus chirurgicales dans le bâti. » (L., Mons)

En plus de pouvoir redonner vie à des bâtiments vides, le logement partagé présente aussi un intérêt, celui de la gestion : « Les rares problèmes que j'ai ne concernent pas les grosses entités car il y a des gestionnaires sur place pour cadrer les éventuels débordements. » (D., Liège). Les débordements sont souvent des nuisances sonores ou des problèmes liés au parking. Nous pouvons prendre l'exemple de la résidence Arc du Val Benoît qui regroupe des logements en grande quantité hors du centre-ville et qui n'a donc pas présenté de problème pour la ville (D., Liège). Dans le cas de Mons, les logements étudiants sont principalement gérés en partenariat avec les universités sous demande de la ville et ces dernières semblent être encore tournées vers des formes de logements plus traditionnelles tel que le kot (L., Mons). Mons dispose tout de même de résidences privées de logement partagé auxquelles la ville a été favorable.

Ainsi, le logement partagé a bien débuté en Wallonie même si cela reste encore modeste. Les villes ayant déjà été confrontées à des projets en ressortent des aspects positifs dans la relance de certains bâtiments ou de la gestion qui structure l'offre en logement étudiant.

Un marché à prendre et à faire comprendre

Le concept de logement partagé tel que nous l'avons défini est très récent notamment pour les communes. Le risque principal pour le logement partagé est de se voir confondu avec la colocation qui, comme nous l'avons vu, n'est pas bien vue des services communaux. Les investisseurs ont donc tout intérêt à se faire comprendre par la ville même si cela n'est pas évident (M., Life). La résidence Arc a essuyé un refus de permis au sein de son projet en voulant mettre en place des logements spéciaux qui pourraient être loués par les résidents comme chambres d'amis. Cette proposition a été refusée par la commune qui n'aurait pas bien compris le concept en le confondant avec du Airbnb.

La frontière entre les différentes typologies de logement est fine donc le problème de compréhension peut dans certains cas aussi venir du côté des promoteurs notamment lorsqu'il s'agit de distinguer le coliving de la colocation (D., Liège). L'intervenante prend en exemple la différence au niveau des WC qui sont privatifs dans le coliving et partagés dans une colocation. Pour éviter de devoir réaliser une demande de permis, certains propriétaires présentent leur logement comme une colocation pour ensuite rajouter des WC ultérieurement qui ne nécessiteront pas de permis. On constate donc une certaine confusion au sujet du logement partagé chez les différents acteurs et même parfois un contournement des règles ce qui n'aide pas à son développement.

Dans le cadre de notre travail, nous avons pu interroger deux représentants du côté des investisseurs institutionnels. Bien que la présence du logement partagé se développe de manière récente, il semblerait que le marché soit la cible des entreprises depuis plusieurs années. En effet, l'entreprise Quares a réalisé l'observation suivante il y a une dizaine d'années ce qui l'a poussée à se lancer sur le marché du logement étudiant qualitatif : « Nous avons constaté dans le marché qu'il y avait une demande pour améliorer l'offre de résidences pour étudiants non seulement quantitative mais aussi qualitative et en même temps abordable. » (D., Quares). Depuis ces observations, il semblerait que le nombre d'acteurs sur le marché ait augmenté et propose désormais une offre qualitative (D., Quares).

De son côté la société Life a très récemment lancé son projet Arc sur Liège en ciblant plus précisément les jeunes actifs : « Il y avait un marché à prendre qui n'était pas encore développé » (M., Life). Le succès ne s'est pas fait attendre en ayant affiché complet en 4 mois contre un an et demi envisagé au départ : « La demande est plus grande que l'offre. » (M., Life). Dans son cas, il s'agit d'un

projet pilote qui suscite de l'intérêt et prouve que le logement partagé est une tendance actuelle (M., Life). Selon le CEO de Quares, les villes sont en train de se rendre compte de la crise du logement en cours et seraient donc plus ouvertes aux nouvelles offres :

« C'est une évolution très récente que des villes comme Gand, Louvain, Bruxelles ont compris et accepté qu'il y a un manque important dans l'offre actuelle et ont mis en place des initiatives, encore cette année, pour essayer d'améliorer le volume de l'offre mais en même temps la réglementation d'obtention de permis » (D., Quares)

Cette crise du logement est illustrée par différents exemples assez révélateurs de la situation comme à Louvain-la-Neuve où des logements étudiants ont dû être installés dans des containers cette année (D., Quares). Malgré le besoin en logements constaté, le marché du logement partagé nécessite tout de même une certaine demande pour pouvoir s'implanter :

« On essaye d'attaquer d'abord les plus grandes villes étudiantes vu qu'il faut un certain niveau de volume d'offre et demande en quantité pour avoir un marché un peu plus liquide alors que ceux de Mons et Namur sont assez restreints » (D., Quares)

On se rend donc compte que le marché du logement partagé intéresse et a des perspectives devant lui. L'offre est de plus en plus structurée ce qui peut permettre une meilleure acceptation des projets par les villes ainsi qu'une meilleure compréhension.

L'avenir du logement partagé

Le marché n'est pas encore totalement installé mais les retours des différents acteurs sont clairs sur le fait que le logement partagé risque de prendre une part importante du parc immobilier des centres-villes et notamment pour les logements étudiants :

« C'est encore très très neuf comme notion. C'est une nouvelle modalité qui commence à prendre pas mal d'essor spécialement dans les grandes villes. » (C., Union des villes)

« Le coliving n'est pas la norme mais on sent qu'on va de plus en plus vers ça » (L., Mons)

« C'est un marché qui n'est pas développé mais qui est en plein boum. » (M., Life)

En effet, certaines villes sont demandeuses de logements étudiants flexibles comme Charleroi ou Seraing qui constatent un manque dans l'offre actuelle. Mais ce sont aussi les étudiants qui seraient demandeurs de ce type de logement selon les retours obtenus par certains services : « D'après les retours que l'on a des universités, les étudiants seraient de plus en plus demandeurs de partager des logements plus grands plutôt que se contenter d'une petite chambre individuelle » (L., Mons).

Les logements partagés pourraient aussi permettre de résoudre certaines des problématiques énoncées précédemment comme par exemple le cas des divisions de logements par les petits propriétaires. A la question : Est-ce que venir saturer l'offre avec des résidences plus qualitatives va pousser les propriétaires à se tourner vers d'autres types de logements que la ville recherche ? Voici deux réponses opposées :

« Est-ce que si j'organise une offre de kot structurelle dans des ensembles de plus grande taille avec des gestionnaires, est-ce que ça aura un impact sur le fait que je vais avoir une retransformation des kots du centre-ville vers d'autres fonctions ? Sur les kots ce n'est pas ça qu'on a vécu. Il y a peut-être eu une petite érosion d'une partie de l'offre en kot mais c'est très faible. » (I., Namur)

« Depuis qu'il y a cette pression là sur le marché effectivement les petits propriétaires ont plus de mal à attirer les étudiants car ils n'ont pas tous les services qui vont avec leur logement ni la communauté qui va avec. » (D., Liège)

Bien que les réponses ne soient pas les mêmes, on peut supposer que la présence de logements partagés ait un impact sur le reste de l'offre étudiante. Par ailleurs, la ville de Liège possède une certaine avance sur Namur quant au développement du logement partagé et donc le point de vue de notre intervenante liégeoise pourrait avoir plus de recul. Les logements partagés pourraient donc, dans certains contextes obliger les petits propriétaires à se tourner vers d'autres typologies.

Nous avons aussi mentionné l'intérêt des villes pour implanter du logement partagé dans des bâtiments inoccupés que l'on ne sait pas vraiment réadapter pour du logement classique. La présence d'anciens bâtiments industriels notamment peut être solutionnée de cette manière :

« Dans chaque master plan, il y a toujours un bâtiment qu'il est difficile de retravailler et il y a toujours cette question des logements étudiants pour répondre à ce problème. Je parle de grands bâtiments étudiants pas de kot. » (R., Charleroi)

La remise en état d'anciens bâtiments aurait aussi un effet sur l'ensemble du quartier dans le but d'y ramener de la vie ce qui plaît à la ville : « Ce type de projet peut être l'occasion de supprimer un chancre, de rénover les bâtiments, de permettre à des jeunes d'occuper un quartier, pour nous c'est un potentiel effet levier » (L., Mons). Il faut tout de même surveiller la qualité des logements créés au sein de ce type de bâti qui peut parfois être peu adapté notamment en matière d'éclairage naturel.

On relève aussi un potentiel problème dans la position des villes vis-à-vis du logement partagé et même des colocations. En effet, les contraintes visant l'urbanisation telle que la No Net Land Policy (Stop Béton) vont avoir un impact sur la création de logement en favorisant la densification des centres-villes :

« Ça veut dire que l'on va densifier les centres et en densifiant on va non seulement construire des logements mais on va également favoriser les colocations car il faudra loger les gens quelque part si on ne construit plus à l'extérieur. » (C., Union des villes)

Les communes qui actuellement semblent lutter contre les colocations vont peut-être devoir à l'avenir se tourner vers ce type de logement pour densifier les bâtiments. Nous concevons que la problématique de la densification n'est pas encore le sujet majeur des villes moyennes mais il pourrait le devenir avec la croissance démographique et les enjeux écologiques qui touchent aujourd'hui les grandes villes où le foncier est rare.

Nous avons déjà parlé du problème de réglementation au niveau des colocations et du manque de pouvoir des communes. Il semblerait que le problème soit aussi présent pour les différentes typologies de logements partagés. Lorsque l'on interroge un investisseur sur le sujet, il semble satisfait des réglementations actuelles bien qu'elles aient encore des améliorations à trouver (D., Quares). De leurs côtés, les communes sont plus tranchées :

« La réglementation tarde à suivre sur les aspects de logements partagés. En termes d'urbanisme on crée un logement ou on n'en crée pas. On doit accepter un logement ou le refuser, il n'y a pas de nuance donc ce n'est pas toujours évident de décider. » (P., Esneux)

« Il y a un décret qui a été adoptée en 2018 sur le bail et qui prend très peu en considération les nouvelles formes d'habiter. On prend en compte le logement étudiant, les colocations mais le coliving n'est pas réellement pris en considération. » (C., Union des villes)

La bonne gestion du logement partagé nécessiterait d'avoir des outils supplémentaires permettant de mieux évaluer les projets pour obtenir des résultats plus durables tant pour la ville que pour ses habitants :

« Au niveau du coliving, il n'y a aucun outil préventif qui permet à la commune de les gérer, de les répartir, de contrôler le nombre de personnes, de gérer les locaux intérieurs afin d'assurer le

bien-vivre au sein de l'habitation mais aussi dans le quartier. Le coliving a un impact sur le cadre de vie d'un quartier surtout s'il y en a plusieurs dans la même rue car c'est une densité qui est difficile à gérer. » (C., Union des villes)

Une amélioration est donc demandée par les différentes communes afin de créer un cadre réglementaire qui puisse prendre en main le logement partagé de manière qualitative (C., Union des villes). A titre d'exemple, le coliving a été intégré au règlement régional d'urbanisme à Bruxelles lui permettant d'être mieux cadré par les autorités (urban.brussels, 2021).

Le logement partagé est donc quelque chose de nouveau pour les communes. Les législations n'y sont donc pas encore totalement adaptées. Les communes manquent d'outils pour rendre l'offre plus qualitative mais surtout de recul pour observer l'effet du logement partagé sur les quartiers où il s'implante et sur le reste du parc immobilier.

3.1.3 L'ambition de la ville

La recherche d'attractivité

La Belgique a connu une forte désindustrialisation depuis plus d'un demi-siècle ce qui a entraîné une perte de vitesse importante pour certaines villes qui ont vu leurs entreprises fermer une à une (Lejeune et al., 2016). Comme nous l'avons mentionné auparavant, toutes les villes interrogées ne sont pas au même stade d'avancement dans cette période post-industrielle. Certaines semblent vouloir freiner leur développement tandis que d'autres en ont besoin. Les villes cherchent à gagner en attractivité et cela passe par la recherche de nouvelles populations : « Le human capital est très nécessaire pour le développement économique d'une région. Quand les ressources humaines sont là, les sociétés qui créent de l'emploi viennent plutôt vers ces villes-là et pas vice-versa. » (D., Quares). Les villes wallonnes se développent sur un territoire assez réduit ce qui entraîne forcément une certaine forme de compétition pour arriver à attirer la population. La ville de Namur est lucide sur la situation :

« Alors Namur ne souhaite pas forcément grossir mais on est dans une logique de marketing territorial. Très clairement sur l'attractivité résidentielle. Nous on est en concurrence. En concurrence avec Liège, avec Mons, avec le brabant wallon » (I., Namur)

En effet, bien que la ville Namur ne soit pas en recherche de croissance démographique, elle souhaite par son attractivité attirer une population active (M., Namur). Pour Namur, l'attractivité passe par différents axes stratégiques tels que les grands projets publics, l'accompagnement de projets résidentiels de qualité, l'amélioration du cadre de vie et de nombreux partenariats privés-publics. La ville de Mons semble être dans cette même quête d'attractivité résidentielle et poursuit cette dynamique depuis plusieurs années (L., Mons). Liège de son côté paraît être la ville la plus attractive à ce jour et semble vouloir conserver ce titre en menant des opérations de marketing territorial comme Liège Together³. Elle poursuit ainsi des aménagements de certains quartiers comme celui du Val Benoît et semble déterminée à contrôler les promoteurs pour améliorer son cadre de vie.

Ainsi des villes comme Liège, Namur ou Mons possède un nombre d'habitants qui semble leur convenir mais c'est aussi le cas d'une petite commune comme Esneux qui doit maintenant changer de stratégie au risque de se dénaturer :

« Dans les années 2010's, Esneux a connu une grosse augmentation du logement de type appartement car il y avait une volonté politique derrière d'augmenter le nombre d'habitants. Cela a eu un effet rebond qui est qu'au niveau de la population il y a un certain ras le bol qui s'est fait sentir

³ Liège Together <https://liegetogether.be/> (Consulté le 25/05/2022)

à cause des chantiers successifs et de la transformation de la morphologie de la commune. » (P., Esneux)

La ville d'Esneux a déjà atteint les objectifs voulus dans le Schéma Provincial de Développement territorial (SPDT) en matière de logement. Cela encourage donc le collègue à freiner les nouveaux projets sur la commune. La ville d'Esneux reste tout de même dans un gabarit très réduit par rapport autres villes et se doit donc d'être raisonnable en matière de développement urbain. Certaines villes arrivent donc au stade de régulation car elles sont suffisamment développées mais ce n'est pas le cas de toutes.

Suite à nos entretiens, nous observons que les villes de Seraing et Charleroi sont les seules actuellement à opérer de lourds aménagements pour donner un nouveau visage à leur territoire. En effet, les deux villes font face à de vastes opérations de régénération urbaine suite au déclin post-industriel qu'elles ont subi. La ville de Seraing a subi de son côté la récente fermeture de l'usine Cockerill qui crée plusieurs friches industrielles qui doivent aujourd'hui être redynamisées (DS., Seraing). En plus de redonner vie à des quartiers abandonnés sur son centre-ville, Seraing cherche également à faire revenir les populations et à créer des emplois. Cela passe par l'établissement d'un master plan qui développe la mixité fonctionnelle sur Seraing et fait face à des contraintes comme la dépollution des terres induite par les activités industrielles antérieures.

La ville de Charleroi est la ville la plus peuplée de Wallonie mais c'est aussi celle qui a le plus de travail à faire dans sa recherche d'attractivité car à la fin de l'exploitation minière elle a été abandonnée (R., Charleroi). Cette dernière a mis en place un master plan qui couvre l'ensemble de la ville et permet d'« avoir une vision cohérente dans le long terme pour la ville » (R., Charleroi). L'objectif principal pour Charleroi est de redynamiser le centre-ville qui est majoritairement vide aujourd'hui ainsi que de créer sa propre université devant accueillir entre 5000 et 10 000 étudiants. Cette arrivée d'étudiants pourrait susciter un intérêt du secteur privé du logement partagé qui pourrait répondre à cette nouvelle demande en logements. La ville de Charleroi a donc de grandes ambitions qui s'établissent sur le long terme. Le travail avec le master plan permet de concrétiser un bon nombre de projets mais l'intervenant reste lucide sur son efficacité : « On peut provoquer certaines choses grâce au master plan mais on ne peut pas tout contrôler. » (R., Charleroi). Le redéveloppement de la ville pourra bénéficier à l'ensemble de la région pour décharger les villes qui souhaitent de leur côté limiter leur croissance.

L'amélioration de la qualité du bâti

Suite à l'abandon des centres-villes par la population mais aussi à la division de logements en colocations ou kots étudiants par des propriétaires particuliers, la qualité du bâti s'est dégradée. Son amélioration est un enjeu majeur pour les communes pour arriver à attirer de nouvelles personnes. Cela passe par l'incitation à faire des travaux pour les petits propriétaires mais aussi à ce que les villes entretiennent leurs bâtiments pour lutter contre leur déperissement (R., Charleroi). Pour encourager les propriétaires à rénover leurs biens, le collègue est souvent plus souple vis-à-vis des rénovations.

Les villes sont aussi plus attentives à la qualité des logements et de leurs espaces intérieurs. Dans le cas des logements partagés, la qualité des espaces communs est devenue centrale dans les projets (D., Quares). En plus de la qualité c'est aussi la diversité proposée qui intéresse : « Même s'il s'agit d'un kot, la taille des espaces communs et le types d'espaces tendent à augmenter et se diversifier. Il y a des espaces comme des roof-tops, des jardins, des salles d'études voire une salle de sport. » (L., Mons). Ainsi les villes sont préoccupées par de multiples sujets pour améliorer le cadre de vie des populations :

« On est attentifs aux questions urbanistiques, aux gabarits, aux distances d'intimité, à l'ensoleillement, au fait d'avoir des logements traversants, des commodités, parking vélos, les nouveaux modes de gestions de déchets, la végétalisation et dans les grands projets on essaye de développer les réseaux de chaleur. » (I., Namur)

Selon C., Eriges, les critères d'attributions de projet sont complets jugeant tant la qualité architecturale que les interactions avec le quartier mais aussi l'habitabilité et la durabilité des matériaux utilisés. Les villes souhaitent avant tout obtenir des projets qualitatifs qui permettent de résoudre le problème d'un parc immobilier vieillissant occupés par des typologies de logements de faible qualité. Pour cela, la région wallonne a mis en place le Code du Développement Territorial (CoDT) dont l'objectif est de donner des orientations aux communes. En effet, des guides communaux sont écrits et donnent des directions à emprunter plutôt que des règles à adopter comme c'était le cas auparavant. Les villes doivent donc parfois se mettre à jour et opérer des changements comme la ville d'Esneux qui compte modifier son guide communal d'urbanisme et son schéma de développement communal (P., Esneux)

La collaboration avec les autres acteurs

Lorsque nous interrogeons les services communaux sur leurs relations avec les autres acteurs, elles ne se posent pas avec un rapport de supériorité afin de permettre la discussion (L., Mons). L'objectif est de trouver, quand cela est possible, des compromis : « Il ne faut jamais frustrer un acteur dans ces décisions mais plutôt un équilibre entre deux points de vue. » (C., Union des villes). Cette position des communes semble s'accorder avec une méthode collaborative accompagnée de discours entre acteurs plus ouverts qu'auparavant (Healey, 1997).

Les services communaux ne sont pas toujours en relations avec les promoteurs mais plus avec leurs architectes qui déposent les demandes de permis. A l'échelle régionale chaque type d'acteur dispose de représentants mais cela ne semble pas encore être le cas pour le logement partagé (C., Union des villes). Les acteurs du logement partagé sont souvent des investisseurs institutionnels spécialisés dans le domaine mais qui ne disposent pas à ce jour d'un représentant au niveau régional. Certains outils favorisent les échanges comme le master plan qui permet de rassembler plusieurs acteurs autour d'une table (R., Charleroi). La ville de Charleroi pousse plus loin la collaboration en mettant en place des démarches de participation citoyenne où les personnes peuvent venir retravailler les projets à petite échelle et mieux se les approprier.

Régulièrement, les visions de la ville sont confrontées à celle du secteur privé. En effet, le promoteur vise un certain niveau de rentabilité qui va parfois au-delà de ce que la ville peut accepter :

« On peut se mettre d'accord mais là où ça coince c'est le niveau de rente foncière. Un promoteur est dans un calcul économique ce que je comprends et donc il va faire varier certains paramètres sur lesquels il peut concéder certaines choses. Mais en gros sur les projets qu'on suit, ils sont trop denses. » (I., Namur)

Afin de garantir la meilleure collaboration possible, les communes s'entretiennent avec les architectes ou promoteurs en amont des projets afin d'émettre leurs avis au plus tôt et de ne pas refuser trop de demandes de permis :

« On est très souvent contactés en amont au moment de l'achat du terrain, du bâtiment ou au moment du développement de l'avant-projet. Et comme on connaît bien la ligne de conduite actuelle du collège, on décourage certains projets en amont. » (P., Esneux)

Ainsi, cela permet d'obtenir des taux de refus de permis assez bas comme par exemple à Esneux où l'on ne dépasse pas les 10%. La ville se veut conseillère auprès des architectes et non juge : « Conseiller pour arriver à la typologie de logement la plus qualitative possible. Avoir les projets les

plus intéressants possible d'un point de vue architectural » (L., Mons). La ville se pose d'égal à égal dans le dialogue avec les promoteurs pour améliorer la cadre de vie des habitants.

Les promoteurs peuvent donc se considérer comme des acteurs dans le développement de la ville et non simplement dans une démarche de promotion immobilière (M., Life). Les promoteurs se retrouvent à souvent collaborer avec la ville sur de nombreux sujets : « Il y a la gestion du parking, du vandalisme, de l'insécurité mais aussi d'évènements positifs qu'on a fait ensemble pour lier la communauté. » (M., Life). Cependant, dans certains cas la collaboration est imposée aux promoteurs par le biais des charges d'urbanisme pour améliorer le cadre de vie des quartiers (I., Namur). Ce mécanisme permet à raison de 60€/m², de construire des infrastructures ou bâtiments publics dans le cadre d'une promotion privée. Cette obligation est permise dans le cas de Namur car celle-ci jouit d'une forte attractivité. Cette stratégie n'est donc pas à la portée de n'importe quelle ville.

3.1.4 *Le jeune adulte : ses besoins et interactions avec la ville*

Le besoin de flexibilité

Le jeune adulte est présenté dans notre travail comme de plus en plus mobile à travers les grandes villes ce qui le contraint à habiter différemment. Les promoteurs ont observé ce nouveau besoin de flexibilité sur le court terme:

« Ils [Les promoteurs] ont une demande de personnes qui sont sur des parcours résidentiels beaucoup plus dynamiques qu'avant qui cherchent des lieux de résidence parfois sur des très courts termes ce que la colocation ne permet pas de faire. » (I., Namur)

Le marché du logement partagé est donc, selon les promoteurs interrogés, une réponse à un nouveau style de vie. Les promoteurs mettent en parallèle le mode de vie au mode de consommation des jeunes beaucoup plus rapide et irrégulier qu'auparavant (M., Life). L'état de transition que le jeune adulte traverse et que nous avons mentionné au début de ce travail est d'ailleurs un des points relevés par les promoteurs de logement partagé : « Peu importe l'âge, on est plein de fois dans sa vie en période de transition. Le coliving permet de s'adapter à cette période. » (M., Life). Pour certains cette période de transition n'est d'ailleurs pas limitée seulement aux jeunes adultes mais aussi à d'autres populations. Les personnes en phase de séparation, de deuil ou même les sinistrés des inondations font partie de la population en phase de transition qui a elle aussi besoin de flexibilité :

« Ça correspond à des gens qui sont en phase de transition. Beaucoup de gens qui sont en phase de séparation et qui doivent se retourner rapidement qui prennent un truc plus petit le temps de remettre leur vie en ordre, de peut-être racheter quand ils récupéreront l'argent de la vente de leur maison. » (M., Life)

De par sa flexibilité, le jeune adulte est aussi utilisé comme un outil d'aménagement urbain : « La flexibilité de l'étudiant permet de venir combler certains espaces où les familles ne pourront pas venir. Les étudiants sont plus tolérants par exemple au niveau du bruit. » (R., Charleroi). Les jeunes sont souvent préférés dans des quartiers concentrant de nombreuses aménités ainsi qu'une forte offre en transport car ce sont les plus nécessiteux de ce genre d'offre. Le choix de placer des étudiants en centre-ville ou au sein des quartiers culturels a donc été établi par les villes de Seraing et Charleroi :

« Quelle partie de la population on trouve pertinent de retrouver dans le centre-ville par rapport à la question de la culture, du campus, des transports ? Moi je pense que ce sont les étudiants qui peuvent arriver à s'installer là pour la question de la flexibilité notamment. » (R., Charleroi)

Par ailleurs, les jeunes résidents sont une population de passage ce qui justifie ce besoin de flexibilité. Dans certaines villes, les jeunes adultes ne viennent que pour des temps relativement courts

tels que pour des études, un stage ou un premier emploi mais ce sont souvent les locaux qui restent y vivre durablement :

« Généralement les jeunes qui sont de la région de Namur restent encore quelques années mais ceux qui sont de passage en tant qu'étudiants il y en a peu qui restent. Ils ne restent pas accrochés à la ville de leurs études à moins qu'ils décrochent un job mais sinon ils retournent vers leur zone initiale. » (M., Namur)

Le besoin de flexibilité sur le court terme des jeunes adultes s'explique par la nécessité de pouvoir à tout moment se libérer de ses obligations : « L'engagement fait peur aux jeunes aujourd'hui » (M., Life). Ce manque d'engagement des jeunes adultes peut être un choix mais peut aussi être la conséquence d'emplois précaires qui se sont développés avec l'uberisation de la société (Kalinowski, 2019). L'offre en logement proposée par les promoteurs s'est donc adaptée à la demande pour trouver preneur en proposant des baux plus flexibles que le décret wallon (M., Life). Cependant, il s'avère que les jeunes adultes s'installent malgré tout dans leur logement à moyen terme mais que cela est permis par la possibilité de se libérer rapidement des contrats :

« Au bout d'une première année d'exploitation on se rend compte que beaucoup restent et prolongent. C'est plus facile pour eux parfois de prolonger de 3 mois en 3 mois, de 6 mois en 6 mois même s'ils restent 2 ans mais comme ça ils ont l'opportunité s'ils ont un Erasmus ou un contrat à l'étranger de ne pas être menotté par les contrats 3 6 9. » (M., Life)

Les promoteurs cherchent aussi à simplifier la vie du résident en lui proposant un cadre rassurant : « Il peut se concentrer sur ses études et pas sur son logement, que ça soit facile à utiliser et on évolue vers l'hôtellerie, l'hospitalité » (D., Quares). Cet encadrement s'opère notamment au niveau de la gestion des charges et du mobilier :

« C'est une solution flexible et rapide dans le sens où ils ne signent qu'un seul contrat où il y a l'eau, l'électricité, le chauffage, les luminaires, les rideaux, internet... On est aussi vite rentré qu'on est parti et ça pour eux c'est hyper pratique et on peut prolonger à souhait. » (M., Life)

La flexibilité des logements partagés proposés par les promoteurs connaît un fort succès auprès des jeunes adultes et prouve quels sont leurs besoins actuels. On remarque aussi que d'autres populations peuvent aussi être en transition et nécessiter de flexibilité pendant un certain temps.

Le besoin d'être sociable

Les jeunes sont souvent à la recherche de rencontres car souvent en déplacement dans des nouveaux lieux (D., Quares). Ce besoin est central pour les jeunes même si cela n'est pas simple car très intimidant : « Rencontrer des nouvelles personnes c'est à la fois le motivateur le plus important pour les gens qui vont koter mais en même temps l'élément qui les freine le plus. » (D., Quares). L'humain est un être sociable et n'est donc pas fait pour vivre seul. Les promoteurs ainsi que les universités essayent de lutter contre ce phénomène de solitude en créant des communautés : « Le grand problème qu'on constate, quand on lit dans des études c'est le problème d'isolement, de solitude. On essaye avec les universités de créer une communauté, d'intégrer tout le monde, on essaye d'être inclusif. » (D., Quares).

Le logement partagé est une réponse à ce besoin mais cette typologie va plus loin en apportant en plus de la flexibilité pour les différentes personnes : « On s'est rendu compte que les gens aimaient bien garder cette mentalité de vivre ensemble tout en ayant leur autonomie, leur intimité et que l'offre n'était pas encore présente » (M., Life). Ainsi, le logement partagé s'adapte parfaitement aux profils et aux humeurs : « On choisit son degré d'interaction avec la communauté en fonction de son envie du moment. » (M., Life). On constate tout de même un besoin d'indépendance des jeunes actifs vis-à-vis des étudiants : « Les jeunes professionnels ne veulent plus vivre dans le même couloir que les

étudiants. C'est une autre manière de vivre mais ils aiment rester dans des quartiers étudiants ou pas loin et petit à petit évoluer vers une vie plus avancée » (D., Quares). Cette séparation entre étudiant et jeunes actifs n'est pas la norme puisque l'on trouve des logements où ces deux populations sont réunies comme dans la résidence Arc. Reste à savoir si le discours soutenu par les investisseurs rencontrés sera confirmé par les résultats de notre enquête auprès des résidents.

Le besoin de logement abordable

L'importance de l'aspect financier d'un logement n'est à ce stade plus à prouver : « Il y a toujours 3 grands challenges pour les parents, mais aussi les jeunes et les universités qui s'imposent c'est la santé financière, physique et mentale » (D., Quares). Certains investisseurs soutiennent que les jeunes restent dans le secteur locatif par choix : « Ils ont plus envie de vivre que de posséder. » (M., Life). Cela semble être une présomption peu probable lorsque l'on sait que les jeunes adultes ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété (Druta & Ronald, 2021). Les services communaux ne sont également pas du même avis et pensent que c'est majoritairement la hausse des prix du logement qui pousse les gens à louer :

« On remarque depuis quelques années que c'est [la colocation] de plus en plus demandé. Pourquoi ? Parce que la vie devient tellement chère qu'avec le peu de revenus des étudiants ou des jeunes actifs, arriver dans la vie active et pouvoir se payer un logement aujourd'hui c'est très compliqué. » (DS., Seraing)

La colocation est aussi une solution pour réduire le coût de son loyer. Les jeunes adultes sont aussi parfois contraints de rester vivre chez leurs parents face au coût élevé d'un logement étudiant (DS., Seraing). Cette hausse du prix du logement se fait ressentir dans plusieurs typologies et les communes manquent de logements abordables (P., Esneux). Ce constat pose des problèmes à la commune d'Esneux pour garder ses habitants. En effet, certaines personnes qui sont nés et ont habités sur la commune, se voient au moment de fonder une famille, obligées de la quitter en raison des prix. La commune ne cherche donc pas à attirer des jeunes adultes mais à garder ceux déjà présents. Ce problème semble être récurrent dans d'autres communes : « Un jeune actif il est seul ou en couple, il débute dans la vie, il s'implante sur Namur et c'est très bien mais notre problème c'est de les garder une fois qu'ils fondent une famille. » (M., Namur).

Le logement partagé se présente comme une solution abordable pour le jeune adulte. C'est en tout cas de cette manière que les investisseurs présentent leur public cible : « Les jeunes qui ont démarré une carrière professionnelle mais qui étaient à la recherche d'habitation abordable » (D., Quares). Le logement abordable proposé n'en n'est pas moins qualitatif : « Quand le luxe est partagé, le luxe devient accessible. » (M., Life). Comment explique-t-on qu'une telle offre est possible ? Selon les investisseurs, tout réside dans la taille du projet et sur le fait que le coût d'installation soit divisé au sein du nombre d'unités créées (M., Life). Ainsi, plus le nombre d'unités augmente, plus le coût d'installation sera divisé et plus le logement sera accessible. Les étudiants et jeunes actifs sont ciblés par les promoteurs du logement partagé car ces deux publics manquent de moyens et recherchent une offre abordable : « Lorsqu'ils terminent leurs études ils sont là à nouveau pour nous demander si on a une offre qualitative abordable pour un jeune qui a son premier salaire. » (D., Quares).

Le logement abordable est donc un réel enjeu notamment pour les jeunes adultes mais aussi pour les autres populations. Les villes constatent ce problème et sont en demande d'une offre qui leur permettra de garder leurs habitants. Les promoteurs répondent à cette demande par du logement qualitatif abordable même parfois qualifié de luxueux. Reste à savoir si l'offre proposée par les promoteurs est réellement à la portée de tous comme ils semblent l'avancer.

Un acteur de la vie du quartier

Le jeune adulte est ciblé dans les nouveaux aménagements urbains : « On est dans des logique de renouvellement notamment dans le centre-ville vers des nouvelles formes urbaines plus adaptées à recevoir du début de parcours résidentiel. » (I., Namur). Cependant, les avis divergent quant à l'implication du jeune adulte dans son quartier.

En effet, pour certains, le jeune adulte n'est que de passage et ne présente pas de réel intérêt pour la ville. Par ailleurs le rythme des étudiants est aussi différent des autres populations et rend sa présence moins régulière notamment pendant les périodes de vacances scolaires et les weekends (D., Liège). Ainsi, les communes peuvent avoir tendance à privilégier les familles qui selon elles s'impliqueront plus dans la vie du quartier :

« C'est une des questions qui est soulevé par les communes effectivement. On est face à des gens qui ne sont plus ancrés sur le territoire, qui sont de passage. Comme il y a moins d'ancrage, il y a moins d'implication, moins de vie etc. C'est pour ça qu'on veut de la mixité sociale car les familles permettent un ancrage, permettent l'utilisation des écoles, des bus, des équipements communautaires par rapport à la colocation qui va moins vivre dans son quartier. » (C., Union des villes)

La commune d'Esneux rencontre un problème différent mais qui rejoint le point de vue précédent. En effet, de par sa proximité avec Liège, elle reste dans son ombre et ne bénéficie pas du même niveau d'attractivité ce qui semble logique vis-à-vis de la différence de taille entre les deux communes. Les étudiants passent la majorité de leur temps dans le centre-ville de Liège bien qu'ils puissent loger à Tilff et n'intègrent donc pas réellement la vie de la commune. (P., Esneux). Les étudiants consomment et vivent réellement à Liège et ne présentent donc pas d'intérêt pour la commune car ils ne s'y impliquent pas.

Tous les intervenants ne partagent pas cette idée. Certains soutiennent que les jeunes adultes et notamment les étudiants sont des leviers économiques : « On voit la création de logements étudiants comme un potentiel levier économique dans des quartiers en difficulté. Le fait de ramener des étudiants cela peut être une opportunité d'agir sur la mixité sociale etc. » (L., Mons). Les étudiants de par leur mode de vie consomment et permettent le développement d'activités notamment dans le secteur de l'HoReCa (R., Charleroi). Ainsi, les jeunes adultes sont forts intéressants pour les villes qui souhaitent redynamiser leur centre-ville :

« La vision des politiques c'est d'amener les jeunes dans le centre-ville. C'est de pouvoir utiliser le centre-ville pour étudier, vivre et même pour la question des loisirs. On voit ça comme un lieu de rencontre entre différents acteurs, les étudiants, des jeunes couples, des artistes ou des entrepreneurs. » (R., Charleroi)

Cette vision est aussi partagée à Seraing où la ville souhaite faire revenir les jeunes pour créer des emplois. Les villes restent lucides quant à la durée durant laquelle les jeunes adultes restent mais soutiennent tout de même que leur présence a un réel effet sur les quartiers : « Peut-être pas des gens qui vont rester là pendant 20 ans mais qui vont peut-être habiter là pendant 5 à 10 ans et qui vont devenir des piliers de quartier. Ils vont faire vivre leur quartier. » (I., Namur). Selon les promoteurs la seconde position des villes tend à remplacer la première :

« Ça dépend de ce que la ville a à leur offrir. Avant le dialogue avec les étudiants était plutôt perçu comme un problème car il y a tous les problèmes de bruit, ils ne payent pas d'impôts. Maintenant ils ont accepté que l'étudiant soit un levier économique de leur ville et qu'ils doivent les accueillir, les accompagner et créer une offre d'habitation qui permette au jeune de se plaire dans cette ville-là » (D., Quares)

Le jeune adulte est un levier économique et le reste même après son départ : « S'ils repartent il faut que ça soit au moins des ambassadeurs de la ville. Les bons souvenirs de sa vie étudiante dans une ville, d'une manière ou d'une autre ça peut être un retour pour la ville économiquement ou autre. » (D., Quares). Dans l'ensemble, les villes semblent vouloir attirer les jeunes adultes dans leur centre-ville. Malgré tous ces avantages, la présence des jeunes adultes présente tout de même des inconvénients pour les villes et leurs habitants.

Les difficultés d'insertion dans la ville

La présence de jeunes adultes entraîne parfois des difficultés pour la ville. Suite à nos différents entretiens, trois sujets majeurs semblent en ressortir : la domiciliation, le parcage et l'opposition des habitants. Le manque de domiciliation chez les jeunes adultes et plus particulièrement les étudiants semble être très fréquent (I., Namur). Pour les services communaux, les étudiants ne se domicilient pas beaucoup car ils restent souvent domiciliés chez leurs parents. (M., Namur). La domiciliation permet à la ville de taxer ses habitants : « Le vrai problème pour la ville c'est qu'un étudiant n'est pas domicilié ou très peu donc il ne paye pas ses taxes donc c'est une charge pour la ville du point de vue financier. » (D., Liège). L'absence de domiciliation représente donc une perte pour de recettes fiscales la ville. Mais cela présente aussi un problème au niveau de la démographie officielle de la ville qui est faussée. Par exemple, à Liège les jeunes non domiciliés sont un manque à gagner pour la ville en termes de nombre d'habitants :

« Ce qui frustre beaucoup le collège, c'est qu'on atteint presque le seuil de 200 000 habitants domiciliés mais si on comptait les étudiants on l'aurait déjà largement dépassé. Sauf qu'en atteignant le seuil des 200 000 habitants, la ville est reconnue différemment et a droit à d'autres ressources régionales. » (D., Liège)

A nouveau, le manque de domiciliation représente une perte financière pour la ville. Cette absence de domiciliation crée aussi un problème dans la gestion des déchets. En effet, les jeunes adultes non domiciliés n'ont pas accès aux containers de la ville et se retrouvent à placer leurs poubelles dans la rue. Par ailleurs, les étudiants étant très souvent absents les week-ends et il arrive qu'ils laissent leurs poubelles dehors dès le vendredi soir ce qui impacte fortement l'hygiène des rues. Les jeunes adultes ne s'impliquent pas assez dans le fonctionnement de la commune dans laquelle ils résident. Pour résoudre ce point, selon M., Namur l'idée serait de créer des chartes de vivre en commun qui seraient présentes dans le bail et permettraient sûrement d'améliorer la responsabilisation et l'ancrage des locataires.

Le parcage est un sujet qui est ressorti avec l'ensemble des services communaux et qui présente un problème au niveau de l'urbanisme (I., Namur). En effet, la création de logements pour jeunes adultes augmente le nombre de voiture au sein d'une habitation. Les maisons unifamiliales partagées entre plusieurs personnes représentent beaucoup plus de voitures que lorsqu'il s'agit de familles qui n'en n'auront qu'une ou deux. Cela révèle un problème dans la réglementation par rapport au nombre de places par habitant qui n'est plus adapté lors de la concentration de ménages non-familiaux. Selon les communes, les promoteurs semblent minimiser ce problème lors de la réalisation des projets : « Si vous écoutez les promoteurs, les étudiants n'ont pas de voitures. » (D., Liège). Le problème du parcage est aussi accentué par la présence d'étudiants étrangers qui ont tendance à venir avec leur voiture. Par exemple, le problème du parcage à Esneux est renforcé par la présence de la faculté de vétérinaire qui est très prisée par les étudiants français qui viennent très souvent avec leur voiture. Ce problème peut agacer les autres habitants de la commune qui peuvent marquer leurs oppositions par des recours. Cependant, selon un intervenant, cette opposition est vaine : « Les recours sur la voirie n'aboutissent jamais. » (I., Namur).

La protestation à laquelle la ville doit faire face lors de l'implantation de nouveaux projets est systématique : « Tous les projets dérangent » (I., Namur). Selon les services communaux, cette opposition est à relativiser car le spectre de l'ensemble des avis n'est jamais fidèle au ressenti que l'on a. En effet, se sont souvent les mécontents qui font entendre leur voix et ils ne correspondent pas à l'entièreté de la population (P., Esneux). L'opposition se fait souvent lors de l'implantation de grandes entités qui pourraient changer le paysage des riverains mais cela arrive aussi dans le cadre de projets plus petits comme les divisions de maisons unifamiliales : « Ce n'est pas toujours très bien perçu par les comités de quartier parce que d'une maison à 2 familles on passe à 10-15 jeunes et donc la vie n'est pas la même, les horaires ne sont pas les mêmes. » (M., Namur). Pour les divisions de maisons, les plaintes rejoignent les positions des communes et sont donc plus écoutées. Cependant, lorsqu'il s'agit de grands projets, la ville aura plus tendance à aller contre l'opposition jusqu'à ce que le temps leur donne raison (L., Mons).

La présence de jeunes adultes en ville présente quelques inconvénients notables mais qui pourraient être résolus. Les villes pourraient mettre en place des campagnes de communications sur la domiciliation et elles ont tout à gagner dans le dialogue avec les promoteurs et propriétaires pour limiter le nombre de voitures sur la voirie.

3.1.5 Le ressenti sur la pandémie de Covid-19

La pandémie étant très récente, les conséquences qu'elle pourrait engendrer sont encore difficilement cernables. Ainsi, beaucoup de services communaux n'ont pas observé d'effet notable pour le moment et certains vont même plus loin en étant plus sceptique sur l'impact du covid (I., Namur). Pour appuyer ses propos, un intervenant nous fournit deux exemples. Nous entendons tout d'abord beaucoup que les gens quittent la ville pour s'installer à la campagne d'où le nombre d'achat croissant de maisons de campagne. Selon lui, il s'agirait majoritairement de gens qui achètent des maisons secondaires et donc des personnes qui ne quittent pas réellement la ville. De même pour le marché du bureau qui devrait s'effondrer à cause du télétravail mais qui voit actuellement ses actions à la hausse.

L'élément le plus quantifiable pour les services communaux sont les demandes de permis. En effet, nous parlons ici de chiffres ce qui permet de donner une tendance. Bien que les chantiers aient été interrompus pendant la crise du covid, ce n'est pas le cas des demandes de permis qui étaient les seules missions que les architectes pouvaient encore réaliser. Au collège communal d'Esneux on y voit donc une tendance à la hausse (P., Esneux). Les gens ont moins dépensé en ne partant pas en vacances et souhaitent donc investir dans l'immobilier en améliorant leurs logements. Le confinement a aussi eu un impact sur la vision qu'ont les personnes de leur logement et de leurs besoins (P., Esneux). Cette évolution a aussi été perçue à Mons où il y a eu une augmentation des demandes d'agrandissements de logement. A Liège, l'intervenant rencontré nous parle d'une hausse des permis pour des piscines. Il a aussi observé une hausse des permis en 2020 mais le nombre de demande est en baisse en 2022 ce qui pourrait être causé par la crise énergétique ou les inondations.

Du côté du marché de la location, la pandémie semble avoir différents effets. Au niveau de la demande en logement étudiant, un investisseur a vu une très large hausse (D., Quares). Cela pourrait s'expliquer par le besoin des jeunes de ne plus vivre chez leurs parents après y avoir été confiné pendant de longues semaines. Toujours au niveau de la location, la recherche de logement semble tout de même avoir été plus difficile avec les restrictions sanitaires : « Cela a freiné la mobilité des locataires, car il n'y avait plus de visites donc quelqu'un qui arrivait en fin de bail avait des difficultés à trouver autre chose. » (DS., Seraing). Les propriétaires ont donc dû mettre en place de nouvelles méthodes pour faciliter la mise en location de leur logement notamment par le biais de visites virtuelles.

Nous avons cherché à comprendre si les locataires avaient de nouveaux besoins en termes d'espaces. La qualité recherchée semble peser plus qu'auparavant dans le choix d'un logement (D., Quares). On observe aussi une volonté de partage chez les jeunes mais cela ne touche pas tous les domaines. En effet, ils souhaitent tout de même conserver une certaine autonomie sur des fonction de base :

« Même avant le covid, ce que les gens nous demandent beaucoup c'est des espaces partagés de loisirs. On a eu des projets avec des salles de cinéma, de sport et ça fonctionne. Par contre les jeunes aiment bien avoir leur indépendance au niveau des sanitaires ou du coin cuisine. » (M., Namur)

La pandémie pourrait avoir eu un impact sur les notions d'hygiène qui ont été centrales dans nos modes de vie. La façon de travailler a aussi été contrainte et pourrait avoir modifié les habitudes des gens à ce niveau-là. Lorsque l'on s'interroge sur la mise en place d'un espace de travail suffisant au sein d'un logement suite au développement du télétravail, pour un intervenant la réponse de la ville n'est pas encore adaptée :

« C'est une bonne réflexion parce qu'on n'a pas encore une attention suffisante pour s'assurer que dans la chambre il y ait un espace dédié, enfin il n'y a pas d'imposition sur la conception de l'espace de chambre individuelle fondé sur le souci d'avoir un espace de travail personnel. » (L., Mons)

Les espaces de télétravail sont donc encore très marginaux et ne structurent pas la conception d'un logement. Cela suscite tout de même un point d'intention pour les villes et les promoteurs qui s'adapteront certainement pour répondre aux demandes actuelles. L'usage du vélo semble s'être développé notamment sur Mons ou du moins c'est l'impression qu'en ont eu différentes personnes du Collège mais cela ne s'appuie pas encore sur des données chiffrées. La présence d'un local vélo dans les nouveaux projets est obligatoire et ce avant la pandémie pour suivre la logique d'accroître la mobilité douce en ville.

Nous avons mentionné l'envie de partager les espaces chez les jeunes adultes qui a été ressentie par des services communaux. Cette observation est aussi rejointe par les investisseurs : « Les gens avaient encore plus envie de retrouver un esprit communautaire. » (M., Life). La solitude qu'a entraîné la pandémie a eu des conséquences psychologiques sur les personnes qui ne souhaitent plus se retrouver dans de telles situation : « Ils n'avaient plus envie d'être tout seul dans leur appartement car ils l'ont mal vécu. Ici chez eux ils ne sont pas tout seuls. » (M., Life). Les espaces partagés des grandes résidences et autres événements communautaires ont tout de même été fortement limité durant la pandémie pour des raisons évidentes de santé publique (M., Life).

La pandémie pourrait avoir eu un effet chez les locataires qui seraient plus enclin à vivre en communauté après avoir été seuls suite aux restrictions sanitaires. Les modes de vie ont évolué et certains besoins peuvent être perçus grâce aux demandes de permis. Nous devons tout de même rester prudent quant aux conclusions que nous pouvons tirer à ce stade car nous manquons encore de recul. Les différents intervenants sont de cet avis et n'ont pour la plupart pas pu nous donner de réelles tendances.

3.1.6 Conclusion

Même si les premières prospections sur le sujet datent d'une dizaine d'années, les logements partagés ne sont pas encore implantés dans toutes les villes wallonnes interrogées. L'implantation de ce type de projet semble être freinée par une mauvaise compréhension du concept par les autorités ainsi que par sa déformation à des fins lucratives par certains promoteurs immobiliers. Les villes wallonnes semblent toutefois être confrontées à une autre problématique sur le logement. En effet, elles voient leur parc de maisons unifamiliales réduit avec la division de ces dernières. La position des

viles s'est donc affermie face au logement étudiant pour éviter sa prolifération au détriment des maisons unifamiliales et qui peut parfois finir par être occupé par une population plus précaire. La colocation est de son côté mal perçue par les services communaux qui ne peuvent actuellement pas la contrôler avec les réglementations actuelles.

Le logement partagé pourrait permettre de limiter la division de maisons unifamiliales en visant de plus grandes entités. Cette typologie permettrait donc de créer une offre qualitative de logements individuels tout en préservant les habitations avec plusieurs chambres. Par ailleurs, certaines villes disposent d'un patrimoine à réinvestir que les logements partagés pourraient cibler et qui permettrait de redynamiser certains quartiers. Le nombre d'unités est aussi une préoccupation des investisseurs pour pouvoir permettre un certain niveau de rentabilité. Ainsi ces derniers pourraient trouver un point d'accord avec les villes en s'implantant dans de grands bâtiments inoccupés que les villes ne parviennent pas à relancer par d'autres fonctions. Les logements partagés présentent aussi un avantage au niveau de leur gestion en assurant à la ville une meilleure intégration de la population étudiante au sein du quartier.

Les villes wallonnes cherchent à gagner en attractivité et se présentent même parfois comme étant en concurrence entre elles. Les villes effectuent un gros travail sur leur patrimoine qui a été touché par la désindustrialisation et qui nécessite aujourd'hui d'être relancé comme c'est le cas de Charleroi. L'objectif est d'améliorer la qualité du bâti en centre-ville qui s'est largement dégradé en y intégrant les nouvelles façons de concevoir. Le développement des villes est accompagné par celui du réseau de transport qui s'inscrit lui aussi dans le temps long. Les projets des villes sont à discuter avec le secteur privé avec qui il faut parfois trouver des compromis pour obtenir des résultats.

Le jeune adulte nécessite aujourd'hui une grande flexibilité et celle-ci lui permet de s'installer dans des quartiers que la ville souhaite dynamiser. Bien qu'il soit considéré comme une population de passage, il est aussi perçu comme un potentiel levier économique dans les quartiers en difficulté. Sa présence en ville entraîne tout de même des complications au niveau du parcage dans les rues et dans les relations avec les autres populations. Le manque de domiciliation des jeunes présente aussi une perte financière conséquente pour les villes.

Les conséquences de la pandémie sont très peu visibles du point de vue des intervenants interrogés. Seules les demandes de permis permettent actuellement de percevoir des tendances telles que la création d'annexes ou de piscines. Les services communaux manquent encore de recul pour pouvoir comparer les années post-covid avec celles antérieures et ne souhaitent donc pas s'avancer sur des théories.

3.2 Le développement du logement partagé dans l'Agglomération de Liège

3.2.1 Cartographie et contexte socio-économique

L'objectif premier est tout d'abord de localiser les différents logements partagés de l'Agglomération de Liège. On dénombre 9 sociétés différentes qui comptent au total 31 logements différents. Les sociétés Eras'must et IKOAB possèdent à elles seules la majorité des logements tandis que les autres se limitent souvent à un seul grand bâtiment. La cartographie des logements partagés est représentée sur la carte ci-dessous :

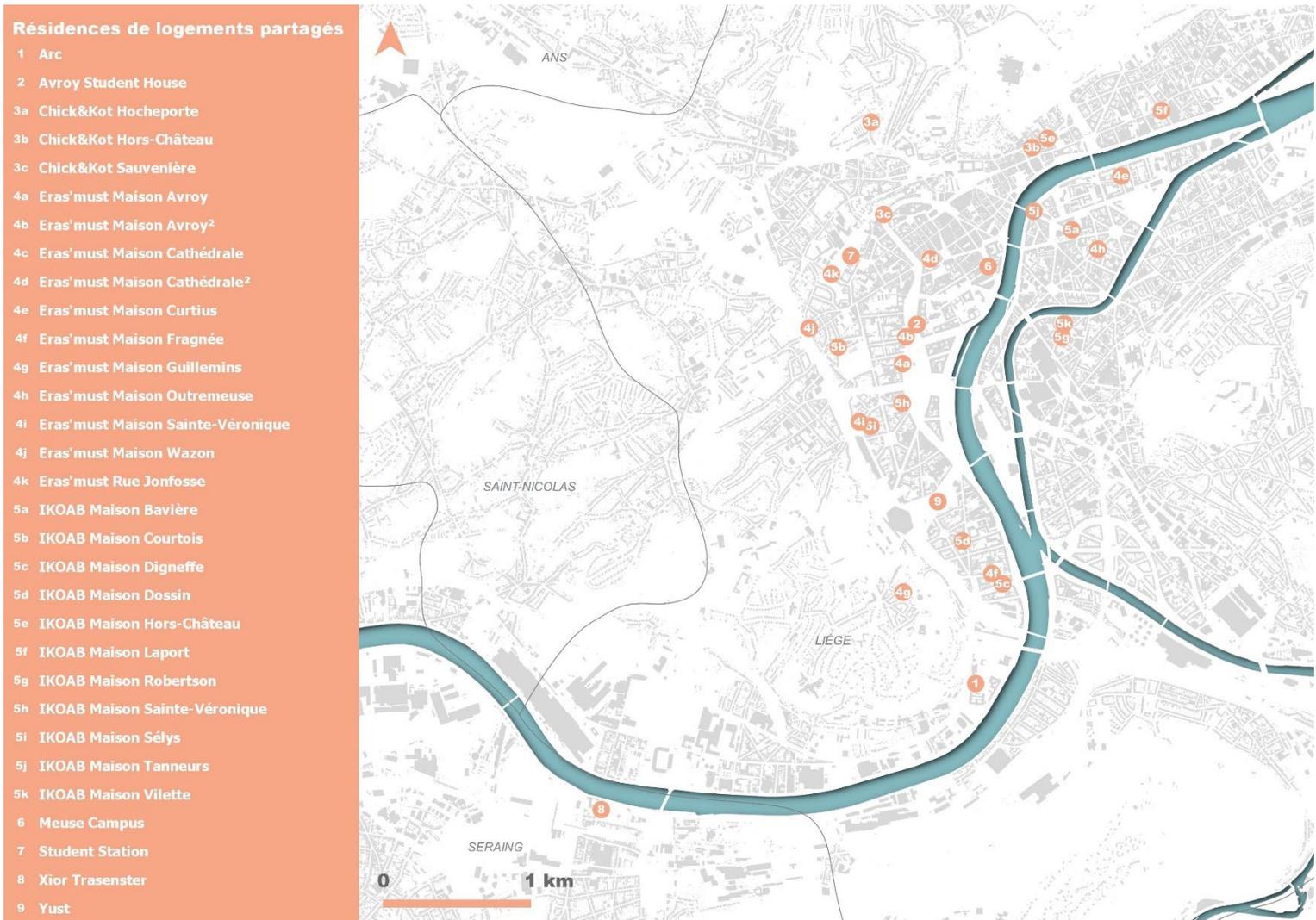


Figure 7 : Cartographie des logements partagés de l'Agglomération de Liège (Conception : Yoann Quehec, 2022)

Tout d'abord nous avons rapidement remarqué que la grande majorité des logements se situent sur la commune de Liège ce qui montre bien que ce type de logement est encore fortement limité aux grandes villes et que les communes limitrophes à Liège n'en ont pas. La présence du Sart-Tillman au sud de la commune Liège pourrait être un point d'attractivité pour justifier l'arrivée de logements partagés à proximité mais mis à part le nouveau projet Trasenster, il n'en n'existe pas d'autre. Le résultat observé s'accorde donc avec la vision de la commune d'Esneux qui soutient que les étudiants vivent principalement sur Liège. Le choix est aussi justifié par la communication faite par les différentes sociétés sur leur site web en mettant en avant leur proximité avec le centre-ville et les aménités qui correspond au besoin du public de jeune adulte.

Le choix de la localisation précise dépend aussi des possibilités qu'offrent le bâti de la ville : « Ça se déroule souvent par l'opportunité qui se présente d'un immeuble à redévelopper dans un quartier où on estime que le logement étudiant peut être intégré et être attrayant pour les étudiants en termes d'emplacement dans la ville » (D., Quares). Ainsi les investisseurs doivent être attentifs aux nouvelles offres immobilières pouvant permettre l'implantation d'un logement partagé. Le montage d'un projet prend donc un certain temps, soit environ 3 à 4 ans pour aller de la prospection à l'exploitation.

Nous avons souhaité comparer le positionnement des logements partagés avec les données de densité de population et de revenus fiscaux. Les localisations des logements partagés ont été superposées sur les cartes réalisées par la ville de Liège dans son Atlas.

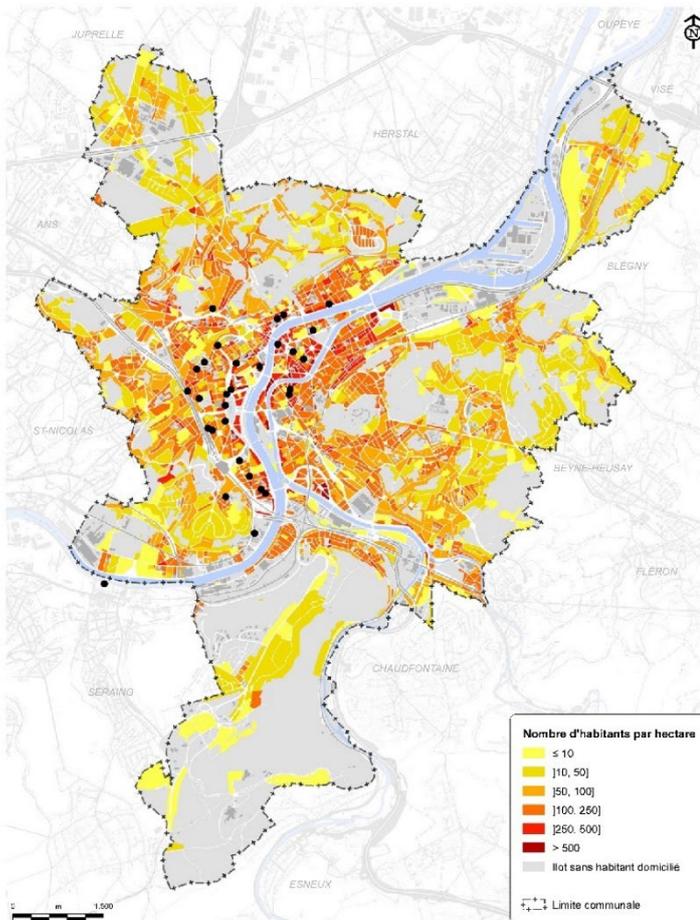


Figure 8 : Densité de population de Liège

(Ville de Liège, 2019)

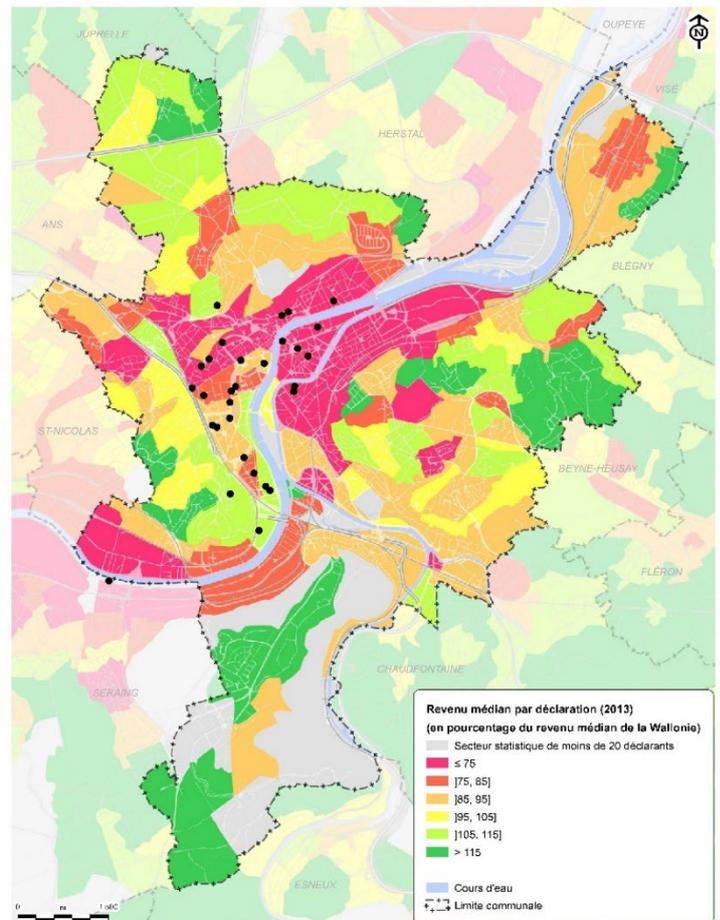


Figure 9 : Revenu médian de Liège

(Ville de Liège, 2019)

Les logements étant localisés pour la plupart dans le centre-ville de Liège, il n'est pas surprenant que cela corresponde aux zones de plus haute densité. Le lien établi dans la littérature entre les logements partagés et la densité se retrouve donc aussi dans notre cas d'étude. Concernant les revenus fiscaux, les populations les plus aisées ont déserté les centres-villes en Wallonie et ces derniers se sont appauvris (Lejeune et al., 2016). Ainsi une bonne partie des logements sont situés dans les secteurs les plus pauvres tels que l'Outremeuse, les quartiers de Jonfosse, Hors-Château et le Longdoz. On remarque tout de même la présence de logements dans des quartiers de revenus moyens comme ceux d'Avroy ou des Guillemins. Très peu de logements sont situés dans des quartiers aisés comme Cointe ou Fragnée qui sont plus éloignés du centre-ville.

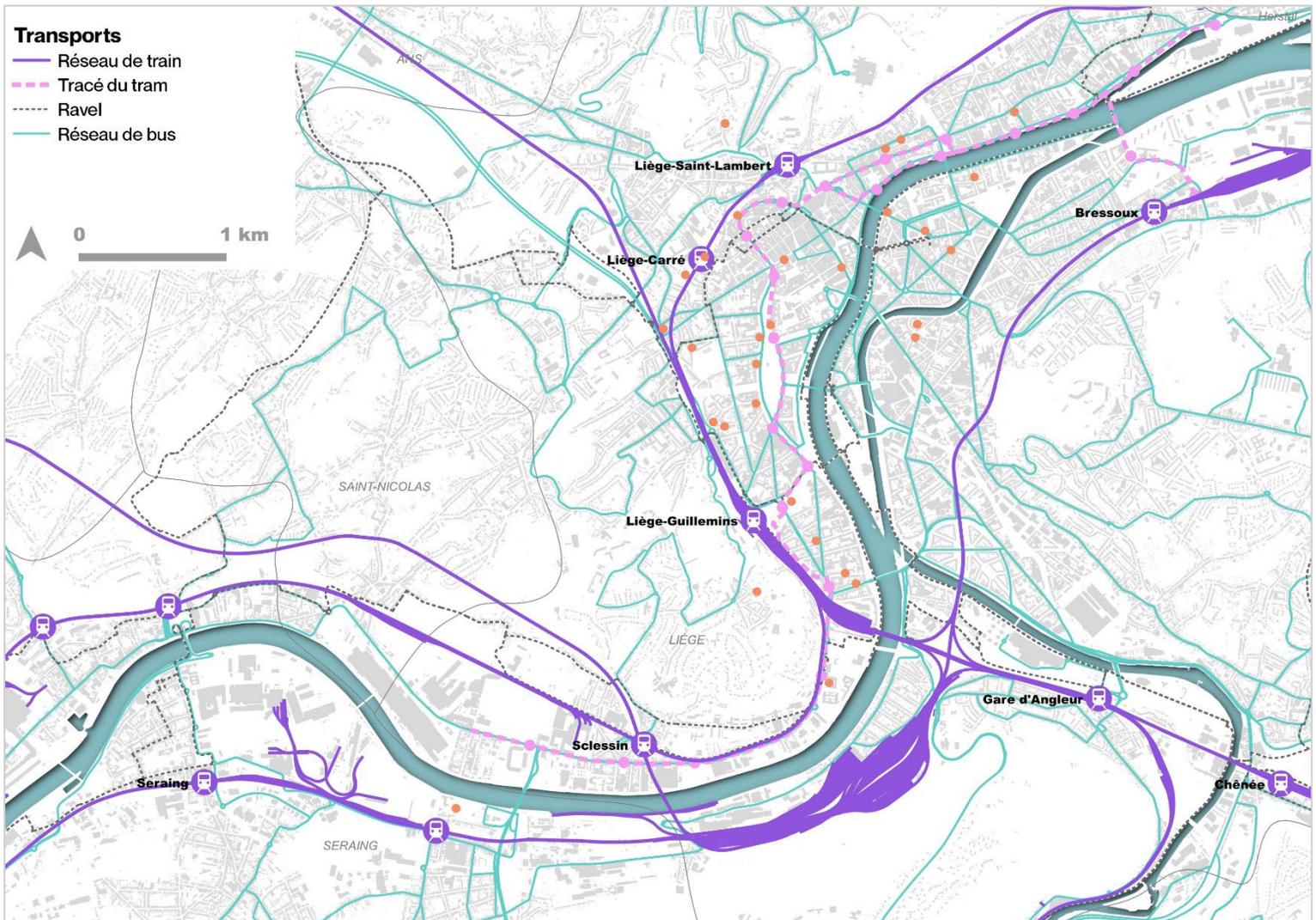


Figure 10 : Cartographie du réseau de transport de l'Agglomération de Liège (Conception : Yoann Quehec, 2022)

Nous avons aussi pu observer la proximité des logements partagés avec le réseau de transport qui est présentée comme essentielle dans la littérature ainsi que par les investisseurs : « La mobilité est un élément clé pour ce type d'actifs » (D., Quares). Ce constat fait sens car il est attendu que ce dernier soit fortement présent en centre-ville. On retrouve donc un réseau de train et de bus qui couvre l'ensemble du centre-ville. La future ligne de Tram permet également de traverser l'ensemble du centre-ville de Liège et sera donc accessible pour la majorité des logements. Nous réaliserons une analyse plus détaillée de la proximité avec le réseau de transport par la suite.

3.2.2 Les différentes typologies de logements partagés

Les informations présentes sur les différents sites web des logements partagés nous ont permis de réunir les données sur leur capacité d'accueil, les typologies d'espaces, les services proposés ainsi que les tarifs mis en place. Les différents logements des sociétés Eras'must et IKOAB ont été regroupés en une seule ligne correspondant à la moyenne des offres.

Nom logement	Capacité d'accueil	Typologie espace privé	Typologie espaces communs	Services
Arc	232	Loft, Studio	Cuisine, Salon, Rooftop, Salle de cinéma, Salle de sport, Sauna, Salle de lecture, Salles de réunions	Internet, Laverie, Entretien, Mobilier
Avroy Student House	140	Chambre, Studio	Cuisine, Salon, Salle de travail	Internet, TV, Laverie
Chick&Kot Hocheporte	8	Studio	Salon, Salle à manger	Internet, Laverie, Entretien
Chick&Kot Hors-Château	20	Chambre	Cuisine, Salon, Salle d'étude	Internet, Entretien
Chick&Kot Sauvenière	32	Studio	Salon, Salle d'étude, Terrasse	Internet, Laverie, Entretien
Eras'must	5,5	Chambre	Cuisine, Salon	Internet, TV, Laverie, Netflix
IKOAB	9,3	Chambre	Cuisine, Salon	Internet, TV, Laverie, Netflix
Meuse Campus	235	Studio	Foyer, Fitness, 2 Salles d'étude, 2 Rooftops	Internet, TV, Laverie
Student Station	57	Studio	Cuisine, Salon, Salle d'étude	Internet, TV, Laverie, Netflix
Xior Trasenster	300	X	X	X
Yust	98	Loft, Chambre, Dortoir	Restaurant, Rooftop, Salle de sport, Espace co-working	Internet, Laverie, Entretien

Tableau 4 : Capacité d'accueil et typologies des espaces des logements partagés

Nous observons une grande hétérogénéité dans les capacités d'accueil allant de 5,5 en moyenne pour un logement Eras'must à 235 pour la résidence Meuse Campus et même 300 pour le futur projet de Trasenster. Le logement partagé représente donc tout de même 1284 unités, ce qui correspond environ à 4,8% de la part d'étudiant à Liège⁴. Par ailleurs, la capacité d'accueil d'un logement semble avoir un réel impact sur la diversité des espaces proposés, qu'ils soient privés ou partagés.

En effet, le choix de la typologie de l'espace privé est plus fourni dans les grandes résidences allant de la chambre au studio voir même au loft. Au sein de ces typologies d'espaces privés, on remarque qu'elle se décompose elles-mêmes en sous-catégories. Par exemple, la Avroy Student House propose 4 classes de chambres différentes : Budget, Executive, Standard, Standard Plus. Cela permet d'offrir une diversité de tarifs pouvant toucher une clientèle plus large. Par ailleurs certaines résidences permettent de s'adapter à des modes de vie différents avec par exemple la résidence Meuse Campus qui propose des studios Double et Twins pour vivre en couple ou avec un colocataire.

⁴ L'Université de Liège compte 26 863 étudiants, https://www.uliege.be/cms/c_11478577/fr/chiffres-cles

Pour les espaces communs, nous remarquons à nouveau que ce sont les grandes résidences qui offrent la plus grande diversité. En effet, les maisons en coliving ne disposent pas de la surface nécessaire pour ajouter des espaces supplémentaires aux espaces de vie traditionnels. Certaines résidences proposent une large offre d'espaces où l'on retrouve des salles d'étude et même de sport. Les services proposés sont cependant souvent les mêmes mis à part la résidence Arc qui propose à ses résidents de louer le mobilier de son logement pour pouvoir s'ils le souhaitent apporter les leurs. La résidence Arc a aussi la particularité de proposer la plupart de ses espaces partagés comme des services. En effet, les locataires peuvent réserver des créneaux horaires sur une application dédiée pour utiliser les espaces partagés. Il n'y a donc pas réellement un partage de l'espace au même moment.

Le logement partagé semble donc être plus adapté aux grandes entités qui peuvent plus facilement proposer des offres en espaces et services variées tandis que les plus petites auront tendance à se rapprocher d'une colocation institutionnalisée à but commercial (Shaw, 2020). Le coût d'un espace partagé peut être divisé dans les différents loyers, mais représente tout de même une perte de rentabilité : « Le fait qu'on a tous ces services-là et toute cette flexibilité ça a un coût. La rentabilité est moins élevée qu'un logement classique sans service. » (M., Life). Ainsi il sera plus facile pour un investisseur de mettre en place ce type d'espaces et de garder un certain niveau de rentabilité avec un large nombre d'unités.

Nom logement	Surface espace privé min (m ²)	Surface espace privé max (m ²)	Tarif min (avec charges)	Tarif max (avec charges)
Arc	35	55	645 €	795 €
Avroy Student House	11	22	425 €	620 €
Chick&Kot Hocheporte	18	26	525 €	575 €
Chick&Kot Hors-Château	15	22	420 €	565 €
Chick&Kot Sauvenière	16	26	490 €	590 €
Eras'must	11,5	18,1	475€	520€
IKOAB	15,3	24,7	565€	630€
Meuse Campus	17	34	589 €	692 €
Student Station	17	40	630 €	830 €
Xior Trasenster	X	X	X	X
Yust	18	50	X	X
Moyenne	17,4	31,8	529,3€	646,2€

Tableau 5 : Surfaces et tarifs des logements partagés

Les surfaces des espaces privés sont en moyenne supérieures aux 15 m² de surface minimale individuelle fixés par la réglementation wallonne. On relève cependant que certains logements disposent de petites chambres atteignant parfois 11 m² seulement. Les surfaces habitables par personne n'ont pas pu être calculées par manque de données sur les espaces communs. On suppose de par les photos et les surfaces individuelles que ce seuil de 24 m² de surface habitable est respecté par la plupart des logements.

Cependant, pour le marché étudiant, les prix du logement partagé semblent être plus élevés que ceux proposés traditionnellement. En effet, les logements partagés étant des résidences privées, on voit au Tableau 6 qu'il s'agit de la typologie la plus chère. Le loyer proposé résulte d'un équilibre entre accessibilité et rentabilité : « la simulation de l'aspect financier en termes d'investissement et rendement pour que ça corresponde aux loyers cherchés par les étudiants et le rendement envisagé par des investisseurs institutionnels dans ce type d'actifs » (D., Quares). Cet équilibre semble assez élevé, car nos données des loyers des logements partagés restent dans la moyenne haute des résidences privées liégeoises. On relève également les prix très intéressants des résidences ULiège qui justifient l'intérêt que certaines villes leur portent. On peut donc s'attendre à ce que cela soit la population étudiante la plus aisée qui se tourne vers le logement partagé même si certains logements rentrent dans les prix de kots.

Type de logement	Loyer minimum (avec charges)	Loyer moyen (avec charges)	Loyer maximum (avec charges)
Kot (classique)	240 €	355 €	480 €
Kot chez l'habitant	260 €	360 €	470 €
Studio	260 €	430 €	600 €
Colocation	250 €	365 €	490 €
Appartement	180 €	400 €	615 €
Résidence privée	330 €	535 €	770 €
Résidence ULiège	210 €	270 €	325 €

Tableau 6 : Loyer/personne en fonction du type de logement (Source : Kotaliege - 2017⁵)

Maintenant, si l'on compare nos données avec celles du marché du logement global, on constate que les logements partagés se situent dans la moyenne. En effet, le loyer moyen avec charges d'un studio qui dispose d'équipements supplémentaires est de 706€ (*Observatoire Des Loyers*, 2019), ce qui est au-dessus de la moyenne haute des loyers de logements partagés. Ces derniers semblent donc intéressants financièrement pour un public non étudiant à la recherche d'un logement abordable.

⁵ Coût du loyer à Liège selon Kotaliege : <https://www.kotaliege.be/guide-etudiant/cout-du-loyer>

3.2.3 L'environnement de proximité des logements partagés

Au sein de cette partie, nous analysons l'environnement de proximité de deux logements partagés différents par le biais des cartes. Il s'agit ici des deux exemples types qui permettent de comprendre l'intégration de l'ensemble des logements. L'un est situé en centre-ville et l'autre en périphérie. Les cartes ont été réalisées pour tous les logements partagés mis à part le projet Trasenster et seront à retrouver en Annexe 5.2.

Avroy Student Housing

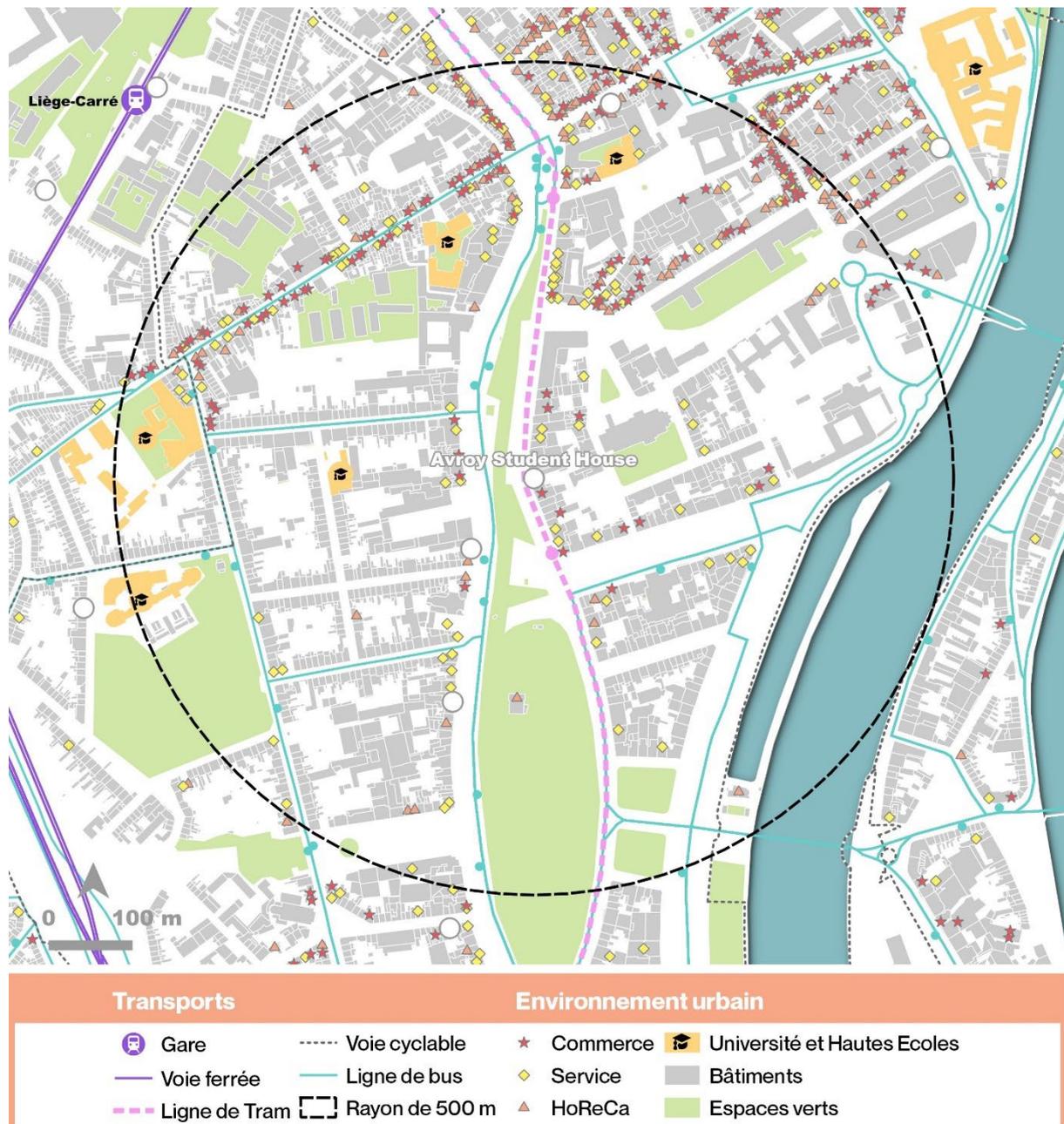


Figure 11 : Cartographie de l'environnement de proximité de Avroy Student Housing

La résidence Avroy Student Housing se localise le long du boulevard d'Avroy à quelques pas du centre-ville et à proximité du parc d'Avroy. De par sa position, la résidence bénéficie d'un accès aisé aux aménités qui s'établissent le long de la rue Saint-Gilles et du quartier du Carré. Sa localisation est

également idéale vis-à-vis des bâtiments d'enseignement supérieur qui se trouvent pour la plupart à 5min à pied. On peut aussi ajouter le bâtiment du XX août qui se situe à une distance très raisonnable.

La résidence dispose aussi d'un bon accès aux réseaux de bus qui longe le boulevard d'Avroy et qui permet de desservir la Gare des Guillemins ainsi que le campus du Sart-Tillman. On remarque aussi que la future ligne de Tram passera juste devant la résidence et que son arrêt Pont d'Avroy se trouvera à moins de 100 m. On retrouve en dehors de notre rayon de 500 m la gare Liège-Carré qui se situe à moins de 10 min à pied et qui est donc aussi accessible quotidiennement.

La résidence Avroy Student Housing est donc l'exemple type des logements partagés présents en centre-ville qui disposent d'un très bon accès aux aménités, aux transports et aux différents bâtiments de l'université. Cette proximité avec les différents équipements est un point non négligeable pour l'entreprise Quares : « Il faut une proximité avec le campus universitaire ou autres écoles et en même temps avoir une mobilité efficace pour les étudiants non seulement pour aller au campus, mais aussi pour rentrer chez eux ou sortir dans la ville » (D., Quares). La résidence Quares, comme la plupart des autres logements présents en centre-ville, se trouve dans le sillon du tracé du Tram qui traverse la ville. Comme nous pouvons le voir sur les autres cartes présentes en annexe, beaucoup de logements partagés sont dans la même position.

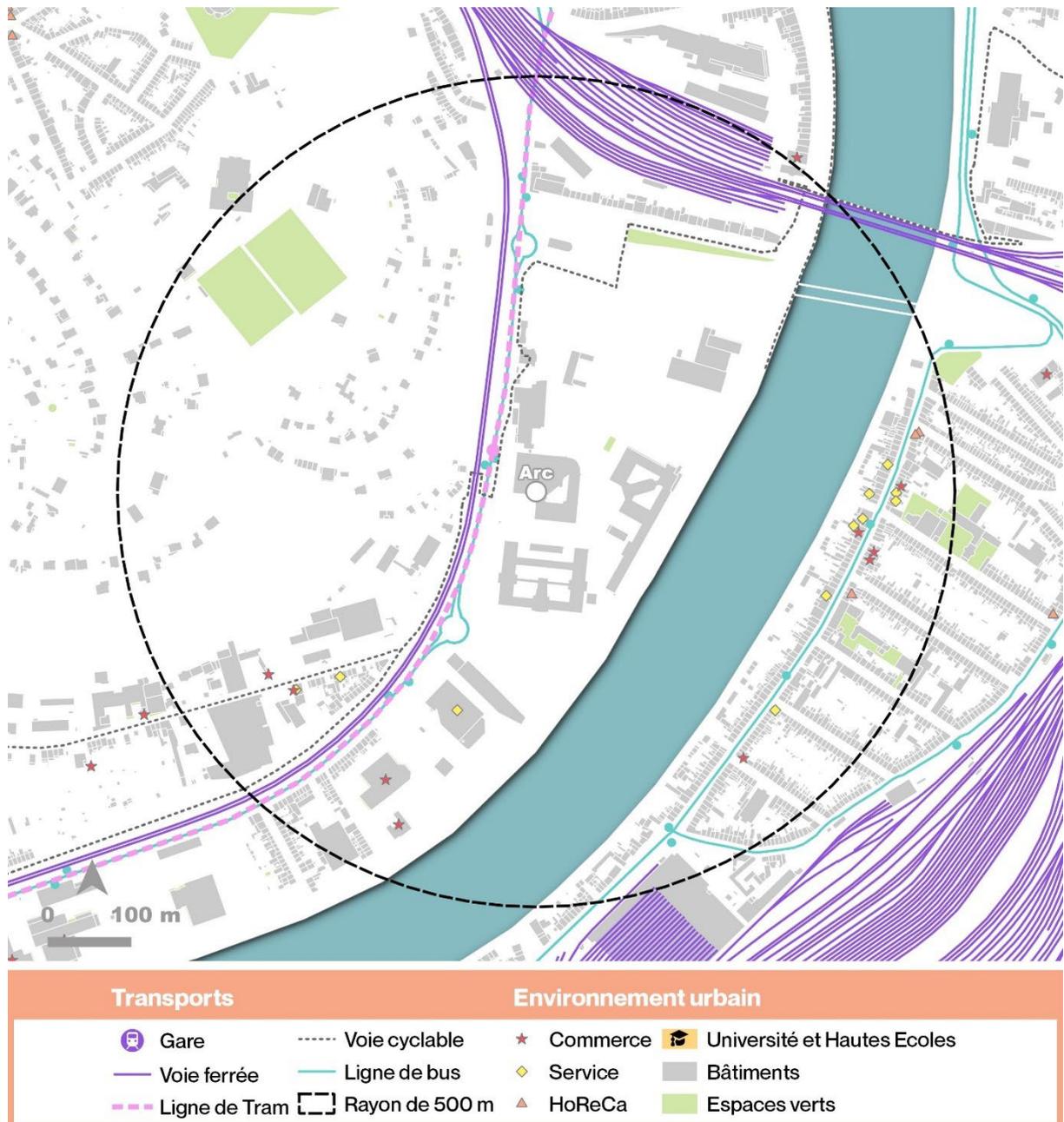
La résidence Arc

Figure 12 : Cartographie de l'environnement de proximité de la résidence Arc

La résidence Arc a la particularité de se situer dans la périphérie de la ville au sein du quartier du Val Benoît. Ce dernier accueillait à l'origine plusieurs bâtiments de l'université de Liège avant qu'elle ne déplace l'essentiel de ses activités au Sart-Tilman. La résidence se situe donc dans un quartier en reconversion qui ne dispose pour le moment pas d'une quantité d'aménités comparables aux autres. Pour ce qui est de son accès aux transports, la résidence est desservie par des bus et se verra au pied d'un arrêt de Tram lorsque ce dernier verra le jour. Le quartier est pour le moment en travaux et peut donc faire moins envie que d'autres secteurs : « Life a pris des risques, car personne ne voulait de ce bâtiment. Le Val Benoît était délabré, abandonné. » (M., Life).

La requalification du quartier est gérée par la SPIE qui a mis en place un master plan⁶ qui met en avant la mixité fonctionnelle avec des activités économiques, des logements, des services, des commerces et des espaces culturels, ainsi qu'un grand parc. Le choix de la localisation du projet est donc dans ce cas-ci un pari sur l'avenir du quartier : « Le site va évoluer, car il y a un master plan. On mise sur un futur quartier et là on ne s'est pas trompé. » (M., Life).

Le projet Arc semble principalement viser les jeunes actifs avec selon sa gestionnaire, seulement 18% d'étudiants dont la plupart internationaux. La résidence se présente comme un lieu de transition pour toutes les personnes qui le souhaitent. Ainsi on retrouve beaucoup de jeunes couples qui emménagent ensemble pour la première fois. On retrouve également des travailleurs venus sur Liège pour des contrats courts, mais aussi des personnes en cours de divorce ou séparation ainsi que des personnes retraitées. Des personnes sinistrées ont aussi pu être accueillies quelques mois après le lancement du projet.

Le concept du logement partagé étant encore nouveau, il s'agit ici pour l'entreprise Life, d'un projet pilote. Après un an d'exploitation du projet, l'entreprise peut commencer à établir un retour d'expérience en évaluant les différents coûts afin de calibrer le projet. Pour ce projet, il est essentiel de l'étudier dans son intégralité afin de mieux réussir le prochain : « Il y a des choses qui reviennent qui nous permettront de mieux faire les choses sur un prochain projet. » (M., Life). Pour cela chaque choix opéré est rediscuté comme celui des matériaux, de la logistique, etc.

Statistiques des environnements de proximité

Nous avons souhaité comparer les environnements de proximité des différents logements partagés. Nous avons ainsi listé par colonnes les différents éléments que l'on retrouvait sur nos cartes afin d'obtenir ici un résultat statistique et non visuel. Cela nous a permis de calculer une moyenne et un écart-type par entité. Les résultats sont visibles au tableau ci-dessous.

Nom logement	Analyse dans un rayon de 500m						
	Commerces	Services	HoReCa	Arrêt de bus	Arrêt de tram	Gare de train	Université/HEC
Arc	9	11	3	11	1	0	0
Avroy Student House	130	116	100	20	2	0	5
Chick&Kot Hocheporte	32	12	12	20	0	0	0
Chick&Kot Hors-Château	178	82	131	32	5	0	1
Chick&Kot Sauvenière	283	159	170	32	3	2	4
Eras'must	137	92	74	23	2	0	3
IKOAB	115	76	69	24	1	0	2
Meuse Campus	443	232	236	30	1	0	4
Student Station	94	95	94	23	2	1	3
Xior Trasenster	X	X	X	12	0	1	0

⁶ Master plan du Val Benoît : <https://www.liege.be/fr/vie-communale/projet-de-ville/grands-projets/realisations/le-val-benoit> (Consulté le 30/05/2022)

Yust	80	78	50	22	2	1	3
Moyenne	150,13	95,30	93,94	22,69	1,73	0,48	2,23
Ecart type	128,21	65,06	70,94	7,04	1,40	0,67	1,78

Tableau 7 : Analyse statistique des environnements de proximité des logements partagés dans un rayon de 500m

Tout d'abord, on observe une grande proximité avec les aménités qui fait évidemment sens. En effet, certaines résidences comme Meuse Campus sont localisées dans des quartiers caractérisés par leurs nombreux commerces et services. Seuls quelques logements qui s'éloignent du centre-ville voient leur offre en aménités réduite. On relève tout de même une forte dispersion des valeurs avec des écarts-types élevés qui révèlent une certaine inégalité en termes d'accès aux aménités.

En matière d'accès aux transports, on relève une forte proximité avec les alternatives à la voiture. Tous les logements disposent d'un accès rapide à plusieurs arrêts de bus. Cependant, notre analyse ne nous permet pas d'étudier le nombre de lignes de bus et leurs fréquences de passage. Ainsi, certains nombres peuvent être trompeurs comme pour le logement Yust qui se trouvera à côté des arrêts de bus de la gare des Guillemins qui sont desservies par un grand nombre de lignes. Nous pouvons également observer que les logements partagés seront presque tous à proximité d'un arrêt de Tram quand la ligne sera créée. Cela présente donc un très grand avantage pour ces logements à l'avenir, car la proximité avec les lignes de train actuelles est moins bonne. En effet, seulement quelques logements sont à proximité d'une gare de train pour le moment.

3.2.4 Conclusion

Les logements partagés de l'Agglomération de Liège sont pour le moment tous situés dans la ville de Liège et en majorité en centre-ville. Ainsi, les logements partagés disposent d'un très bon accès aux aménités et transports. Certains de ces logements sont présents dans des quartiers en pleine régénération urbaine avec une accessibilité au réseau de transport nuancée, mais qui en vue des futures infrastructures disposera d'un environnement de proximité amélioré. Les logements partagés sont d'ailleurs présentés comme des leviers de relance de ces quartiers, ce qui rejoint le constat fait en partie 1.5.1. Les résultats obtenus nous montrent donc que l'implantation des logements partagés de Liège suit la tendance présentée dans la littérature.

Nous remarquons que deux typologies se distinguent au sein des logements partagés étudiés. En effet, nous retrouvons soit des maisons unifamiliales réadaptées pour y accueillir du coliving ou de plus grandes entités. Les espaces partagés sont bien plus variés au sein de ces grandes entités qui peuvent se permettre d'assumer leurs coûts. Cependant, certains sont critiques quant aux grandes entités de logement partagé : « Je pense qu'on est dans un nombre d'unités qui est trop grand. 232 c'est énorme » (M., Life). Le nombre de résidents ne permet pas de pleinement développer le concept de logement partagé qui fonctionnait mieux à une échelle de 50 personnes. Les prix des logements partagés sont élevés pour le marché étudiant, mais semblent plus raisonnables pour celui des jeunes actifs. Ce coût aura donc certainement un impact sur la variété des profils de résidents dans ces logements.

3.3 Profils, besoins et perspectives des habitants du logement partagé

Au sein de cette partie, nous analysons les résultats de l'enquête diffusée dans les différents logements partagés de l'Agglomération de Liège entre mars et mai 2022. Nous procédons tout d'abord à la visualisation des résultats globaux de l'enquête en suivant sa structure puis nous réaliserons ensuite des comparaisons entre échantillons pour observer ou non des tendances parmi ces derniers.

3.3.1 Analyse des profils des répondants

Les profils des locataires présentés dans cette partie font suite au traitement des données expliqué en partie 2.4.3. Le Tableau 8 reprend les principales statistiques du profil des répondants de notre enquête. L'échantillon étant particulier, il n'était pas pertinent pour nous de le comparer avec la population wallonne en général.

Genre	Réponses	%
Femme	57	62,0
Homme	35	38,0
Age	Réponses	%
18-19	11	12,0
20 - 24	52	56,5
25 - 29	21	22,8
30 et +	8	8,7
Nationalité	Réponses	%
Belge	50	54,3
Internationaux	42	45,7
Logement en couple	Réponses	%
Oui	18	19,6
Non	74	80,4

Tableau 8 : Statistiques du profil des répondants de l'enquête

Tout d'abord, nous remarquons que les femmes sont surreprésentées parmi nos répondants. Nous ne pouvons pour le moment pas tirer de conclusion de ce résultat mais l'on reviendra sur ce sujet par la suite. Par ailleurs, la tranche d'âge 20-24 représente plus de la moitié des répondants alors que la part des plus de trente ans est très faible. Une majorité de répondants sont belges, cependant la part d'internationaux reste relativement importante avec 45,7% des réponses. La part de personnes vivant en couple reste minoritaire, ce qui n'est pas surprenant vu les différentes typologies de logement proposées. On peut supposer que les personnes ayant répondu oui vivent au sein des résidences les plus adaptées à la vie en couple telles que la résidence Arc qui propose des espaces privés de taille suffisante. Nous avons par ailleurs demandé le nombre d'enfants des locataires et il s'est avéré que la question n'était pas judicieuse puisqu'à l'unanimité la réponse était 0.

Statut	Réponses	%
Etudiant, doctorant ou stagiaire	65	70,7
Actif	27	29,3
Niveau d'études	Réponses	%
Ecole secondaire et moins	27	29,3
Bachelier	37	40,2
Master et plus	28	30,4

Tableau 9 : Statuts et niveau d'études des répondants de l'enquête

Au Tableau 9, nous pouvons observer la très large part d'étudiant présent au sein des logements partagés. Ce résultat fait sens avec la part très importante de 20-24 ans qui correspond à l'âge moyen d'un étudiant. Quant au niveau d'études, on obtient des résultats qui coïncident avec celui des statuts. On peut cependant supposer qu'une confusion ait été possible sur le niveau d'études entre le plus haut

diplôme obtenu et le niveau d'études du cursus suivi au moment de l'enquête. Cela a pu avoir tendance à gonfler les réponses des niveaux Master et Bachelier. Malgré cela, les répondants ont en majorité un haut niveau d'études qui révèle un manque de mixité sociale au sein des logements partagés. La majorité des habitants des logements partagés de notre enquête semblent correspondre au profil de la classe créative que l'on établissait plus tôt dans ce travail (Florida, 2002).

Loyer	Réponses	%
-500€	19	20,7
500-600€	24	26,1
600-700€	23	25,0
+700€	25	27,2
Part du revenu	Réponses	%
Absence de revenu	33	35,9
0-30%	21	22,8
30-50%	22	23,9
50% et +	20	21,7

Tableau 10 : Loyer et part du revenu des répondants de l'enquête

Le coût des loyers des locataires reste à peu près cohérent avec les tarifs des logements que l'on avait relevé sur les différents sites web au Tableau 5. Nous relevons tout de même que plus de la moitié des loyers sont supérieurs à 600€ qui se trouve être la moyenne haute des tarifs proposés par les résidences. Le coût du loyer est donc important pour nos locataires et cela se retrouve dans les résultats de la part du revenu dépensée dedans. L'accessibilité d'un logement en location est atteinte lorsque le coût du loyer ne représente pas plus de 30% du salaire du locataire (Moos et al., 2018). Or dans nos résultats, presque la moitié des répondants ont dépassé ce seuil. Par ailleurs, un tiers des répondants ne dispose pas de revenu et doit certainement compter sur l'apport financier des parents ou sur un prêt.

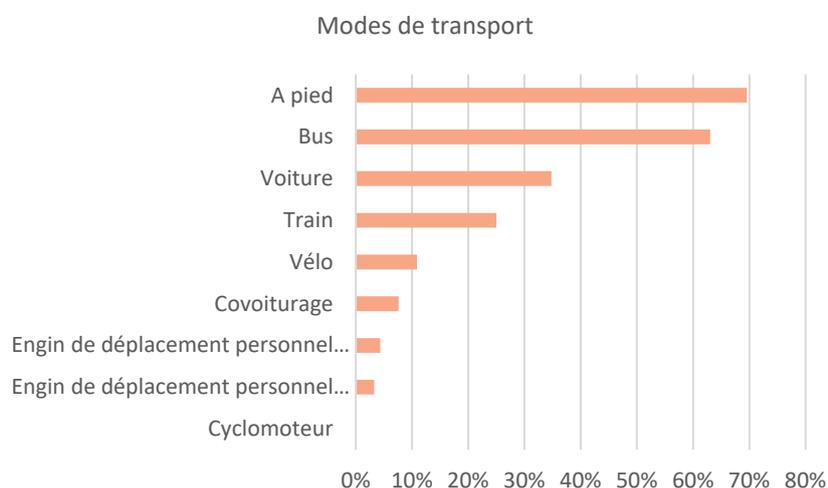


Figure 13 : Modes de transport des répondants de l'enquête

La majorité des répondants déclarent se déplacer quotidiennement à pied, ce qui semble cohérent en vue de la centralité de la majorité des logements. Par ailleurs, l'usage des transports en commun est particulièrement important, ce qui rend essentielle la proximité des logements avec les arrêts de bus ou les gares. Comme nous l'avions montré à la partie 3.2.3, les logements partagés de l'Agglomération de Liège disposent d'un très bon accès au bus ce qui justifie son usage.

3.3.2 Besoins et retours des répondants

Tout d'abord, nous avons cherché à comprendre les besoins des jeunes adultes qui les poussent à faire le choix de vivre en logement partagé. Pour cela nous avons émis certaines hypothèses sur base des concepts théoriques que l'on a traité au début de ce travail.

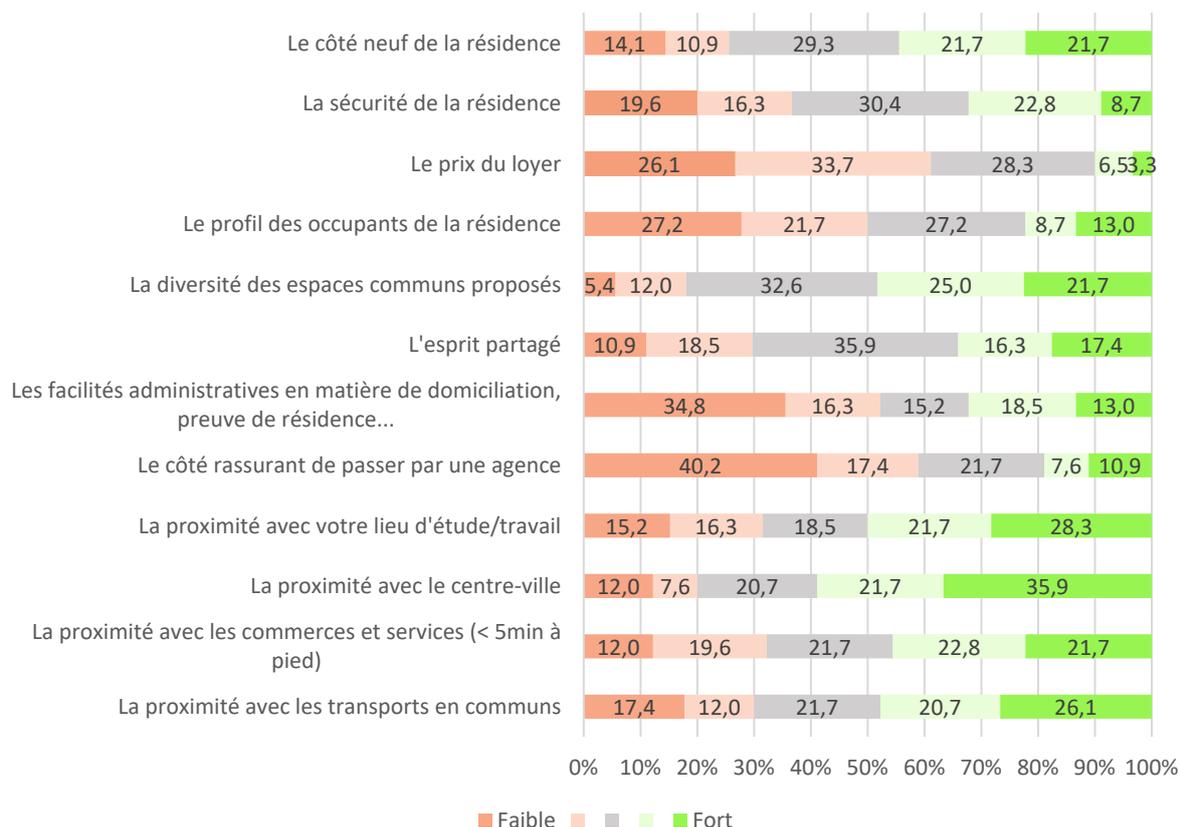


Figure 14 : Facteurs dans le choix du logement partagé

On remarque que certains facteurs semblent ne pas rentrer en compte dans le choix du logement partagé. En effet, le prix du loyer ne semble pas du tout jouer un rôle déterminant dans le choix du logement avec 88% des personnes ayant répondu 3 ou moins. Ce résultat est justifié au regard des prix des loyers énoncés précédemment qui dépassent les prix des autres typologies de logement. Le profil des autres locataires, les facilités administratives et la nature du bailleur sont aussi des éléments qui ne rentrent pas dans les contraintes des jeunes adultes.

Certains facteurs semblent avoir une importance équilibrée parmi les répondants comme la sécurité du logement. Les réponses sur l'esprit partagé sont plus surprenantes avec plus d'un tiers des personnes ayant eu une réponse neutre sur le sujet. Le concept du logement partagé semble n'être pas encore devenu une réelle volonté de vie. Ce mauvais résultat pourrait aussi être lié à la mauvaise compréhension du concept par les personnes avant de s'installer.

Pour nuancer le résultat de l'esprit partagé, on remarque tout de même que la diversité des espaces communs attire les jeunes adultes et représente donc la force du concept. Comme attendu, la proximité des logements avec le centre-ville, les aménités et les transports en commun est un paramètre décisif dans le choix du logement. La proximité avec le lieu d'étude ou de travail présente

une importance similaire, ce qui vient tempérer l'idée que les étudiants sont prêts à s'éloigner des universités pour la vie en centre-ville.

Contacts au sein de la résidence	Réponses	%
0	9	9,8
1-2	18	19,6
2-5	22	23,9
5 et +	43	46,7

Tableau 11 : Contacts au sein de la résidence

Le résultat ci-dessus montre que les résidents ont plusieurs contacts au sein de la résidence avec près de la moitié qui considère en avoir plus de 5. Le résultat pourrait tout de même être trompeur, car le niveau de la relation n'est pas établi. Ainsi, une bonne partie des contacts considérés pourraient n'être que des connaissances sans pour autant qu'il y ait des relations d'amitié. Le résultat manque donc de précision et peut difficilement être exploité. Il aurait peut-être été préférable de parler d'amis plutôt que de contacts.



Figure 15 : Usages des espaces partagés et activités communes

Les résultats précédents rejoignent le constat que nous avons pu faire avec les résultats de la Figure 14. En effet, plus de 50% des répondants penchent vers une fréquence rare des activités communes alors qu'une même proportion dit utiliser les espaces partagés fréquemment. Les résidents utilisent donc les espaces partagés qui les ont attirés vers ce type de logement cependant cela ne semble pas se faire dans un esprit de partage mais plutôt de manière individualiste. Les logements partagés pourraient manquer d'activités organisées par le gestionnaire : « Ce qu'il faudrait au niveau du personnel c'est presque un animateur à temps plein pour fédérer les gens. » (M., Life). De par la fréquence d'usage et du résultat obtenu à la Figure 16, les résidents sont satisfaits des espaces partagés, ce qui est donc une bonne réussite de la part des investisseurs du marché.

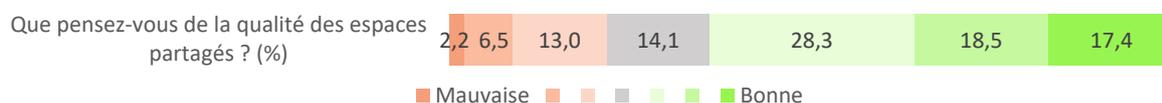


Figure 16 : Qualité des espaces partagés

Nous avons souhaité mesurer le niveau de satisfaction des résidents sur différents points. Tout d'abord, on relève que 30% des répondants ont vu leur perception du logement changer à leur installation, ce qui est assez conséquent. Ce résultat ne nous permet pas vraiment de savoir si ce changement de perception s'est opéré en bien ou en mal. Il nous aurait fallu réaliser des entretiens plus approfondis avec ces personnes pour le savoir. On peut cependant supposer que la perception du logement se soit améliorée car 60% des répondants estiment se sentir chez eux ce qui aurait pu ne pas être le cas si le partage des espaces posait problème. Nous pouvons imaginer que ce résultat est la

conséquence d'une mauvaise communication de la part des investisseurs ou d'une mauvaise compréhension de certains concepts par les locataires.

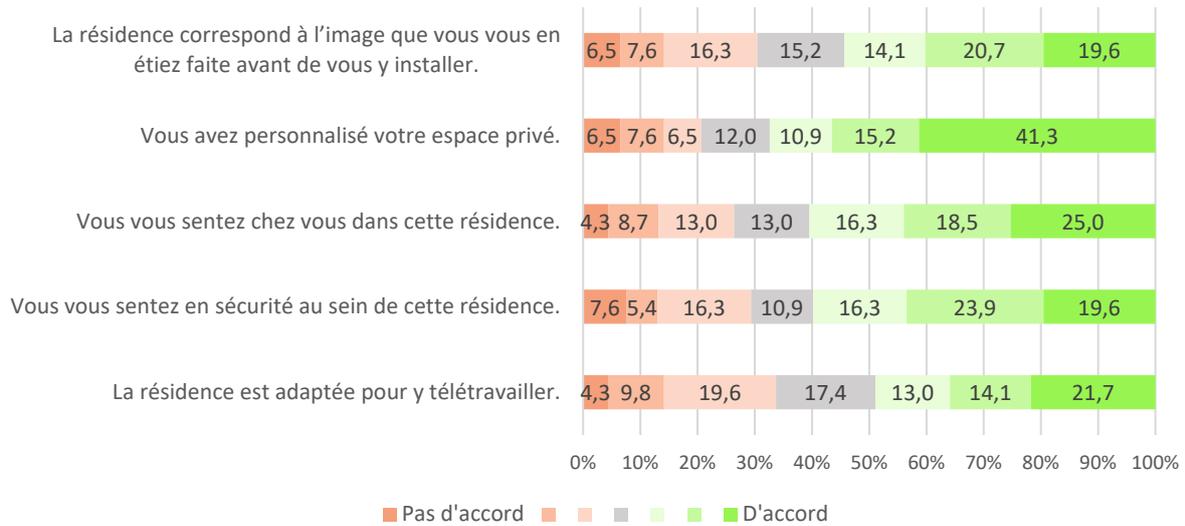


Figure 17 : Niveau de satisfaction des répondants

Nous remarquons également la large proportion de personnes ayant personnalisé leur espace. Les réponses sont d'ailleurs plus tranchées avec 41,3% des personnes ayant choisi le niveau le plus fort. Le télétravail paraît s'adapter aux différents logements partagés ce qui peut être justifié par la surface suffisante des espaces privés pour y accueillir un bureau et par les connexions internet incluses dans les charges des loyers.

Au vu des réponses visibles à la Figure 18, les conséquences de la pandémie sont assez limitées. En effet, la plupart des résultats se trouvent à l'équilibre ou penchent légèrement vers le Pas d'accord. Cependant on remarque tout de même une réelle volonté des personnes de disposer d'un espace extérieur qui a certainement été perçu comme un manque pendant les périodes de confinement ou de couvre-feu. L'enseignement en distanciel et le recours au télétravail semblent aussi avoir eu un impact sur le besoin des personnes d'avoir un espace dédié au travail. Ce résultat rejoint les différents retours que l'on a pu avoir des communes lors de nos entretiens.

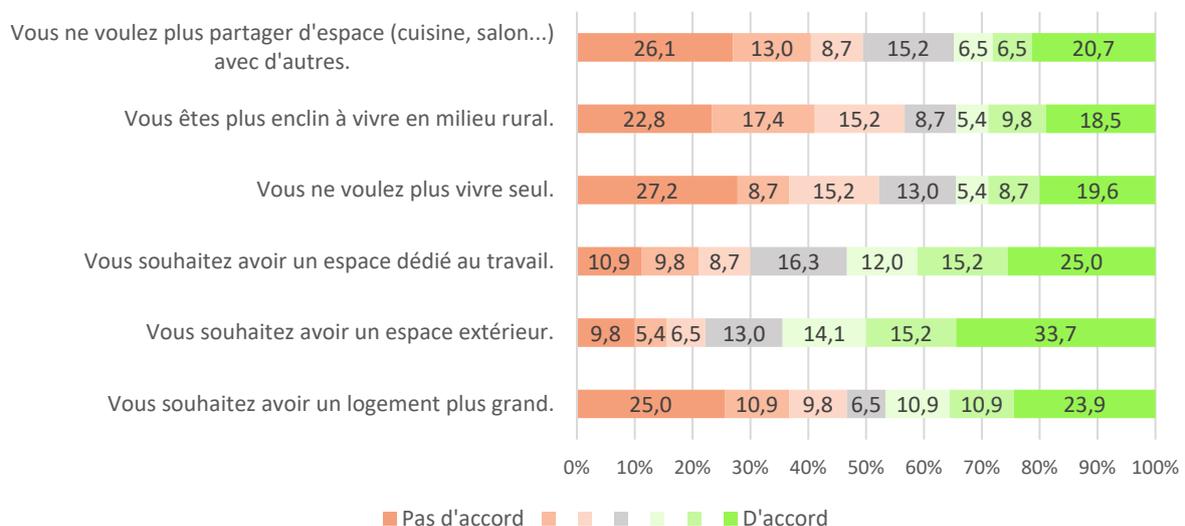


Figure 18 : Conséquences de la pandémie sur le logement

Les jeunes adultes ne semblent pas vouloir agrandir la surface de leur logement après avoir passé plus de temps dans des petites unités. Ce résultat s'oppose au discours tenu par L., Mons qui observait de son côté la tendance des jeunes adultes à vouloir partager leurs espaces au profit de la surface. On peut supposer que les jeunes adultes majoritairement étudiants sont rentrés pour la plupart chez leurs parents pendant les périodes de confinement et n'ont donc pas eu à subir la taille de leur logement.

3.3.3 Analyse des perspectives des répondants

Nous avons ensuite souhaité nous intéresser aux perspectives des jeunes adultes. Malgré les contrats relativement courts il s'avère que les répondants souhaitent s'établir plusieurs années dans leur logement. En effet, 55% des répondants pensent rester au moins 2 ans dans leur logement ce qui signifie de reconduire un nouveau contrat. Le point de vue de M. Life était donc juste vis-à-vis de la fidélisation du public grâce à la flexibilité des contrats.

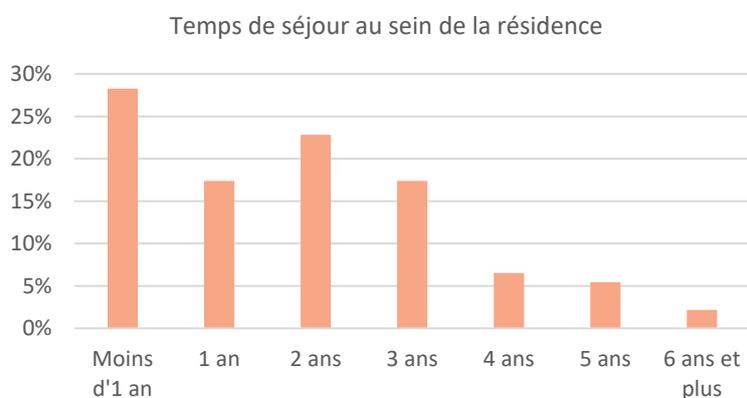


Figure 19 : Temps de séjour au sein de la résidence

La fidélisation des jeunes adultes à la ville de Liège reste de son côté moins présente avec près de 60% des répondants ne souhaitant pas y rester dont 40% sûrs d'eux. Ce résultat rejoint les retours établis par les communes en entretien, considérant les jeunes adultes comme une population de passage au sein d'une ville. Ce résultat peut aussi être dû à la présence importante d'internationaux parmi nos répondants venus peut-être simplement pour des études. Ce point sera développé par la suite.

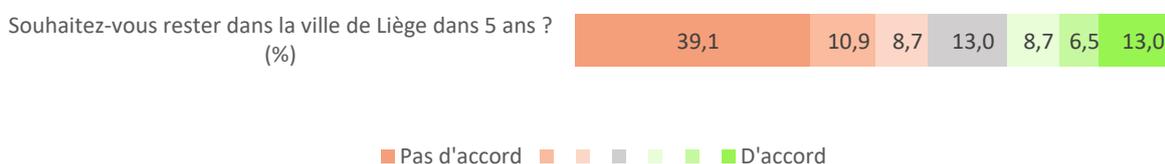


Figure 20 : Présence dans la ville de Liège dans les 5 ans

Nos répondants étant actuellement locataires, il était intéressant de connaître leur souhait de logement pour plus tard. Sans surprise, en très grande majorité, les répondants souhaitent être propriétaires de leur logement. On relève tout de même que 10% des jeunes adultes ne semblent pas porter un réel intérêt au fait d'être propriétaire pour le moment.

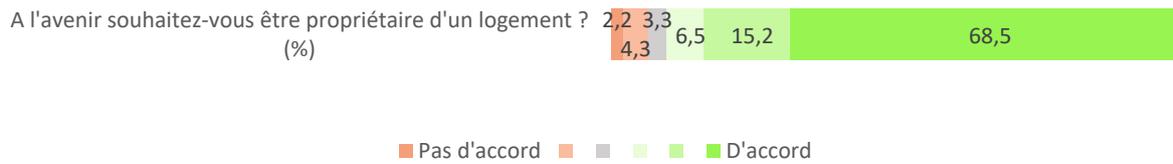


Figure 21 : Volonté d'être propriétaire

Les résultats sont plus nuancés lorsqu'il s'agit de se projeter de manière plus réaliste. La part de répondants pensant pouvoir être propriétaires est dès lors réduite à 76%. Ce résultat reste tout de même très élevé lorsque l'on sait que seulement 67,77% des logements en Wallonie sont occupés par leurs propriétaires (*Census, 2011*). Les jeunes adultes sont donc ambitieux quant à leur future situation et cela peut aussi être dû au fait que nos répondants sont majoritairement des étudiants dont les études sont assez longues. Ils sont donc destinés à des postes relativement qualifiés qui seront mieux rémunérés.

Pensez-vous pouvoir être propriétaire des les 10 ans ?

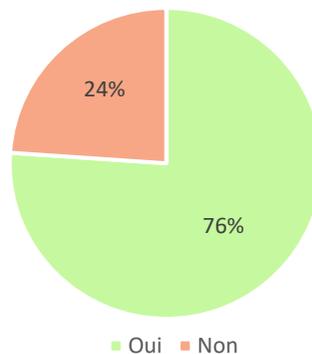


Figure 22 : Possibilité d'être propriétaire dans 10 ans

Suite à l'étude de nos résultats généraux, nous souhaitons croiser des données afin de pousser plus loin notre analyse. Nous avons donc émis certaines hypothèses dans notre échantillon de répondants.

3.3.4 Divergences entre étudiants et jeunes actifs

Au sein de notre échantillon de répondants, on retrouve les deux catégories de jeunes adultes que l'on a présenté auparavant, les étudiants et les jeunes actifs. Il est intéressant dans notre contexte de comparer les différences entre ces deux populations. Pour cela nous utilisons le test t de Welch présenté en partie 2.4.3 pour assurer la pertinence de notre analyse. Tout d'abord nous cherchons à observer s'il y a des différences dans les choix opérés par ces populations pour trouver leur logement.

Pourquoi avez-vous choisi cette résidence ?	Etudiant		Jeune actif		Valeur-p
	Moyenne	Variance	Moyenne	Variance	
La proximité avec les transports en commun	3,49	1,82	2,70	2,14	0,0202
La proximité avec les commerces et services (< 5min à pied)	3,52	1,47	2,52	1,72	0,0013
La proximité avec le centre-ville	3,82	1,47	3,15	2,52	0,0570
La proximité avec votre lieu d'étude/travail	3,32	1,94	3,30	2,37	0,9381
Le côté rassurant de passer par une agence	2,46	1,94	1,96	1,50	0,0935
Les facilités administratives en matière de domiciliation, preuve de résidence...	2,60	1,99	2,56	2,49	0,8996
L'esprit partagé	2,97	1,62	3,44	1,03	0,0630
La diversité des espaces communs proposés	3,25	1,31	3,96	0,81	0,0021
Le profil des occupants de la résidence	2,66	1,94	2,41	1,40	0,3896
Le prix du loyer	2,17	0,89	2,44	1,49	0,3111
La sécurité de la résidence	2,95	1,50	2,59	1,64	0,2215
Le côté neuf de la résidence	3,03	1,81	3,81	1,23	0,0057

Tableau 12 : Comparaison entre étudiants et jeunes actifs dans le choix du logement partagé

Aux vues des valeurs-p obtenues, on remarque que les choix opérés par les étudiants et les jeunes actifs diffèrent. En effet, plus de la moitié de nos facteurs obtiennent une valeur-p inférieure à 0,1. On constate tout d'abord la volonté des étudiants d'être proches des transports et des aménités. Cela peut s'expliquer par le fait que les étudiants ne possèdent pas toujours une voiture. On relève aussi une différence sur l'esprit partagé et la diversité des communs où les jeunes actifs obtiennent une moyenne plus élevée. Ce résultat est aussi obtenu pour la qualité esthétique du logement. Les étudiants semblent donc se tourner vers les logements partagés pour des choix de localisation tandis que les jeunes actifs semblent porter un intérêt plus important à la qualité du logement en lui-même.

Les résultats globaux et les divergences obtenus au Tableau 12 nous interrogent sur les différences de modes de vie entre un étudiant et un jeune actif au sein du logement partagé. On cherche donc à observer si ces différences sur les choix du logement sont aussi constatées une fois que les personnes y vivent.

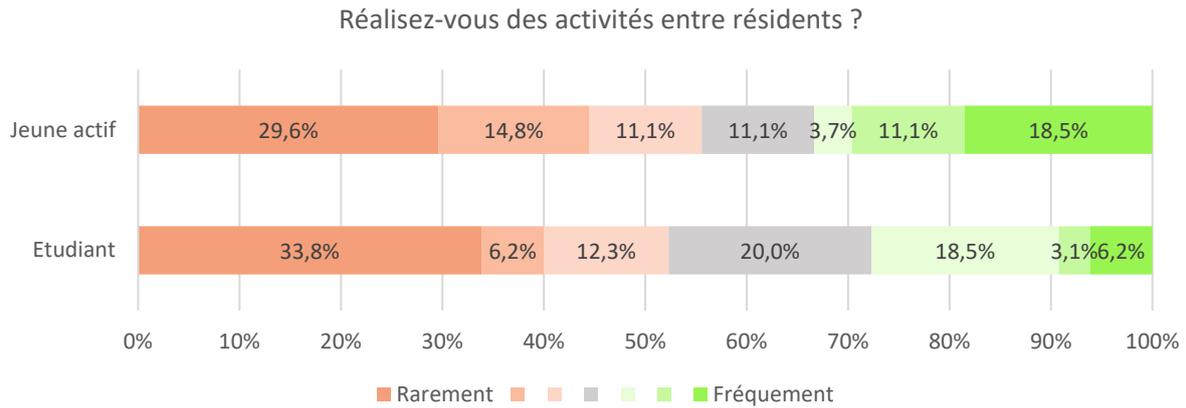


Figure 23 : Comparaison de la fréquence d'activités communes des étudiants et jeunes actifs

Réalisez-vous des activités entre résidents ?	Etudiant		Jeune actif		Valeur-p
	Moyenne	Variance	Moyenne	Variance	
	3,17	3,64	3,52	5,49	0,4967

Tableau 13 : Comparaison de la fréquence d'activités communes des étudiants et jeunes actifs

Les deux populations obtiennent des résultats similaires et suivent la tendance observée lors de l'analyse globale. Ainsi bien que les jeunes actifs semblent plus s'intéresser à l'esprit partagé que les étudiants, ils s'investissent de manière équivalente dans leur communauté. Le constat est le même lorsque l'on regarde l'usage des espaces partagés.

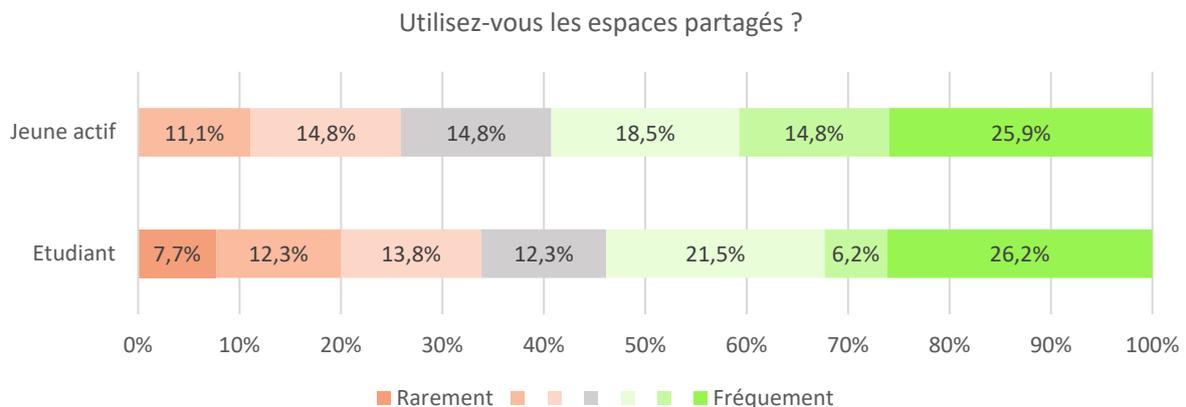


Figure 24 : Comparaison de l'usage des espaces partagés des étudiants et jeunes actifs

Utilisez-vous les espaces partagés ?	Etudiant		Jeune actif		Valeur-p
	Moyenne	Variance	Moyenne	Variance	
	4,51	3,94	4,89	3,03	0,3630

Tableau 14 : Comparaison de l'usage des espaces partagés des étudiants et jeunes actifs

On peut donc avancer que les étudiants et jeunes actifs partagent le même mode de vie au sein des logements partagés et peuvent donc tout à fait être mélangés. Il est maintenant intéressant de se pencher sur les perspectives des deux populations et de les comparer.

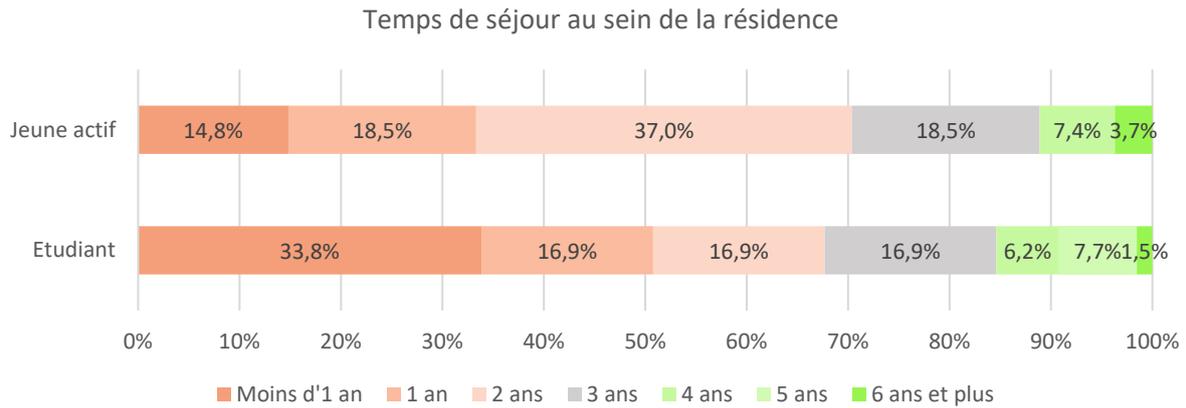


Figure 25 : Comparaison du temps de séjour au sein de la résidence entre étudiants et jeunes actifs

Temps de séjour au sein de la résidence	Etudiant	Jeune actif	Total général	χ^2	Valeur max	Valeur-p
Moins d'1 an	22	4	26	8,42	10,65	0,4439
1 an	11	5	16			
2 ans	11	10	21			
3 ans	11	5	16			
4 ans	4	2	6			
5 ans	5	0	5			
6 ans et plus	1	1	2			
Total général	65	27	92			

Tableau 15 : Comparaison du temps de séjour au sein de la résidence entre étudiants et jeunes actifs

On observe que plus de 50% des étudiants restent un an ou moins au sein de la résidence tandis que cette part ne représente que 33% des jeunes actifs. Cependant, ces divergences ne sont pas suffisantes pour qu'on puisse en tirer des conclusions. En effet, la valeur-p est très au-delà de 0,1 et donc la comparaison n'est pas pertinente.

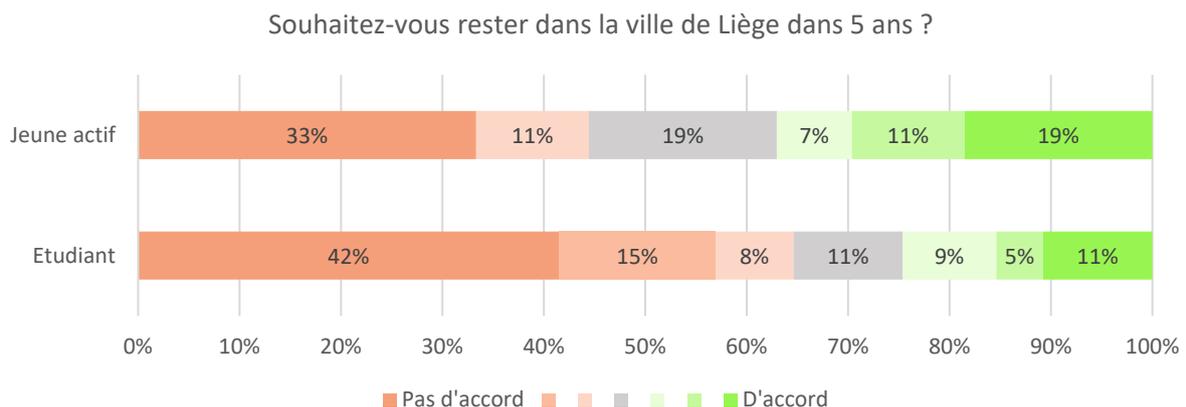


Figure 26 : Comparaison de la présence à Liège dans les 5 ans entre étudiants et jeunes actifs

Souhaitez-vous rester dans la ville de Liège dans 5 ans ?	Etudiant		Jeune actif		Valeur-p
	Moyenne	Variance	Moyenne	Variance	
	2,88	4,48	3,74	5,43	0,1035

Tableau 16 : Comparaison de la présence à Liège dans les 5 ans entre étudiants et jeunes actifs

Lorsque l'on s'intéresse aux perspectives à plus long terme, l'écart entre les réponses se creuse et la comparaison devient intéressante. En effet, seulement 25% des étudiants pensent rester sur Liège

dans les 5 ans tandis que cette part s'élève à 37% chez les jeunes actifs. On peut supposer que les jeunes actifs peuvent se projeter dans la ville sur du plus long terme, car ils sont déjà entrés dans le milieu professionnel et ont déjà tous un emploi.

3.3.5 La popularité chez les internationaux

Le nombre d'internationaux parmi nos répondants est élevé puisqu'il représente une part de 46%. Cette proportion peut certainement s'expliquer par le fait que les belges disposent de plus de contacts au sein de la ville qui leur permet de se tourner vers d'autres typologies de logement comme les colocations alors que les internationaux viennent souvent d'arriver. Notre objectif premier est de mieux comprendre le profil de nos répondants. Pour cela, nous avons décidé de croiser le résultat des nationalités avec celui des catégories socioprofessionnelles.

Catégorie socioprofessionnelle	Belge	International	Total général
Etudiant	27	38	65
Jeune actif	23	4	27
Total général	50	42	92

Tableau 17 : Catégories socioprofessionnelles des belges et internationaux

On remarque que les internationaux sont en très grande majorité étudiants et on peut supposer que ces derniers sont venus à Liège dans le cadre d'un échange Erasmus. La répartition chez les belges quant à elle est plus équilibrée avec une légère majorité étudiante. Nous nous intéressons donc aux raisons qui peuvent pousser les étudiants internationaux à choisir les logements partagés. Au Tableau 18, nous avons donc listé l'ensemble des moyennes et variances des deux groupes ainsi que la valeur-p pour chaque question.

Pourquoi avez-vous choisi cette résidence ?	Belge		International		Valeur-p
	Moyenne	Variance	Moyenne	Variance	
La proximité avec les transports en commun	3,04	1,79	3,52	2,21	0,1075
La proximité avec les commerces et services (< 5min à pied)	2,84	1,77	3,69	1,34	0,0015
La proximité avec le centre-ville	3,40	2,00	3,88	1,57	0,0873
La proximité avec votre lieu d'étude/travail	3,40	2,04	3,21	2,07	0,5380
Le côté rassurant de passer par une agence	2,12	1,62	2,55	2,06	0,1377
Les facilités administratives en matière de domiciliation, preuve de résidence...	2,34	2,15	2,88	1,96	0,0742
L'esprit partagé	3,20	1,35	3,00	1,66	0,4399
La diversité des espaces communs proposés	3,48	1,52	3,43	0,98	0,8250
Le profil des occupants de la résidence	2,58	1,80	2,60	1,76	0,9566
Le prix du loyer	2,20	0,98	2,38	1,22	0,4140
La sécurité de la résidence	2,86	1,47	2,86	1,64	0,9913
Le côté neuf de la résidence	3,44	1,84	3,07	1,53	0,1769

Tableau 18 : Comparaison entre belges et internationaux dans le choix du logement partagé

On remarque certaines différences dans nos résultats. En effet, les internationaux semblent plus favoriser la proximité de leur logement avec le centre-ville et les aménités. Ce résultat s'accorde avec la littérature qui présente les jeunes adultes comme se déplaçant à travers les grandes villes pour assouvir un besoin de liberté (Bauman, 1996). Bien que le résultat global n'était pas probant, on remarque que les internationaux obtiennent une moyenne de réponses supérieure sur le choix du logement vis-à-vis des facilités administratives. On constate donc que les internationaux ont une volonté à simplifier leur séjour au sein de la ville de par le choix de la localisation ou du type de logement. Nous cherchons à savoir si les hypothèses précédentes se vérifient dans les résultats de notre dernière partie Perspectives.

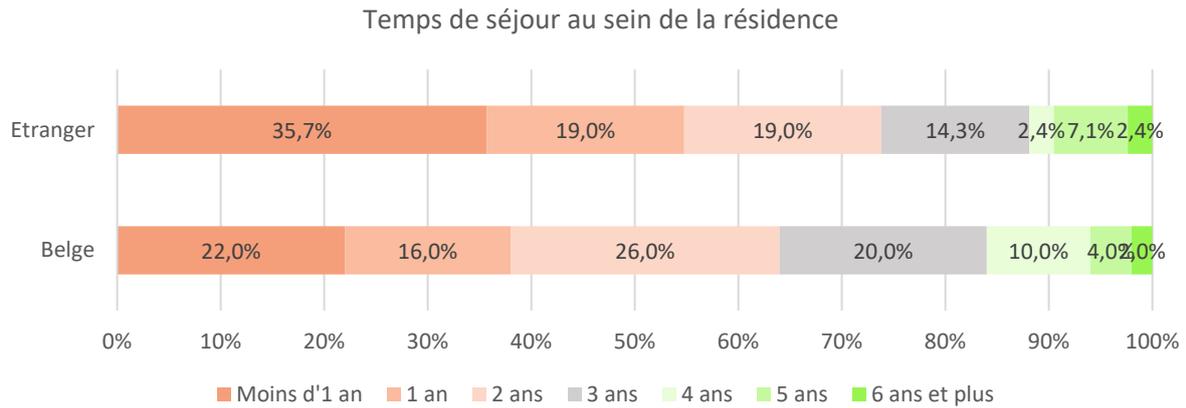


Figure 27 : Comparaison du temps de séjour au sein de la résidence entre belges et internationaux

Temps de séjour au sein de la résidence	Belge	Etranger	Total général	χ^2	Valeur max	Valeur-p
Moins d'1 an	11	15	26	5,01	10,65	0,2332
1 an	8	8	16			
2 ans	13	8	21			
3 ans	10	6	16			
4 ans	5	1	6			
5 ans	2	3	5			
6 ans et plus	1	1	2			
Total général	50	42	92			

Tableau 19 : Comparaison du temps de séjour au sein de la résidence entre belges et internationaux

Bien que la proportion d'internationaux restant moins d'un an au sein du logement soit supérieure à celle des belges, les résultats de notre comparaison ne nous permettent pas de conclure sur l'existence d'une réelle tendance. En effet, la valeur χ^2 est inférieure à la valeur maximale et la valeur-p est elle supérieure à 0,1. Les temps de séjour globaux étant relativement courts, il est normal de ne pas obtenir de grandes divergences au sein des populations.

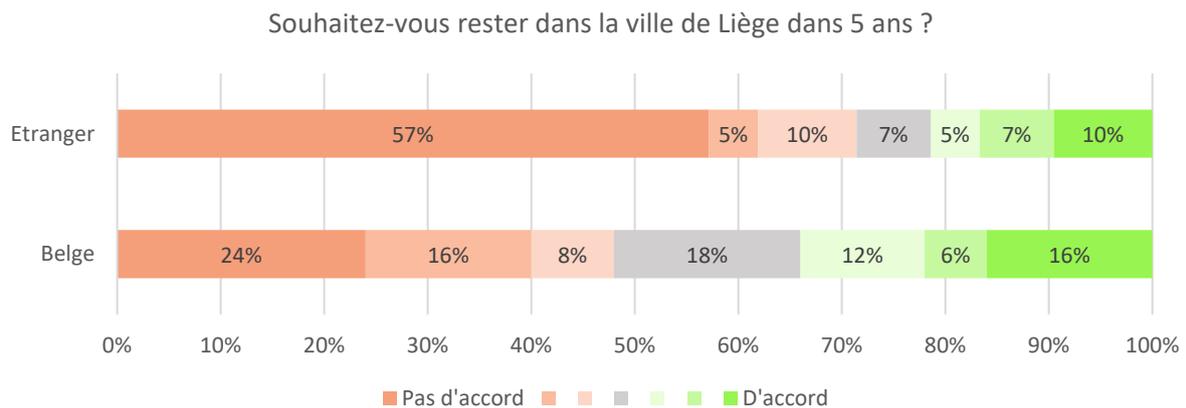


Figure 28 : Comparaison de la présence à Liège dans les 5 ans entre belges et internationaux

Souhaitez-vous rester dans la ville de Liège dans 5 ans ?	Belge		Etranger		Valeur-p
	Moyenne	Variance	Moyenne	Variance	
	3,60	4,69	2,57	4,69	0,0252

Tableau 20 : Comparaison de la présence à Liège dans les 5 ans entre belges et internationaux

Lorsque les répondants se projettent dans le moyen-terme, les résultats sont plus intéressants. En effet, nous pouvons constater ici une différence notable entre belges et internationaux avec une large majorité de ces derniers qui sont sûrs de ne pas rester à Liège dans 5 ans. Le résultat fait sens avec la part d'étudiants internationaux venus possiblement dans le cadre d'un échange. On constate donc que le résultat global obtenu précédemment est fortement influencé par la présence élevée d'internationaux dans les logements partagés. Les réponses des belges sont quant à elles plus proportionnées et n'induisent donc pas qu'il s'agit d'une population de passage au sein de la ville.

3.3.6 Une forte proportion de femmes

Nous observons une majorité de femmes parmi nos répondants et ce résultat nous incite à aller plus loin dans notre analyse. En effet, nous souhaitons étudier si la forte réponse féminine est liée à notre sujet d'étude. Pour cela, nous avons souhaité observer s'il y avait des divergences entre hommes et femmes dans le choix d'un logement partagé. Au Tableau 21, nous avons donc listé l'ensemble des moyennes et variances des deux groupes ainsi que la valeur-p pour chaque question.

Pourquoi avez-vous choisi cette résidence ?	Femme		Homme		Valeur-p
	Moyenne	Variance	Moyenne	Variance	
La proximité avec les transports en commun	3,44	2,00	2,97	1,97	0,1266
La proximité avec les commerces et services (< 5min à pied)	3,19	1,55	3,29	2,09	0,7542
La proximité avec le centre-ville	3,60	1,60	3,66	2,29	0,8435
La proximité avec votre lieu d'étude/travail	3,33	2,05	3,29	2,09	0,8781
Le côté rassurant de passer par une agence	2,42	1,71	2,14	2,07	0,3547
Les facilités administratives en matière de domiciliation, preuve de résidence...	2,51	2,00	2,71	2,33	0,5214
L'esprit partagé	2,91	1,58	3,43	1,19	0,0411
La diversité des espaces communs proposés	3,33	1,26	3,66	1,23	0,1805
Le profil des occupants de la résidence	2,63	1,95	2,51	1,49	0,6734
Le prix du loyer	2,23	1,04	2,37	1,18	0,5314
La sécurité de la résidence	2,95	1,37	2,71	1,80	0,3993
Le côté neuf de la résidence	3,23	1,82	3,34	1,58	0,6808

Tableau 21 : Comparaison entre hommes et femmes dans le choix du logement partagé

Les résultats de notre comparaison ne nous permettent pas d'observer une quelconque tendance. En effet, les résultats entre homme et femme sont relativement proches. On constate que seul le sujet de l'esprit partagé permet d'obtenir une valeur-p inférieure à 0,1 et donc d'être pertinent. Cependant, dans ce résultat, on observe que ce sont les hommes qui obtiennent la moyenne la plus haute, ce qui justifierait un intérêt plus important des hommes pour les logements partagés. Les résultats de notre enquête ne nous permettent donc pas de montrer que la présence des femmes parmi nos répondants soit liée avec l'intérêt qu'elles portent au logement partagé. On pourrait expliquer cette proportion des genres simplement par le fait que les femmes ont plus répondu à notre enquête que les hommes.

3.3.7 Conclusion

Les résidents des logements partagés sont presque tous dans la vingtaine, car majoritairement étudiants. Le concept du logement partagé qui est nouveau en Wallonie ne semble pas encore attirer les trentenaires comme l'avance la littérature (Moos, 2014). Le logement partagé répond à une demande de flexibilité venant de personnes mobiles telles que des étudiants internationaux fortement représentés.

Le logement partagé représente un coût conséquent pour les jeunes adultes ou leurs parents et n'est donc pas accessible à toutes les catégories sociales. Ce manque de mixité est d'ailleurs visible avec le niveau d'études élevé de nos répondants et les classes socioprofessionnelles représentées. Les loyers proposés ne sont pas compétitifs avec les autres typologies de logements et c'est pourquoi il ne s'agit pas d'un élément déterminant pour les personnes qui choisissent le logement partagé

Le concept du logement partagé en lui-même ne semble pour le moment pas vraiment entrer dans les considérations des jeunes adultes mêmes si la diversité des espaces partagés proposés a tendance à attirer. Ce résultat entre en contradiction avec les discours soutenus par les investisseurs rencontrés qui mettaient en avant l'envie de partage des jeunes adultes (M., Life). Les résidents, étudiants ou jeunes actifs, semblent peu s'investir dans leur communauté avec de rares activités communes, ce qui rejoint le constat de H. Life : « Personnellement je suis parfois déçue de l'implication ». La très bonne localisation semble être le principal atout actuel des logements partagés de Liège et particulièrement pour la population étudiante.

De par un profil principalement étudiant et en partie international, la population des logements partagés peut être considérée comme de passage dans la ville de Liège. Cependant, malgré les contrats très courts proposés, la plupart des personnes ont tendance à rester quelques années dans leur logement. Par ailleurs, la pandémie ne semble pas avoir trop impacté les jeunes adultes mise à part une volonté de disposer d'un espace extérieur et de télétravail.

Chapitre 4 : Conclusion générale

4.1 Résumé

Au sein de ce mémoire, nous nous sommes intéressés à la présence du logement partagé en Wallonie. Son développement est étroitement lié à celui des villes et leur démographie de jeunes adultes. Notre travail nous a permis d'établir l'état actuel du développement du logement partagé et de sa progression à venir dans les principales villes wallonnes. La mise en place d'une méthodologie complète basée sur des entretiens, des analyses de cartes ainsi qu'une enquête nous ont permis d'obtenir des résultats transversaux sur notre sujet. En effet, cela nous a permis d'établir l'état de la connaissance du logement partagé des services communaux ainsi que les objectifs des investisseurs institutionnels tout en ayant un retour sur les besoins de son public cible.

Le logement partagé est encore peu présent dans ce contexte, mais son développement est en cours. Cette typologie peut permettre l'arrivée d'une offre en logements individuels qualitative qui préserverait le parc immobilier des villes qui est aujourd'hui impacté par les divisions de logements et les colocations. Le logement partagé présente un intérêt dans la restauration du bâti ancien non occupé que les villes ne parviennent pas à remettre en état autrement. Les villes sont donc favorables à la présence d'une offre en logement pour jeunes adultes structurée qui s'implante plus facilement au sein des quartiers grâce à la présence des gestionnaires. Ces dernières se montrent tout de même restées strictes vis-à-vis des projets proposés en exigeant des surfaces habitables confortables qui s'opposent à une volonté de rente foncière importante de certains investisseurs.

Les jeunes adultes recherchent avant tout de la flexibilité qui passe essentiellement par la proximité avec les aménités. Ce besoin détermine les choix d'implantation opérés par les investisseurs qui se portent avant tout sur le centre-ville et parfois en périphérie en veillant à conserver une bonne accessibilité au réseau de transport. Les logements partagés attirent essentiellement des étudiants dont une bonne partie vient de l'international. Les habitants du logement partagé sont donc une population que l'on peut considérer comme de passage au sein de la ville, car seulement présents pour quelques années. Le public manque de diversité avec en moyenne des jeunes adultes ayant un haut niveau d'études. La faible mixité sociale observée au sein de ces logements peut être expliquée par le prix élevé des loyers que proposent la plupart des résidences privées dépassant celui des kots traditionnels ou des colocations.

Les conséquences de la pandémie de covid-19 sont peu visibles. Les personnes semblent réinvestir différemment leur logement en introduisant des demandes de permis pour des annexes ainsi que des piscines. De leur côté, les jeunes adultes requièrent aujourd'hui la présence d'un espace extérieur au sein de leur logement et sont de plus en plus enclins à vouloir un espace dédié au travail afin de pouvoir télétravailler depuis chez eux. Cependant, cela semble être les seules conséquences actuelles sur le mode de vie des jeunes adultes qui a pu reprendre son cours normal.

4.2 Contributions

Ce travail permet d'apporter des connaissances sur le sujet du logement partagé en Wallonie qui n'avait pas été étudié jusque-là. Les résultats obtenus pourront servir de support aux services communaux pour mieux comprendre l'intérêt que présente le logement partagé en comparant leur discours à celui tenu par les autres communes. Pour la ville de Liège plus précisément, ce travail permet d'avoir la cartographie des logements partagés de l'année 2022 et donc de faciliter son futur suivi. En effet, on pourrait envisager qu'elle s'appuie sur cette cartographie lors de nouvelles demandes de permis pour ce type de projets afin d'éviter une trop forte concentration de ces derniers dans un même quartier.

Pour les investisseurs spécialisés dans le logement partagé, ce travail permet de mieux comprendre la position actuelle des villes et les types de projets qu'elles attendent. Cela peut entre autres permettre de gagner du temps en évitant des demandes de permis qui seraient probablement refusées. L'objectif est d'enrichir les connaissances des deux côtés afin que la collaboration soit améliorée à l'avenir. Ce travail fait aussi le constat du profil des résidents des logements partagés de Liège. Ces données pourront être utiles aux investisseurs dans leur compréhension de leur public cible. Par ailleurs, nous avons également pu comparer les différentes populations présentes comme les étudiants ou les jeunes actifs, ce qui pourrait permettre de mieux calibrer l'offre proposée pour ces dernières.

4.3 Limites

4.3.1 Limites des entretiens

Un travail sur une nouvelle forme d'habiter doit être réalisé au bon moment afin d'en obtenir les meilleurs résultats. Lors de nos différents entretiens avec les services communaux, nous avons rapidement compris que le logement partagé n'était pas la préoccupation principale en matière de logement. En effet, les villes semblent aujourd'hui plus se soucier de faire revenir les familles en centre-ville et à lutter contre les typologies de logements qui empêchent ce retour. Par ailleurs, plusieurs communes n'ont encore à ce jour aucun logement partagé et n'ont donc que très peu de choses à dire sur le sujet.

Nous aurions pu affiner le choix des intervenants interrogés en ciblant mieux les villes choisies, mais aussi les services. En effet, les discours tenus par les responsables des services logements sont rapidement arrivés à saturation de par la similarité de leurs tâches sur l'ensemble de la région wallonne. Il aurait été préférable de mieux équilibrer le rapport d'intervenants entre services communaux et investisseurs. Ces derniers étant directement impliqués sur le sujet, il y aurait eu certainement plus d'informations sur le thème du logement partagé.

4.3.2 Limites de la cartographie

Les résultats de la partie cartographie permettent plus d'obtenir un suivi du positionnement des différents logements partagés qu'un réel apport de nouvelles informations quant aux choix d'implantation. En effet, les résultats ont été peu surprenants avec une très grande majorité d'implantations en centre-ville ou dans des quartiers en redéveloppement. Il a toutefois été utile pour nous d'analyser plus en détail les typologies des logements proposés afin de pouvoir les comparer au reste du marché.

La cartographie des logements partagés de la ville de Liège est celle d'un instant t qui correspond au début de l'année 2022. Ainsi ce travail peut permettre d'avoir un suivi de l'évolution des logements partagés, mais nécessitera rapidement d'être actualisé. En effet, les logements partagés étant en plein développement, leur nombre augmente rapidement. Après avoir réalisé notre travail de cartographie, nous nous sommes aperçus que l'entreprise Eras'must avait déjà ouvert une nouvelle maison, ce qui prouve le caractère temporaire de notre étude.

4.3.3 Limites de l'enquête

L'enquête nous a permis d'obtenir un retour quantitatif sur plusieurs questionnements. Cependant, le nombre de répondants était tout de même faible pour réaliser des études statistiques. En effet, lorsque nos répondants sont divisés en sous-groupes, les effectifs deviennent très faibles pour pouvoir tirer des conclusions. Le nombre de répondants nous a donc obligé à viser une marge d'erreur

de 10% soit le double des 5% que l'on retrouve habituellement. Les réponses des logements ont été très dépendantes de la diffusion du questionnaire par les gestionnaires sur leurs réseaux privés. Les autres méthodes comme les groupes Facebook ou les flyers n'ont pas du tout été concluantes.

Les résultats auraient été plus intéressants en ayant le nom des logements des répondants. En effet, certaines tendances observées pourraient n'être présentes que dans certaines résidences ne disposant pas du même public ou de la même localisation. Malgré l'intérêt que cela apporte, notre nombre de répondants par résidence aurait été à nouveau trop faible pour être analysé statistiquement.

Les résultats de l'enquête auraient gagné à être complétés par des entretiens approfondis avec certains répondants. Il avait été envisagé de réaliser une dizaine d'entretiens, mais par manque de temps cela n'a pas été possible. En vue de la taille de notre échantillon, il aurait peut-être même été préférable de s'orienter directement vers des entretiens nous permettant d'obtenir des résultats plus qualitatifs.

4.4 Perspectives

Suite à nos différents échanges, nous avons pu constater que de nombreux projets de logements partagés sont actuellement en discussion au sein des différentes villes interrogées. On peut supposer que certains de ces projets se concrétisent et soient construits dans les prochaines années. Il serait alors intéressant de réinterroger les intervenants que l'on a rencontré afin d'observer de possibles évolutions dans leurs positions vis-à-vis du logement partagé. Cela permettrait aussi d'obtenir des retours plus éclairés sur un sujet encore très neuf au moment de notre travail.

Par ailleurs, il serait intéressant de réaliser une étude sur les usagers des logements partagés qui soit plus complète qu'une enquête seule. Bien que nous ayons envisagé de réaliser des entretiens, il serait même possible d'aller plus loin en réalisant aussi la méthode du relevé d'espace habité. Cette méthodologie permettrait d'être au plus près du jeune adulte et d'observer des singularités qui ne sont pas visibles avec des méthodes quantitatives.

Le contexte wallon que nous avons étudié pourrait être comparé avec un autre afin d'observer les divergences dans le développement du logement partagé. En effet, les politiques de logements menées dans les villes sont souvent différentes, mais au sein d'une même région les outils restent les mêmes. L'idéal serait donc de pouvoir comparer les outils utilisés par des villes de pays ou régions différentes. En Belgique, les autres régions semblent être plus en avance en ayant vu se créer les entreprises du logement partagé que l'on retrouve aujourd'hui en Wallonie. Cela permettrait peut-être de trouver des solutions dans l'insertion de projets de logements partagés qui sont encore peu reconnus dans le contexte wallon et souvent confondus avec la colocation.

La pandémie du covid-19 étant encore très récente, ses effets n'ont pas pu être pleinement observés dans notre travail. Le recours au télétravail dans un contexte hors pandémie semble se démocratiser et aura très certainement des effets sur notre façon d'habiter. Le marché du travail étant de plus en plus flexible, les logements qui suivent cette même évolution vont se développer et seront à étudier sur le plan humain et urbain.

Bibliographie

- Aalbers, M. B. (2008). The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change*, 12(2), 148–166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>
- Aeby, G., & Heath, S. (2020). Post break-up housing pathways of young adults in England in light of family and friendship-based support. *Journal of Youth Studies*, 23(10), 1381–1395. <https://doi.org/10.1080/13676261.2019.1679358>
- Ananian, P., Paulhiac Scherrer, F., Lachapelle, U., & Parent-Frenette, G. (2018). Coworking spaces, mobility and insertion in urban environment in Montreal. *Cahiers de Géographie Du Québec*, 62(176), 263–275. <https://doi.org/10.7202/1063106AR>
- Andersson, R., & Turner, L. M. (2014). Segregation, gentrification, and residualisation: From public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm. *International Journal of Housing Policy*, 14(1), 3–29. <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.872949>
- Arnold, C., & Boussard, J. (2017). *L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586022?sommaire=2586377>
- Assemblée Générale des Nations Unies. (1948). *Déclaration universelle des droits de l'homme*. <https://www.un.org/fr/universal-declaration-human-rights/>
- B. Aalbers, M., Hochstenbach, C., Bosma, J., & Fernandez, R. (2021). The Death and Life of Private Landlordism: How Financialized Homeownership Gave Birth to the Buy-To-Let Market. *Housing, Theory and Society*, 38(5), 541–563. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1846610>
- Barratt, C., Kitcher, C., & Stewart, J. (2012). Beyond safety to wellbeing : How local authorities can mitigate the mental health risks of living in houses in multiple occupation. *Journal of Environmental Health Research*, 12(01), 39–50. www.jehr-online.org
- Bauman, Z. (1996). *Tourists and vagabonds: heroes and victims of postmodernity*. www.ssoar.info
- Beaupré, P., Turcotte, P., & Milan, A. (2006). *When is junior moving out ? Transition from the parental home to independance*.
- Belga. (2021, February 26). *Un an de confinement : quelques dates qui ont marqué la vie des Belges (chronologie)*. Le Spécialiste. <https://www.lespecialiste.be/fr/actualites/un-an-de-confinement-quelques-dates-qui-ont-marque-la-vie-des-belges-chronologie.html>
- Berete, F., Braekman, E., Charafeddine, R., Demarest, S., Drieskens, S., Gisle, L., & Hermans, L. (2020). *Cinquième Enquête de Santé Covid-19 : Résultats préliminaires*. <https://doi.org/10.25608/xcd-7784>
- Bergan, T. L., Gorman-Murray, A., & Power, E. R. (2021). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. *Social and Cultural Geography*, 22(9), 1204–1222. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>
- Blanchet, A., & Gotman, A. (2010). *L'enquête et ses méthodes : l'entretien* (Armand Colin).
- Bone, J. (2014). Neoliberal nomads: Housing insecurity and the revival of private renting in the UK. *Sociological Research Online*, 19(4), 1–14. <https://doi.org/10.5153/sro.3491>

- Bontje, M., Sleutjes, B., & Musterd, S. (2017). Skills and cities: knowledge workers in Northwest-European cities. *International Journal of Knowledge-Based Development*, 8(2), 135. <https://doi.org/10.1504/ijkbd.2017.10006155>
- Census. (2011). https://www.census2011.be/analyse/logement_fr.html
- Centre d'Etudes en Habitat Durable. (2014). *Les expériences de cologement et de cohabitation sous l'angle de la location*.
- Citoyenneté et pauvreté. (2017). *Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale*. <https://www.luttepauvrete.be/publications/rapport9/versionintegrale.pdf>
- CNC. (2022). *Fréquentation cinématographique: estimations du mois de janvier 2022*. https://www.cnc.fr/professionnels/actualites/frequentation-cinematographique--estimations-du-mois-de-janvier-2022_1622739
- Code wallon du logement et de l'Habitat durable*. (1998).
- Combessie, J.-C. (2007). *La méthode en sociologie* (La Découverte).
- Costarelli, I., Kleinhans, R., & Mugnano, S. (2020). 'Active, young, and resourceful': sorting the 'good' tenant through mechanisms of conditionality. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1759789>
- de Boeck, S., Bassens, D., & Ryckewaert, M. (2019). Making space for a more foundational economy: The case of the construction sector in Brussels. *Geoforum*, 105, 67–77. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.07.011>
- Després, C. (1991). The meaning of home literature review and directions for further research and theoretical development. *Journal of Architectural and Planning Research*, 8(2), 96–115. <https://www.jstor.org/stable/43029026>
- Druta, O., & Ronald, R. (2021). Living alone together in Tokyo share houses. *Social and Cultural Geography*, 22(9), 1223–1240. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1744704>
- Druta, O., Ronald, R., & Heath, S. (2021). Urban singles and shared housing. *Social & Cultural Geography*, 22(9), 1195–1203. <https://doi.org/10.1080/14649365.2021.1987507>
- Eurostat. (2021a). *Marriage and divorce statistics*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Marriage_and_divorce_statistics
- Eurostat. (2021b). *Temporary employees by sex, age and main reason*. https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=lfsa_etgar&lang=en
- Eurostat. (2022). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group*. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/table?lang=en
- Ferm, J., & Jones, E. (2016). Mixed-use 'regeneration' of employment land in the post-industrial city: challenges and realities in London. *European Planning Studies*, 24(10), 1913–1936. <https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1209465>
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*.
- Friot, B. (2014). *Emanciper le travail* (La Dispute).
- Galland, O. (1984). *Les jeunes* (La Découverte).

- Galland, O. (1991). *Sociologie de la jeunesse. L'entrée dans la vie.* (A. Colin, Ed.).
- Ganassali, S. (2014). *Enquêtes et analyse de données avec Sphinx.* https://www.pearson.ch/download/media/9782326000735_SP_03.pdf
- Grant, J. (2002). Mixed use in theory and practice: Canadian experience with implementing a planning principle. *Journal of the American Planning Association*, 68(1), 71–84. <https://doi.org/10.1080/01944360208977192>
- Harris, E., & Nowicki, M. (2020). “GET SMALLER”? Emerging geographies of micro-living. *Area*, 52(3), 591–599. <https://doi.org/10.1111/area.12625>
- Healey, P. (1997). *Collaborative Planning : Shaping Places in Fragmented Societies.*
- Heath, S., & Cleaver, E. (2016). Young, free and single ? Young adults and independent living arrangement. In *Routledge Handbook of Youth and Young Adulthood* (pp. 199–204).
- Heath, S., Davies, K., Edwards, G., & Scicluna, R. (2018). *Shared Housing, Shared Lives : Everyday Experiences Across the Lifecourse* (Routledge).
- Heath, S., & Kenyon, L. (2001). Single Young Professionals and Shared Household Living. *Journal of Youth Studies*, 4(1), 83–100. <https://doi.org/10.1080/13676260120028565>
- Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T., & Soaita, A. M. (2017). ‘Generation rent’ and the ability to ‘settle down’: economic and geographical variation in young people’s housing transitions. *Journal of Youth Studies*, 20(1), 63–78. <https://doi.org/10.1080/13676261.2016.1184241>
- Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? *Environment and Planning A*, 41(8), 1903–1923. <https://doi.org/10.1068/a4149>
- Insee. (2020). *Emploi par activité.* <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4277675?sommaire=4318291>
- Jaeger, J. A. G., & Schwick, C. (2014). Improving the measurement of urban sprawl: Weighted Urban Proliferation (WUP) and its application to Switzerland. *Ecological Indicators*, 38, 294–308. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2013.11.022>
- Kalinowski, S. (2019). Employment Precarisation in the Contemporary Economy. In *Ekonomista* (Issue 1). <http://www.ekonomista.info.pl>
- Kemp, P. A. (2015). Private Renting After the Global Financial Crisis. *Housing Studies*, 30(4), 601–620. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1027671>
- Kenyon, E., & Heath, S. (2001). Choosing this life: Narratives of choice amongst house sharers. *Housing Studies*, 16(5), 619–635. <https://doi.org/10.1080/02673030120080080>
- Lejeune, Chevau, & Teller. (2012). *La qualité du logement comme variable environnementale : l'exemple de la région urbaine de Liège.*
- Lejeune, Z., Xhignesse, G., Kryvobokov, M., & Teller, J. (2016). Housing quality as environmental inequality: the case of Wallonia, Belgium. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(3), 495–512. <https://doi.org/10.1007/s10901-015-9470-5>
- Maalsen, S. (2020). ‘Generation Share’: digitalized geographies of shared housing. *Social and Cultural Geography*, 21(1), 105–113. <https://doi.org/10.1080/14649365.2018.1466355>
- Makimoto, T., & Manners, D. (1997). *Digital Nomad* (Wiley).

- Malone, T. (2021, October). *Single-family Investor Activity Surges in the Second Quarter*. <https://www.corelogic.com/intelligence/single-family-investor-activity-surges-in-the-second-quarter/>.
- McKee, K. (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. In *Housing Studies* (Vol. 27, Issue 6, pp. 853–862). <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>
- McKee, K., Soaita, A. M., & Hoolachan, J. (2020). ‘Generation rent’ and the emotions of private renting: self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, 35(8), 1468–1487. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1676400>
- McRae, S. (1999). *Changing Britain : Families and households in the 1990s* (Oxford University).
- Mendes, L. (2013). Marginal Gentrification as Emancipatory Practice: An Alternative to the Hegemonic Discourse of the Creative City?*. *RCCS Annual Review*, 5. <https://doi.org/10.4000/rccsar.513>
- Mignon, S., & Walliser, E. (2015). Éditorial connaissances, capital intellectuel et management de l’innovation. In *Innovations* (Vol. 47, Issue 2, pp. 5–13). Boeck Universite. <https://doi.org/10.3917/inno.047.0005>
- Molgat, M. (2007). Do transitions and social structures matter? How “emerging adults” define themselves as adults. *Journal of Youth Studies*, 10(5), 495–516. <https://doi.org/10.1080/13676260701580769>
- Moos, M. (2012). *Housing and location of young adults, then and now : Consequences of urban restructuring in Montreal and Vancouver*. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2009.00476.x/full>
- Moos, M. (2014). Generationed space: Societal restructuring and young adults changing residential location patterns. *Canadian Geographer*, 58(1), 11–33. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0064.2013.12052.x>
- Moos, M. (2016). From gentrification to youthification? The increasing importance of young age in delineating high-density living. *Urban Studies*, 53(14), 2903–2920. <https://doi.org/10.1177/0042098015603292>
- Moos, M., Vinodrai, T., Revington, N., & Seasons, M. (2018). Planning for Mixed Use: Affordable for Whom? *Journal of the American Planning Association*, 84(1), 7–20. <https://doi.org/10.1080/01944363.2017.1406315>
- Movius, M. (1976). Voluntary Childlessness. The Ultimate Liberation. In *The Family Coordinator* (pp. 57–63). <https://www.jstor.org/stable/582482>
- Nettleton, S., & Burrows, R. (1998). Mortgage Debt Insecure Home Ownership and Health An Exploratory Analysis. *Sociology of Health & Illness*, 20(5), 731–753.
- Observatoire des loyers*. (2019).
- OECD. (2018). *OECD Wealth Distribution Database*. <https://oe.cd/wealth>
- Preece, J., McKee, K., Flint, J., & Robinson, D. (2021). Living in a small home: expectations, impression management, and compensatory practices. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1988066>

- Preece, J., McKee, K., Robinson, D., & Flint, J. (2021). Urban rhythms in a small home: COVID-19 as a mechanism of exception. *Urban Studies*, 004209802110181. <https://doi.org/10.1177/00420980211018136>
- Reid-Musson, E. (2018). Intersectional rhythm analysis: Power, rhythm, and everyday life. *Progress in Human Geography*, 42(6), 881–897. <https://doi.org/10.1177/0309132517725069>
- Revington, N. (2021). Post-studentification? Promises and pitfalls of a near-campus urban intensification strategy. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/00420980211021358>
- Rochefort, R. (2002). Modes de vie. *Projet*, 271(3), 45. <https://doi.org/10.3917/pro.271.0045>
- Ronald, R. (2008). *The Ideology of Homeownership : Homeowners, Societies and the Role of Housing*. Science for Environment Policy. (2016). *No net land take by 2050? Futur Brief 14*. <https://doi.org/10.2779/537195>
- Samuels, A. (2015). *Dorms for Grownups : A Solution for Lonely Millennials ?* <https://www.theatlantic.com/business/archive/2015/11/coliving/414531/>
- Shaw, J. (2020). Platform Real Estate: theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*, 41(8), 1037–1064. <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1524653>
- Shelter England. (2017, March 23). *Eviction from a private tenancy accounts for 78% of the rise in homelessness since 2011*. https://england.shelter.org.uk/media/press_release/eviction_from_a_private_tenancy_accounts_for_78_of_the_rise_in_homelessness_since_2011
- Smith, D. (2008). The politics of studentification and “(un)balanced” urban populations: Lessons for gentrification and sustainable communities? *Urban Studies*, 45(12), 2541–2564. <https://doi.org/10.1177/0042098008097108>
- Smith, D. P., & Hubbard, P. (2014). The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. *Area*, 46(1), 92–100. <https://doi.org/10.1111/area.12054>
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier : Gentrification and the revanchist city*.
- Spatial Experience. (2020). *From student housing to PBSA and coliving to the rise of Purpose-Built Shared Living (PBSL)*. <https://www.spatial-experience.com/spx-lab-article/from-student-housing-to-pbsa-and-coliving-to-the-rise-of-purpose-built-shared-living-pbsl>
- Sundararajan, A. (2017). *The Sharing Economy : The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism*. <http://oz.stern.nyu.edu/thanksforsharing>
- Thiem, C. H. (2009). Thinking through education: The geographies of contemporary educational restructuring. *Progress in Human Geography*, 33(2), 154–173. <https://doi.org/10.1177/0309132508093475>
- Thomsen, J. (2007). Home experiences in student housing: About institutional character and temporary homes. *Journal of Youth Studies*, 10(5), 577–596. <https://doi.org/10.1080/13676260701582062>
- urban.brussels. (2021). *“Good Living” - Rapport de la Commission d’experts*.
- Uyttebrouck, C., Remøy, H., & Teller, J. (2021). The governance of live-work mix: Actors and instruments in Amsterdam and Brussels development projects. *Cities*, 113. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103161>

- Uyttebrouck, C., van Bueren, E., & Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(4), 1017–1035. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w>
- Verhetsel, A., Kessels, R., Zijlstra, T., & van Bavel, M. (2017). Housing preferences among students: collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(3), 449–470. <https://doi.org/10.1007/s10901-016-9522-5>
- VIAS Institute. (2018). *Rapport statistique 2018 : Compétences et aptitude à la conduite*.
- Vilatte, J.-C. (2007). *Méthodologie de l'enquête par questionnaire*.
- Ville de Liège. (2019). *Atlas de Liège*.
- Walker, A. (2017). *In New York, 40% of adult renters are living with a roommate*. <https://ny.curbed.com/2017/12/19/16794834/new-york-apartments-roommates-zillow-study>
- Wiles, C. (2020). *Rabbit Hutch Homes The growth of micro-homes*. www.if.org.uk
- Wood, H. (2018). *Co-living 2030: Are you ready for the sharing economy?* Archinect. <https://archinect.com/features/article/150042590/co-living-2030-are-you-ready-for-the-sharing-economy>

Table des illustrations

Figure 1 : Vue d'ensemble des 3 étapes de la méthodologie	23
Figure 2 : Localisation des villes wallonnes sélectionnées	24
Figure 3 : Interface de travail QGIS (Source : Capture d'écran).....	29
Figure 4: Interactivités avec les répondants des différents modes de diffusion (Source : Ganassali, 2014)	31
Figure 5 : Flyer de l'enquête Conception : Yoann Quehec.....	33
Figure 6 : Schéma récapitulatif de la méthodologie	36
Figure 7 : Cartographie des logements partagés de l'Agglomération de Liège (Conception : Yoann Quehec, 2022)	58
Figure 8 : Densité de population de Liège	59
Figure 9 : Revenu médian de Liège	59
Figure 10 : Cartographie du réseau de transport de l'Agglomération de Liège (Conception : Yoann Quehec, 2022)	60
Figure 11 : Cartographie de l'environnement de proximité de Avroy Student Housing	64
Figure 12 : Cartographie de l'environnement de proximité de la résidence Arc	66
Figure 13 : Modes de transport des répondants de l'enquête	70
Figure 14 : Facteurs dans le choix du logement partagé	71
Figure 15 : Usages des espaces partagés et activités communes.....	72
Figure 16 : Qualité des espaces partagés	72
Figure 17 : Niveau de satisfaction des répondants.....	73
Figure 18 : Conséquences de la pandémie sur le logement	73
Figure 19 : Temps de séjour au sein de la résidence	74
Figure 20 : Présence dans la ville de Liège dans les 5 ans	74
Figure 21 : Volonté d'être propriétaire.....	75
Figure 22 : Possibilité d'être propriétaire dans 10 ans	75
Figure 23 : Comparaison de la fréquence d'activités communes des étudiants et jeunes actifs.....	77
Figure 24 : Comparaison de l'usage des espaces partagés des étudiants et jeunes actifs.....	77
Figure 25 : Comparaison du temps de séjour au sein de la résidence entre étudiants et jeunes actifs	78
Figure 26 : Comparaison de la présence à Liège dans les 5 ans entre étudiants et jeunes actifs	78
Figure 27 : Comparaison du temps de séjour au sein de la résidence entre belges et internationaux.....	80
Figure 28 : Comparaison de la présence à Liège dans les 5 ans entre belges et internationaux.....	80
Figure 29 : Cartographie de l'environnement de proximité de Chick&Kot Hocheporte	129
Figure 30 : Cartographie de l'environnement de proximité de Chick&Kot Hors-Château	130
Figure 31 : Cartographie de l'environnement de proximité de Chick&Kot Sauvenière	131
Figure 32 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Avroy	132
Figure 33 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Avroy ²	133
Figure 34 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Cathédrale.....	134
Figure 35 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Curtius.....	135
Figure 36 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Fragnée	136
Figure 37 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Guillemins	137
Figure 38 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Jonfosse	138
Figure 39 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Outremeuse	139
Figure 40 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Sainte-Véronique ..	140
Figure 41 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Wazon	141
Figure 42 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Bavière.....	142

Figure 43 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Courtois	143
Figure 44 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Digneffe	144
Figure 45 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Dossin	145
Figure 46 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Hors-Château	146
Figure 47 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Laport.....	147
Figure 48 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Robertson	148
Figure 49 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Sainte-Véronique.....	149
Figure 50 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Sélys	150
Figure 51 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Tanneurs	151
Figure 52 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Vilette	152
Figure 53 : Cartographie de l'environnement de proximité de Meuse Campus	153
Figure 54 : Cartographie de l'environnement de proximité de Student Station	154
Figure 55 : Cartographie de l'environnement de proximité de Yust	155

Table des tableaux

Tableau 1 : Nombre d'étudiants des universités wallonnes (Sources : Sites internet des Universités).....	24
Tableau 2 : Liste des différents entretiens réalisés	25
Tableau 3 : Inventaire des logements partagés de l'Agglomération de Liège	28
Tableau 4 : Capacité d'accueil et typologies des espaces des logements partagés	61
Tableau 5 : Surfaces et tarifs des logements partagés	62
Tableau 6 : Loyer/personne en fonction du type de logement (Source : Kotaliege - 2017).....	63
Tableau 7 : Analyse statistique des environnements de proximité des logements partagés dans un rayon de 500m	68
Tableau 8 : Statistiques du profil des répondants de l'enquête	69
Tableau 9 : Statuts et niveau d'études des répondants de l'enquête	69
Tableau 10 : Loyer et part du revenu des répondants de l'enquête	70
Tableau 11 : Contacts au sein de la résidence	72
Tableau 12 : Comparaison entre étudiants et jeunes actifs dans le choix du logement partagé	76
Tableau 13 : Comparaison de la fréquence d'activités communes des étudiants et jeunes actifs	77
Tableau 14 : Comparaison de l'usage des espaces partagés des étudiants et jeunes actifs	77
Tableau 15 : Comparaison du temps de séjour au sein de la résidence entre étudiants et jeunes actifs	78
Tableau 16 : Comparaison de la présence à Liège dans les 5 ans entre étudiants et jeunes actifs	78
Tableau 17 : Catégories socioprofessionnelles des belges et internationaux	79
Tableau 18 : Comparaison entre belges et internationaux dans le choix du logement partagé	79
Tableau 19 : Comparaison du temps de séjour au sein de la résidence entre belges et internationaux	80
Tableau 20 : Comparaison de la présence à Liège dans les 5 ans entre belges et internationaux	80
Tableau 21 : Comparaison entre hommes et femmes dans le choix du logement partagé	81

Chapitre 5 : Annexes

5.1 Détails des entretiens avec les intervenants

L., Mons – 24/11/2021 – Zoom

Rôle :

Directeur du département aménagement du territoire de la ville de Mons qui regroupe la cellule urbanisme aménagement du territoire, logement (salubrité) et la cellule investisseurs (pour les gros dossiers de permis)

Emergence des projets de coliving à Mons:

Ça commence mais ce n'est pas encore la norme

2 catégories :

-Les projets de coliving pour étudiants dans les grosses promotions qui se font souvent en partenariat avec les universités ou écoles car c'est une condition imposée par la ville.

-Projets pour les jeunes adultes qui rentrent dans la vie active avec un certain nombre d'espaces communs qui est moins représentée à Mons avec moins de demandes.

« Le coliving pour étudiants purs ça se développe maintenant pour des raisons de gestion je pense que les universités tendent encore à privilégier la forme traditionnelle du kot »

Politique volontariste de la ville : *« Même s'il s'agit d'un kot, la taille des espaces communs et le types d'espaces tendent à augmenter et se diversifier. Il y a des espaces comme des roof-tops, des jardins, des salles d'études voire une salle de sport. »*

Positionnement de la commune :

Pour les logements étudiants en général : *« La position de la ville s'est affermie et durcie ces dernières années pour éviter la prolifération de division de maisons unifamiliales en kot [...] pour privilégier des programmes d'une certaine ampleur, développés par des promoteurs sous le couvert d'un partenariat avec une université ou école »*

Garantie que les logements créés sont affectés au logement étudiant ce qui n'est pas toujours le cas pour les divisions.

Attention portée sur la qualité des espaces.

Règlement applicable sur les logements à créer à Mons :

Pas que pour les étudiants mais fixe des superficies minimales au niveau des chambres et espaces communs plus rigoureuses que la réglementation wallonne.

16 m² pour la chambre individuelle

28 m² par personne

Peut déroger à cette règle en contrepartie d'autres concessions (ex : chambre trop petite alors espaces communs plus grands)

« On voit la création de logements étudiants comme un potentiel levier économique dans des quartiers en difficulté. Le fait de ramener des étudiants cela peut être une opportunité d'agir sur la mixité sociale etc. »

« Le coliving n'est pas la norme mais on sent qu'on va de plus en plus vers ça »

« D'après les retours que l'on a des universités, les étudiants seraient de plus en plus demandeurs de partager des logements plus grands plutôt que se contenter d'une petite chambre individuelle »

La ville souhaite développer le logement pour jeune actifs car il y a un petit manque en logements "sympas" avec espaces communs.

Nouveau projet de logement en coliving pour jeunes adultes par la société IKOAB (Mons, Charleroi, Liège)

Budget :

La ville ne maîtrise pas les loyers qui sont pratiqués mais l'objectif est d'arriver à maintenir des loyers intéressants car ce sont des projets privés.

Outils de relance :

« Ce type de projet peut être l'occasion de supprimer un chancre, de rénover les bâtiments, de permettre à des jeunes d'occuper un quartier, pour nous c'est un potentiel effet levier »

Studentification :

Maintenir la création de logements étudiants en centre-ville, ne pas délocaliser en dehors pour ne pas disséminer les kots sur tout le territoire car besoin d'être à proximité des TEC, des services, commerces, équipements communautaires.

Plus un outil de relance de certains axes, certaines voiries que des quartiers car le centre-ville a une taille assez restreinte

« Je ne pense pas que cet effet de ghetto étudiant soit réellement un souci parce que le territoire est très compact mais c'est vrai qu'actuellement on est inondé de demandes de création de logements étudiants à Mons. Mais je pense que cela résulte de l'existence de ces écoles et universités sur le territoire qui sont attractives qui connaissent un développement exponentiel mais ça ne touche pas un quartier mais toute la ville. »

Augmentation des loyers suite à la rareté du logement étudiant :

« Le prix de l'immobilier à tendance à monter parce qu'il y a cette possibilité de diviser et donc de faire un immeuble de rapports »

« Quand on prend la peine de consulter les annonces immobilières concernant des biens à Mons, on voit que des immeubles qui ne sont pas des immeubles de rapports sont présentés comme des immeubles de rapports potentiels »

Valeur de vente correspond plus à l'affectation future (divisé) qu'à l'affectation existante.

« J'ai plutôt l'impression que ce phénomène-là empêche des gens qui souhaitent s'installer ne centre-ville d'accéder à la propriété. »

« La valeur vénale du bien est gonflée de par cette possibilité de le transformer en immeuble de rapport »

Objectifs de la ville est de permettre aux "familles" d'accéder au centre-ville

Limites d'achats des biens par les promoteurs :

« Il n'y a pas de solution miracle »

« Limiter les divisions en les refusant, c'est notre seul moyen d'agir à vrai dire »

« On ne refuse pas beaucoup de permis car on refuse beaucoup d'avant-projets »

Acceptation sur des maisons de boulevard qui sont trop grandes pour des familles

« On essaye d'amener les gens à diviser leurs biens en appartement plutôt qu'en kot étudiant pour éviter la sur-division, le suréquipement des immeubles. »

Relations avec promoteurs :

« Certains promoteurs qui tendent à se spécialiser dans la création de projets à destination des étudiants »

« On ne voit pas spécialement les promoteurs nous, on ne sait pas toujours qui ils sont mais on a davantage de contacts avec les architectes qui viennent présenter des projets »

Taille de projets plus importante : 15 à 100 kots

« Privilégier le dialogue et l'échange »

« Conseiller pour arriver à la typologie de logement la plus qualitative possible »

« Avoir les projets les plus intéressants possible d'un point de vue architectural »

Quantité de projets sur Mons :

Ces 10 dernières années : 5-6 gros projets de création de kot

- La croix rouge, Mestrio, Leopold, La chaussée du reux

« On essaye de sortir de la logique de gros projets où l'on produit 100 kots d'un coup car cela implique que l'on est sur des nouveaux bâtiments. On voudrait amener les choses pour avoir des opérations plus chirurgicales dans le bâti. »

Achat de plusieurs immeubles attenants, restaure les façades et développe un projet d'environ 25 kots

Préférence pour la rénovation plutôt que les bâtiments neufs

Quantité de bâtiments vides :

Il y a une grande quantité de bâtiments vides ou pas occupés comme ils devraient l'être ou pas dans un état satisfaisant

RDC commerciaux inoccupés, des étages occupés par des logements pas qualitatifs et des façades dégradées

Effort de rénovation urbaine énorme mais il reste encore des zones qui pourraient bénéficier de ce type de projets

Attirer les gens en centre-ville

Dans le centre-ville : un nombre considérable de projets de rénovation, de reconstruction de logements traditionnels

« Dans toutes les typologies de logement on a vraiment une dynamique énorme ces 10 dernières années à Mons »

« On a eu des demandes assez importantes en termes de création de bureaux car notre parc était un peu obsolète »

Perception des habitants sur les logements étudiants :

« Si vous lisez les réseaux sociaux je ne dirais pas très bien »

Beaucoup de réactions à chaud sur les réseaux pour les gros projets

« Quand les projets sont finis et qu'ils vivent on se rend compte que ça se passe bien et que c'est positif »

Démarche volontariste : Plusieurs bâtiments contemporains dans le vieux centre-ville qui peuvent susciter le débat et amener à des recours

Projet NovaMons : îlot complet avec logement traditionnel, étudiant, 7000m² de bureaux

Un recours introduit contre ce projet

Projet qui intègre des logements étudiants par la société Belfius qui fait aussi l'objet d'un recours

Projets exemplaires à Mons :

Projet UpKot sur l'emplacement d'une ancienne gendarmerie

Société flamande qui s'attaque même parfois à des bâtiments patrimoniaux

Programme : bon local vélo, salle de sport...

Contraintes de conception :

Tailles des espaces communs

Le local vélo, local poubelles

Présence de terrasses ou de jardins

Exemple : Résidence en face de la gare avec un rooftop et un jardin

Mobilité et équipements :

Le centre-ville est très petit donc extrêmement bien desservi par les TEC

La gare est une gare multimodale (train, bus)

« Ou que vous habitez en centre-ville les TEC sont toujours très proches »

« On encourage la création de parking vélo parce qu'on a un phénomène où les étudiants utilisent beaucoup la voiture. »

Les universités à Mons ont des implantations éclatées dans le centre-ville

Les étudiants sont amenés à changer de lieu au cours de la journée et se déplacent en voiture

La ville insiste donc sur les locaux vélo

Développement de piste cyclable en cours, intégré dès qu'il y a une rénovation de voirie en centre-ville.

Centre-ville médiévale donc la taille des rues est restreinte, les revêtements sont en pavés et le relief est important (d'où le nom Mons) donc ce contexte n'est pas idéal pour les vélos.

Les cyclistes et piétons ont priorité sur la voiture en centre-ville, peuvent utiliser les sens uniques dans les deux sens.

Soucis dans les équipes de conception pour le vélo et le mobilier urbain pour cycliste

« Quand il n'y a pas suffisamment de place pour intégrer un local vélo suffisamment grand, on impose que le promoteur acquiert des boîtes vélo pour qu'on puisse les implanter dans l'espace public à proximité »

Approche volontariste

Covid :

Impression d'avoir plus de vélos depuis la Covid mais pas de chiffres pour prouver

Beaucoup de secondaires qui utilisent le vélo au lieu de se faire déposer

Aucun impact sur le rythme de production de projets de coliving

« Ce qui revient systématiquement, tous logements confondus, depuis la crise sanitaire, c'est qu'il faut prévoir des balcons »

Besoin d'intégrer des espaces extérieurs

Espaces extérieurs sont intégrés dès le début par les promoteurs

Atteint en novembre 2021 le nombre de demandes de permis de l'année 2020

Beaucoup de demandes pour des agrandissements de logement qui est possiblement une conséquence du Covid (vérandas, bureaux...)

Création de salles d'études communes mais pas de prise en compte concrète du distanciel

« C'est une bonne réflexion parce qu'on n'a pas encore une attention suffisante pour s'assurer que dans la chambre il y est un espace dédié, enfin il n'y a pas d'imposition sur la conception de l'espace de chambre individuelle fondé sur le souci d'avoir un espace de travail personnel »

Fonctionnement réel du coliving :

Pour le retour de la Croix rouge ça fonctionne (espaces utilisés)

Se démarquait des productions antérieures et a un peu défini la marche à suivre pour les autres

Salubrité :

Outil régional en matière de salubrité avec le permis de location

Est-ce que les critères fixés par le permis de location sont adaptés en termes de qualité pour les projets de coliving ?

« Les règles de salubrité sont parfois un peu en décalage avec la réalité de terrain et ne permettent pas toujours de garantir la qualité des logements qui sont sur le marché immobilier »

D.,Quares – 06/12/2021 – Teams

Rôle : CEO de Quares Student Housing (société immobilière qui investit dans les résidences pour étudiants puis pour les jeunes adultes)

Quares : Groupe de conseil qui crée des fonds immobiliers mais aussi donne des conseils à d'autres investisseurs immobiliers commerciaux (bureaux, logistiques...), conseils aux particuliers (plutôt agence à Anvers), conseils à des promoteurs privés ou villes et villages qui ont besoin d'accompagnements durables de parc d'activités. Suivre les notions de durabilités qui deviennent la norme pour avoir moins d'impact sur le climat.

Public cible :

Étudiants et jeunes qui *« ont démarré une carrière professionnelle mais qui étaient à la recherche d'habitation abordable »*

État du marché :

Observation d'il y a 10 ans

« Nous avons constaté dans le marché qu'il y avait une demande pour améliorer l'offre de résidences pour étudiants non seulement quantitative mais aussi qualitative et en même temps abordable »

Il y a un besoin dans les villes étudiantes en Belgique de créer une offre supplémentaire qualitative

Concurrence :

Les autres acteurs sont très fragmentés et jeunes dans ce type d'actifs

Ex : XIOR, Upgrade, Eckelmans

« Se sont manifestés de manière de plus en plus professionnelle pour générer une offre qualitative »

Les universités belges (Leuven surtout) et ces acteurs représentent que 15% de l'offre globale actuellement.

Réglementations :

« C'est assez récent que les législations sont mises en place à la fois droit de location, droit d'occupation d'un côté et permis de construction de l'autre »

Réglementation récente des lois mais aussi des règlements au niveau des villes

« Les règlements sont assez clairs, il y a des améliorations encore à trouver mais au moins il y a une base stable »

Manque la gestion des colocations : « Comment la cadrer dans une jurisprudence et une législation ? »

Acceptation par les communes :

« C'est une évolution très récente que des villes comme Gand, Louvain, Bruxelles ont compris et accepté qu'il y a un manque important dans l'offre actuelle et ont mis en place des initiatives, encore cette année, pour essayer d'améliorer le volume de l'offre mais en même temps la réglementation d'obtention de permis »

Base existante récente pour professionnaliser l'offre pour des initiatives privées et publiques

Octobre 2021 : Communiqué sur un manque de 10 000 kots sur Gand sur une étude récente

Grand manque de transparence dans le marché locatif et d'investissement

« Louvain, ils ont dû malheureusement créer des logements dans des containers cette année-ci pour des étudiants »

« A Gand où ils ont pris en location un hôtel pour loger des étudiants étrangers parce qu'ils ne trouvaient rien »

Des exemples qui manifestent un grand manque malgré le manque d'intérêt des gouvernements locaux.

Intervention wallonne :

Uniquement à Liège pour le moment qui est la ville la plus importante en termes de quantité d'étudiants

Quares a étudié Mons et Namur mais ne s'est pas manifesté encore mais possiblement à l'avenir

« On essaye d'attaquer d'abord les plus grandes villes étudiantes vu qu'il faut un certain niveau de volume d'offre et demande en quantité pour avoir un marché un peu plus liquide alors que ceux de Mons et Namur sont assez restreints »

Les marchés restreints sont moins évidents pour les investisseurs

Taille des résidences :

Tailles variables qui s'adaptent aux quartiers

Ex : Projet à Bruxelles place de Brouckère, immeuble de 130 logements

Ex : Projets à Anvers de 20 à 40 unités par immeubles car quartiers plus historiques

Montage d'un projet :

« Ça se déroule souvent par l'opportunité qui se présente d'un immeuble à redévelopper dans un quartier où on estime que le logement étudiant peut être intégré et être attrayant pour les étudiants en termes d'emplacement dans la ville »

« Évaluation de la configuration d'un bien pour calculer le nombre d'unités possibles avec un architecte qui fait des premiers essais qui donnent ensuite sur un permis »

« Simulation de l'aspect financier en termes d'investissement et rendement que ça corresponde aux loyers cherchés par les étudiants et le rendement envisagé par des investisseurs institutionnels dans ce type d'actifs »

Concrétisation du dossier puis obtention du permis

Durée : 3 à 4 ans

Organisation financière de Quares SH:

« On a des crédits hypothécaires auprès des banques classiques mais en termes de fonds propres on donne l'opportunité à des particuliers et d'autres investisseurs d'entrer dans le capital de la société et au moment d'une augmentation de capital on sollicite ces investisseurs s'ils sont intéressés pour entrer dans ce capital »

Environ 200 actionnaires : particuliers, grandes familles, institutionnels (KBC Brussels, Allianz assurances)

Rendement locatif : Loyer/Investissement global en moyenne 5,5% pour la Belgique (plus ce pourcentage baisse et moins le risque est élevé.

Calcul : 100%/5.5% alors rendement en 18 ans

Réglementations de Liège :

« La réglementation était déjà en place parce qu'il y a à Liège le permis de location qui existe et qu'il faut avoir pour pouvoir louer à des étudiants » → règlement communal

Contrôle nécessaire dans d'autres immeubles qui ne sont pas censés être disponibles pour les étudiants

Gand : Contrôle pro-actif, vont voir les immeubles, contrôlent qui y loge et si c'est en concordance avec la législation

Liège : le contrôle n'existe pas mais les règles sont assez claires

Attentes de Liège :

Toujours des compromis mais peu d'exemples car le projet à Liège est plutôt ancien

« Il y a le dialogue, il faut que ça s'inscrive dans la législation régionale »

« Je pense que quand on rentre dans ces prescriptions législatives il ne peut pas y avoir un problème d'obtention de permis. »

Vision urbanistique de la ville qui développe des Master plans avec les types de fonctions mais ne le connaît pas

Compromis :

« Par exemple la mixité de types de chambres, des volumes nécessaires pour que ça soit un studio ou des chambres avec des sanitaires partagé. Là il y a un dialogue à faire pour comment optimiser cette mixité au sein de l'immeuble. »

« Il y a des optimisations fonctionnelles comme il y a des optimisations qualitatives, financières avec les types de loyers payés par quels types de chambres »

Les solutions sont trouvées ensemble

Localisation, Relance quartiers :

« L'Université de Liège a lancé un appel d'offre pour créer 800 logements sur le Sart-Tillmans dont la moitié est le redéveloppement de logements existants »

« Le redéveloppement des sites de Cockerill à Seraing où là aussi il y a des projets qui sont lancés par la ville pour créer de l'offre qualitative pour étudiants et jeunes professionnels »

« Il faut une proximité avec le campus universitaire ou autres écoles et en même temps avoir une mobilité efficace pour les étudiants non seulement pour aller au campus mais aussi pour rentrer chez eux ou sortir dans la ville »

« La mobilité est un élément clé pour ce type d'actifs »

Proximité avec le campus ou le centre-ville variable : *« La combinaison des deux est assez difficile parce que c'est limité »*

Ex : *« Le centre-ville de Bruxelles, il y a des campus dans le centre-ville, il y a des quartiers pour sortir mais le logement est cher dans ce type de quartiers, c'est pour ça qu'il faut parfois faire le choix entre l'un et l'autre et qu'il y a des variantes de solutions »*

Réponse en offre de mobilité privées ou publiques est un avantage (ex : trottinettes électriques, voitures électriques partagées, le Tram)

« La mobilité est une réponse pour optimiser la qualité et le prix d'un type de logement pour des étudiants et jeunes professionnels »

Mobilité en Wallonie :

Q : Est ce qu'ils sont limités par le manque de mobilité, de TEC dans les villes wallonnes ?

« Ça donne un certain recul et un frein dans la prise de décision mais comme l'immobilier est quelque chose basé sur le long terme, on accepte les choses avec des vues long terme comme ils en ont avec la mobilité »

« D'ici 10 ans, je pense que ça va être solutionné »

Projets :

1 seul à Liège

« Ce sont des prospections (2), des projets en cours sur lequel on fait nos études mais qui n'ont pas encore définitivement été décidés »

Conception projet pour le confort des résidents :

« La qualité a évolué au niveau de son interprétation. Tout le monde a le même objectif c'est les parties communes » → au niveau des surfaces mais aussi les activités et leurs gestions

Qualité des surfaces privées, la chambre

Les sanitaires partagés

« Que ça soit confortable avec lumière, air, wifi et autres équipement dans les zones privées »

Menus offerts avec services plus ou moins inclus

Services de bases inclus et certains payables en suppléments

Volonté d'encadrer le résident : *« Il peut se concentrer sur ses études et pas sur son logement, que ça soit facile à utiliser et on évolue vers l'hôtellerie, l'hospitalité »*

M² par type de chambres qu'ils essayent d'appliquer dans les projets

Espaces allant du Basic au Confort jusqu'au grand studio

Choix d'être en colocation :

Aspect communautaire cherché par les jeunes

« Le grand problème qu'on constate, quand on lit dans des études c'est le problème d'isolation, de solitude. On essaye avec les universités de créer une communauté, d'intégrer tout le monde, on essaye d'être inclusif. »

Gestion par un Community manager

« Pourquoi les étudiants vont koter ? C'est pour connaître un autre monde, connaître de nouvelles personnes et être sociable. »

« La peur la plus importante des jeunes qui vont koter c'est qui est-ce qu'ils vont rencontrer ? »

« Rencontrer des nouvelles personnes c'est à la fois le motivateur le plus important pour les gens qui vont koter mais en même temps l'élément qui les freine le plus. »

Aspect financier : « Il y a toujours 3 grands challenges pour les parents, mais aussi les jeunes et les universités qui s'imposent c'est la santé financière, physique et mentale »

Logements pour jeunes actifs :

Logement étudiant doit rester abordables

« Lorsqu'ils terminent leurs études ils sont là à nouveau pour nous demander si on a une offre qualitative abordable pour un jeune qui a son premier salaire »

« Logement jeunes actifs est assez complémentaire au logement étudiant »

Offre qualitative des logements de starters est plus importante que pour les étudiants.

Surface privatives plus grandes et toujours des espaces communs

Loyer : 1/3 de son salaire net (loyer abordable)

Séparation des jeunes actifs et étudiants est demandée par les occupants qui ne se mélangent pas

« Les jeunes professionnels ne veulent plus vivre dans le même couloir que les étudiants. C'est une autre manière de vivre mais ils aiment rester dans des quartiers étudiants ou pas loin et petit à petit évoluer vers une vie plus avancée »

Ex : Projet mixte à Seraing, jusqu'à quel niveau vont-ils être rassemblés ou séparés dans le même projet ?

Attraction des jeunes par les villes :

Durée de présence des actifs : « Ça dépend de ce que la ville a à leur offrir. Avant le dialogue avec les étudiants était plutôt perçu comme un problème car il y a tous les problèmes de bruit, ils ne payent pas d'impôts. Maintenant ils ont accepté que l'étudiant soit un levier économique de leur ville et qu'ils doivent les accueillir, les accompagner et créer une offre d'habitation qui permette au jeune de se plaire dans cette ville-là »

« Le human capital est très nécessaire pour le développement économique d'une région »

« Quand les ressources humaines sont là, les sociétés qui créent de l'emploi viennent plutôt vers ces villes-là et pas vice-versa »

Les villes qui l'ont compris essaient d'attirer des jeunes adultes grâce aux universités puis essaient de les garder

Mobilité des jeunes :

« La migration internationale augmente fortement. La croissance des universités est une réalité qui est surtout influencée par une augmentation d'étudiants étrangers. »

Étudiants étrangers : Accompagnement 7/7j

Étudiants belges : Accompagnement 5/7j car rentrent les week-ends chez leurs parents

« S'ils repartent il faut que ça soit au moins des ambassadeurs de la ville. Les bons souvenirs de sa vie étudiante dans une ville, d'une manière ou d'une autre ça peut être un retour pour la ville économiquement ou autre. »

Élément de levier court terme et long terme

Studentification :

« Comment intégrer cette population dans sa ville ? Ce n'est pas évident, c'est plutôt le master plan qu'il faut avoir en tête pour avoir des quartiers mixtes car c'est le but final »

Ex : Louvain, il y a énormément d'étudiant en comparaison avec les autres types d'habitations

Ex : A Bruxelles, la mixité est là, les étudiants sont partagés dans des quartiers donc on ne sent pas de ghetto étudiant, ça peut être viable

Résidents :

Pas de sélection mais il y a des contrôles

« On délègue des responsabilités aux étudiants en partie avec des responsables d'étage, quelqu'un qui les accompagne en tant que building manager (= Community manager) »

Les responsables se portent candidat eux-mêmes et peuvent obtenir des contreparties : gratuité de loyers

Règlement d'Ordre Intérieur (disponible, affiché)

Parking vélo obligatoire dans la législation

Surfaces communes extérieures pas tout le temps faisable

Équipements de base dans les parties privatives

« On motive l'initiative des personnes si elles veulent personnaliser leur espace mais c'est un jugement à faire par le responsable de l'étage et de l'immeuble mais souvent c'est positif »

Contrats :

Pour les étudiants Erasmus : 5 ou 6 mois suivant la période

Législation en place : Durée d'1 an

Si le contrat est plus court le loyer mensuel est plus élevé

60% renouvellent leur contrat

Logement d'étudiant dans des appartements ou maisons partagés n'est plus accepté par la ville car ils veulent que ça soit disponible pour des familles et raisons de sécurité incendie

Covid :

Jeunes recherchent le contact social

Retourner vivre dans les familles a été dur pour certains pendant le confinement

« Pour cette année académique la demande pour les logements étudiants a explosé »

Espaces extérieurs : *« Pas nécessairement, la vie extérieure se fait surtout dans la rue, dans les parcs, dans la ville tandis que la partie intérieure il faut que ça soit bien aménagé au niveau sanitaire et hygiène »*

Hygiène s'est accentuée

La Covid *« a accentué la qualité recherchée dans la configuration d'un bien »*

Avantage d'un projet de co-living pour Quares :

« La qualité d'un bien commence avec les parties communes chez nous. Non seulement la partie physique des surfaces mais aussi les services derrière pour accompagner les étudiants dans des choses qui leur facilite la vie. On veut que cette communauté soit quelque chose de confortable à vivre et que les gens veulent rester dans ce type de bien durant leurs études et par la suite trouver d'autres logements partagés dans le quartier ou dans la ville. »

Projet exemplaire :

Adresse : 121 rue Antoine Dansaert Bruxelles

Développé avec l'université Erasmus de Bruxelles

50 logements avec beaucoup de surface commune, dans une rue très vivantes à côté des campus

DS., Seraing – 08/12/2021 – Sur place

Rôle :

Service Logement de Seraing. Contrôle des logements basés sur le Code de l'Habitation Durable. Contrôle les normes de sécurité et salubrité de la région wallonne. Travaille aussi sur les permis de location et sur la colocation, logements partagés.

Pôle Habitat de Seraing : service décentralisé qui gère la problématique de logement au niveau des locataires et des propriétaires. Gère les primes octroyées par la région dans le cas de rénovation.

Aide les propriétaires dans les démarches administratives (permis locatif, d'urbanisme)

État du marché :

Évolution car logement partagé (collectif pour la région) intégré au code de l'habitation durable.

Il y a aussi le bail de colocation

« On remarque depuis quelques années que c'est de plus en plus demandé. Pourquoi ? Parce que la vie devient tellement chère qu'avec le peu de revenus des étudiants ou des jeunes actifs, arriver dans la vie active et pouvoir se payer un logement aujourd'hui c'est très compliqué. »

Projets sur Seraing :

Quelques projets dans le centre-ville ancien

« On a des propriétaires qui investissent dans les bâtiments où il y a parfois 5-6-7 chambres »

« Il faut un permis d'urbanisme pour la création de logement spécifique étudiant, si on passe pour un logement collectif, on peut y mettre des jeunes actifs »

Position et rôle de la commune :

« La commune est plutôt favorable car on se rend bien compte que c'est vraiment une nécessité »

Cela n'a pas toujours été le cas

« Les propriétaires ont divisés de façon anarchique des bâtiments avec des cellules minuscules qui n'étaient pas décentes »

« La politique sur Seraing c'était d'essayer de bien faire comprendre aux propriétaires que leurs logements n'étaient pas acceptables »

Mise en place des contrôles et travaille en partenariat avec les propriétaires

Permet d'arriver à des résultats intéressants pour les locataires

« On est là pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches donc ça aide beaucoup à mieux faire les choses »

« Les architectes ont aussi plus de contacts avec le service d'urbanisme par rapport à ce qui est possible de faire sur le territoire »

La collaboration est récente que cela soit avec les propriétaires privés qu'avec les promoteurs.

Réglementations logement :

Code de l'habitation durable de la région wallonne (anciennement Code du logement)

Les contrôles sont réalisés par le Collège communal qui peut faire un constat qui allait à la région et qui pouvait même dans certains cas extrêmes aller jusqu'au parquet.

« Le service de sécurité salubrité publique et logement spécifique à ces contrôles a été mis sur pied fin 2014 »

Le règlement spécifique de la ville allant plus loin que la région en demandant par exemple des documents de conformité d'électricité et gaz valables 3 ans. La région quant à elle demande ces documents valables pour 25 ans.

« Ce type de logement étant plus à risque car il y a plus de locataires on a, au niveau de la législation locale, été plus ferme et pour l'instant ça fonctionne. »

Les pompiers interviennent pour contrôler la conformité incendie, la présence de détecteurs de fumées.

Bâtiment mixte étudiant-jeunes actifs :

Le projet Trasenster qui est un gros projet de logements étudiants.

Géré par la régie communale autonome ERIGES qui s'occupe des gros projets sur Seraing.

Contact : Mme Depaye +32 4 236 03 50

Attractivité et relance des quartiers :

« C'est pour relancer certains quartiers, toute l'usine Cockerill qui a été démantelée donc on a beaucoup de quartiers sur Seraing qui deviennent des friches industrielles. C'est dans l'idée de redynamiser le quartier de Seraing Centre et le Bas Seraing. »

Beaucoup de projets encadrés par ERIGES pour ramener des fonctions dans les bâtiments industriels inoccupés de Seraing en espérant que cela crée une dynamique qui motive les promoteurs à faire de même.

La redensification du centre-ville de Seraing est voulue mais moins accentuée qu'à Liège où le nombre de dessus de commerces vides est plus frappant.
Les habitants sont très satisfaits de la relance mise en place dans ces quartiers qui redonne de la vie au centre-ville.

Mobilité :

Recherche de subsides pour prolonger les Ravel (Wallonia Cycling Program ?)
« Il y a eu la remise en route de la ligne de train 125A au niveau du quartier du Molinay qui n'existait plus »
Il y a une recherche d'alternatives à la voiture.
« Dans les projets d'urbanisme il y a une importance qui est accordée, c'est le local vélo »
Nœuds de circulations comme le pont de Seraing qui sont bouchés aux heures de pointe.

Contraintes :

« Quand il y a la création de plusieurs logements dans un immeuble, l'exigence du service d'urbanisme est d'avoir au minimum un balcon ou une terrasse. »
La commune suit les critères minimums de salubrité de la région.
« Les critères sont minimalistes donc en général les propriétaires sont au-dessus »
Le bourgmestre avait essayé d'exiger des logements d'une certaine surface mais ce n'était que des recommandations locales qui n'avaient pas de valeurs juridiques.

Studentification :

« A Seraing on est plus sur la problématique du logement social, il y a 25% de logement sociaux. Les 3 sociétés de logements sociaux de Seraing sont réparties sur des loyers plus élevés et des bâtiments de meilleure qualité pour améliorer la mixité. »
La problématique étudiante ne semble pas avoir lieu sur Seraing.

Réaction des habitants au logement étudiant :

Il y a toujours des plaintes des riverains à proximité.
La gestion des déchets est problématique car les étudiants n'étant pas domiciliés et n'ont donc pas accès aux containers de Seraing.

Public cible :

« Dans mon expérience au quotidien, je remarque que c'est soit des jeunes encore étudiants ou qui débutent dans la vie active ou des personnes vers l'âge de la pension.[...] Pour les personnes plus âgées à mon avis c'est un problème financier. »
Les personnes âgées rencontrent des difficultés financières qui les poussent à la colocation.
« Beaucoup de jeunes qui n'ont pas le choix et qui doivent rester chez leurs parents et faire les trajets car même un kot ça coûte horriblement cher. »
Dans les logements partagés on retrouve beaucoup de français.
Les jeunes résidents sont plus de passage avant de passer à autre chose. Dans le public plus âgé ce sont des gens qui ont vécu à Seraing donc ils y restent.

Contrats de location :

Bail d'1 an ou 10 mois pour les étudiants.
La ville n'a pas de pouvoir sur ces contrats

Covid :

Actuellement il n'y a plus beaucoup de logement à louer sur Seraing donc il y a un manque.
Il n'y a pas eu d'adaptation des règles d'hygiène avec des détecteurs de CO2.

Manque de logement :

« Je ne pense pas qu'on manque de bâti car il reste peu de terrains disponibles »

« Il faudrait inciter les propriétaires à remettre en état le bâti ancien mais cela demande plus d'investissement »

A l'échelle européenne il y a eu un travail sur les logements inoccupés afin d'inciter un propriétaire à soit remettre en état son bien ou alors le revendre. La ville de Seraing a essayé de mettre en place une équipe qui relève ces logements inoccupés pour ensuite prendre contact avec les propriétaires mais cela prend du temps. Le logement inoccupé peut être une piste pour la crise du logement.

Taxe sur les logements inoccupés : Première année, un constat est envoyé au propriétaire.

La taxe augmente au fil des années mais le problème est qu'elle s'arrête dès le début des travaux. Un propriétaire peut donc faire un faux début de travaux qui enlève cette taxe sans pour autant améliorer la condition de son logement.

Agence Immobilière Social : ASB qui a en gestion des bâtiments de propriétaires privés et qui les remet sur le circuit locatif à destination des personnes avec des revenus précaires.

L'Immobilière Publique : Développe de nombreux projets de rénovation

M., Namur – 08/12/2021 – Teams

Rôle : Responsable du service logement de la ville de Namur (créé en 2005 suite au Code du logement wallon). Les compétences sont liées au Code de l'Habitation Durable (salubrité, permis de location, relations avec les sociétés de logements et associations, politique des logements inoccupés, droits et devoirs des locataires/propriétaires, primes). Le Plan Stratégique Transversal propre à Namur et au début de chaque législature une déclaration politique du logement qui créent les balises à suivre.

État du marché à Namur :

« Il n'est pas encore présent mais il commence »

Sociétés qui commencent à prospecter mais aucun projets aboutis.

« On a fait une étude il y a quelques années et il n'y avait pas un déficit en logement étudiant. »

Dernièrement il y a eu beaucoup de promotions de nouveaux logements étudiants de plus grande qualité. Les anciens logements étudiants de moindres qualités ont été abandonnés par les étudiants et donc ces petits logements ont trouvé preneur dans une population plus précaire. La qualité de ces logement étudiants initiaux s'est encore réduite de par sa population actuelle. La ville de Namur a donc même une sur-offre en logement étudiant.

Cette situation pourrait évoluer avec la croissance prévue en centre-ville de l'université de Namur si jamais cela impliquait une croissance de l'ordre de 2000 étudiants.

Règlementations :

Le code D'habitation Durable ne fait pas de distinction entre ce type de logement et les autres car il n'a pas encore légiféré sur la typologie du co-living et le considère donc comme un logement collectif.

« Pour le logement il n'y a pas besoin, car en termes de logement dès qu'on est au-delà de 4 chambres c'est du collectif et les critères de salubrité doivent s'appliquer »

La difficulté de ce type de logement se porte plus sur l'urbanisme.

Si le type de logement en co-living n'est pas déclaré comme tel il est considéré par le service urbanisme comme une maison unifamiliale qui n'a pas besoin de permis d'urbanisme.

« Quand on analyse un permis d'urbanisme, on analyse l'aménagement du territoire mais également les questions de mobilité, de sécurité incendie. Or quand il n'y a pas de permis d'urbanisme demandé car le projet est considéré comme une maison unifamiliale, il n'y a pas tous ces aspects qui sont envisagés et ça crée des problèmes. »

Le nombre de voiture de l'habitation sera bien plus élevé que s'il s'agissait d'une famille donc ça crée des problèmes de mobilité. Les normes de sécurité incendie ne sont pas respectées ou non analysées ce qui présente un risque.

« La difficulté lorsqu'il s'agit d'étudiants, beaucoup ne se domicilient pas car ils restent domiciliés chez leurs parents. Et au contraire, les étudiants étrangers vont se domicilier et ça crée des problèmes en termes de droits car la maison unifamiliale est considérée comme un seul ménage. »

Public cible :

Les jeunes ont la volonté de mener une vie partagée.

« Ce que nous avons beaucoup à Namur, c'est de la colocation forcée. Un propriétaire, pour échapper aux législations, impose de la colocation et les personnes qui deviennent colocataires n'ont pas toujours conscience de ce que cela implique. »

« L'aspect financier on en tient compte et il est réel. Mais si la colocation permettait d'avoir des loyers moindre l'objectif serait rencontré. Mais quand on voit une colocation de 5-6 chambres le prix cumulé n'est pas le prix d'une maison unifamiliale. Alors pour chacun des colocataires, peut-être qu'il y a un bénéfice par rapport à s'il avait dû louer un appartement seul mais les propriétaires y gagnent plus. Et tout ça fait augmenter les loyers des maisons unifamiliales et donc pour l'accession au logement pour les familles c'est une problématique car cela augmente les prix du marché. »

« Au niveau des jeunes actifs, la ville de Namur est en demande de retrouver une population active. »

Mais ce sont les familles qui ont tendance à quitter Namur pour aller en périphérie.

« Un jeune actif il est seul ou en couple, il débute dans la vie, il s'implante sur Namur et c'est très bien mais notre problème c'est de les garder une fois qu'ils fondent une famille. »

Le but est de garder des familles en centre-ville pour conserver de la mixité.

Studentification :

« Oui sur Namur, il y a des zones bien précises où se concentrent les logements d'étudiants mais ce sont des zones historiques qui ne posent pas plus de problèmes maintenant qu'avant. »

Il s'agit des zones situées à côté de l'université de Namur (rue Lemerancier, rue Henri Lemaître, rue Cardinal Mercier, rue de Bruxelles).

« C'est un quartier proche de l'université qui a toujours eu des étudiants donc il y a une bonne cohabitation. Il y a des rues qui sont devenues des rues "tout kot" où là c'est vrai que les habitants ont tous divisé leur logement. »

Attractivité, Densification, Relance dans le centre-ville :

« Cela fait 1 an que l'on travaille sur la politique du logement inoccupé mais la législation sur ce domaine est assez lourde. Pour avoir des logements qui sont considérés comme inoccupés il faut 12 mois d'inoccupation. »

La création des statuts de logements inoccupés ne pourra commencer qu'en début 2022.

Les propriétaires après avoir été contacté changent le statut de leurs immeubles.

Il n'y a donc pas eu encore de remise en état de bâtiment avec une nouvelle fonction.

Les prospections immobilières de co-living se portent sur la rénovation de grands bâtiments.

Mobilité :

« C'est par le biais d'un permis d'urbanisme que l'ensemble des compétences sont analysées. Tous les services sont consultés et puis le Collège se prononce. »

Les analyses de mobilité ne sont donc pas forcément faites dans le cas de division de logement qui échappent au permis d'urbanisme.

Position de la commune au niveau du logement :

Analyse sous l'angle du logement collectif.

La commune est favorable car il y a une crise du logement mais il y a un guide de division des immeubles pour suivre l'objectif de garder les familles en centre-ville. Ce guide demande qu'il y ait des logements de plus grandes tailles et non pas que des petits logements. Le guide est à titre indicatif pour conserver un socle familial avec des accès au jardin si c'est possible. L'objectif est d'avoir une famille au RDC avec un accès au jardin pour ensuite avoir de plus petits logements dans les étages.

Le pouvoir de la commune réside dans l'acceptation ou non du permis.
Les propriétaires de nouveaux projets suivent le guide mais les régularisations d'infractions urbanistiques ne le font pas.

Relations avec les acteurs :

Le service est en relation avec les architectes qui viennent prendre des informations avant de déposer un permis d'urbanisme, mais aussi les promoteurs ou demandeurs de permis privés.

Localisation :

Le quartier étudiant d'origine de l'université mais aussi celui de la gare et le quartier Salzennes. Il y a aussi une haute école sur St Servais où on retrouve des logements étudiants mais il n'y a pas encore de projets de co-living.

Nuisances et voisinage :

« Ce n'est pas toujours très bien perçu par les comités de quartiers parce que d'une maison à 2 familles on passe à 10-15 jeunes et donc la vie n'est pas la même, les horaires ne sont pas les mêmes. »

« Oui ça amène de l'animation ce qui est pas mal mais il ne faut pas que ça déborde sur la quiétude du voisinage. »

Il arrive parfois d'avoir des riverains qui se plaignent.

« Le gros point c'est la mobilité. Donc c'est le stationnement en voirie qui est un problème difficile à régler. »

La gestion des déchets par les étudiants est différente car ils n'ont pas toujours connaissance des horaires, de la façon de faire le tri ou alors qu'ils sortent les poubelles très tôt puisqu'ils rentrent pour le week-end.

En début d'année scolaire, l'accent est mis sur des campagnes d'information à destination des étudiants au sein des universités ou même avec les pompiers.

Ce problème peut être solutionné dans les résidences où les locaux sont mutualisés et mieux organisés.

Équipements et contraintes :

Le service urbanisme impose le local vélo, le local poubelles et parfois des zones de stockages dans les nouveaux projets de logements collectifs.

Un logement doit compter 24 m² par occupant sans compter les dégagements, sanitaires et zones de stockage. Pour les zones individuelles il faut 15 m² sans compter la SDB privative s'il y en a une.

L'aspect éclairage naturel est important. Le service urbanisme est vigilant sur le rapport entre le nombre de chambres et la taille des espaces communs à ce que ça ne soit pas trop déséquilibré. Les demandes de permis peuvent aussi être refusées si l'agencement du logement est mauvais.

Locataires :

La commune n'a aucun pouvoir sur les contrats de location mais a mis en place une permanence juridique pour vérifier la légalité des contrats. Ainsi, des locataires principalement mais aussi des propriétaires viennent vérifier toutes les clauses du contrat pour mettre toutes les garanties de leur côté.

« Beaucoup de propriétaires font de la colocation pour échapper au permis d'urbanisme mais les clauses légales du contrat de colocation ne sont pas rencontrées car la législation wallonne règlemente les colocations par le biais du contrat de colocation et du pacte de colocation. »

Accès Open Data de Namur avec l'ensemble des statistiques de la population accessibles.

Contact : Samuel Nottebaert

« Généralement les jeunes qui sont de la région de Namur restent encore quelques années mais ce qui sont de passage en tant qu'étudiant il y en a peu qui restent. Ils ne restent pas accrochés à la ville de leurs études à moins qu'ils décrochent un job mais sinon ils retournent vers leur zone initiale. »

Le télétravail pourrait avoir un impact sur les choix de localisation des jeunes mais n'ont pas eu encore le temps d'étudier cela.

Covid :

« Même avant le covid, ce que les gens nous demandent beaucoup c'est des espaces partagés de loisirs. On a eu des projets avec des salles de cinéma, de sport et ça fonctionne. Par contre les jeunes aiment bien avoir leur indépendance au niveau des sanitaires ou du coin cuisine. »

Les promoteurs viennent parfois avec des surfaces de chambres plus petites pour placer ces espaces indépendants et cela pose problème car la commune attend des surfaces minimales et elles ne peuvent pas être contournées.

Il y a une grande volonté de partage chez les jeunes mais pas sur tous les domaines. Ils veulent leur autonomie sur les fonctions de bases.

C., Union des villes – 16/12/2021 – Teams

Rôle :

Conseiller juridique à l'Union des Villes et Communes : sert à conseiller, représenter, aider les villes et communes wallonnes. Plusieurs missions : On les conseille (ex : sur les nouvelles formes d'habiter comme coliving), donne des formations sur pleins de sujets, les représente au niveau politique (lorsqu'il y a un décret, l'Union est interrogé par le gouvernement pour remettre un avis représentatif des communes), missions d'explications, de relais sur leur site internet.

Il s'occupe de la partie aménagement du territoire avec une partie logement (qualité de l'habitat, salubrité, droit à l'habitat).

État du marché :

« C'est encore très très neuf comme notion. C'est une nouvelle modalité qui commence à prendre pas mal d'essor spécialement dans les grandes villes. »

Réglementations :

« On voit que la législation n'est pas encore tout à fait adaptée à ce nouveau mode d'habiter. »

Il y a différentes formes d'habiter, le coliving mais aussi les colocations, les habitats solidaires, l'habitat kangourou etc.

« On a donc beaucoup de formes juridiques possibles de colocation avec différents types de contrats, différents types de relations avec le bailleur, différentes protections à avoir et à l'heure il y a actuelle il n'y a quasi rien au niveau législatif. Et donc aucun cadre. Et donc ça part un peu dans tous les sens »

« Au niveau communal il y a beaucoup de demande pour que tout ça soit pris en main par un cadre réglementaire pour que ce qui est fait le soit de manière qualitative »

L'Union des villes et communes a relayé au gouvernement le problème et les attentes des communes en la matière. Elle attend du gouvernement qu'il prenne les choses en main. Actuellement il y a une réforme en cours du permis de location qui traite des colocations et logements collectifs. Il faudrait aussi modifier le droit du bail selon T. Ceder.

« Il y a un décret qui a été adoptée en 2018 sur le bail et qui prend très peu en considération les nouvelles formes d'habiter. On prend en compte le logement étudiant, les colocations mais le coliving n'est pas réellement pris en considération. »

Coliving dans les réglementations :

Avant création du logement :

« Dans le Codt, on a l'obligation de demander un permis d'urbanisme lorsque l'on crée un nouveau logement ou lorsqu'on crée des chambres étudiantes mais il y a pleins de questionnements qui émerge pour des cas particuliers. Est-ce qu'un permis est nécessaire lorsque l'on met une colocation au sein d'une maison existante ? Selon l'interprétation actuelle il n'en faut pas mais si ce sont des

étudiants dans cette colocation à priori il en faut un. Si un permis est alors nécessaire, à quel niveau se trouve-t-il ? La chambre, l'ensemble ? Beaucoup de choses restent encore très floues. »

Le co-living qui est une forme plus commerciale de la colocation pourrait être différencié de cette dernière dans le bail étudiant.

Après création du logement :

Une colocation amène pour une même maison, beaucoup plus de voitures qu'une famille qui en aura seulement deux. Cette question de parking et de gestion des voitures pour les colocations pose énormément de questions au niveau communal.

« Après que l'on ait créé le logement il faut s'assurer qu'il soit de qualité. Le permis de location ne fonctionne pas pour les colocations de moins de 5 personnes et ne fonctionne pas à priori pour le coliving puisqu'on est dans des contrats de baux spécifique qui permettent d'échapper au permis de location. »

Le but est d'appliquer le permis de location à tous les logements collectifs mais on peut encore échapper à ce permis ce qui n'a pas de sens. Les critères de salubrité pourraient être adaptés eux aussi.

La question du montant du bail et des impacts qu'il a sur le marché immobilier est à considérer puisqu'actuellement les propriétaires privilégient la colocation à une famille.

« On loue généralement une colocation 2 à 3 fois le prix d'une location à une famille. »

« Il y a un incitant financier à faire des colocations plutôt que des logements pour des familles et ça pose des problèmes de mixité sociale assez important surtout dans les centres-villes. »

« Dans les centres-villes on a de plus en plus de colocations et les familles vont de plus en plus devoir sortir car elles n'ont plus accès au marché intérieurs de ces centres urbains. »

Un équilibre colocation/famille peut être envisagé avec un cadre des loyers ou des taxations.

Réglementations communales :

En l'absence de règles, certaines communes ont essayé de mettre en place des balises à leur échelle pour garder une certaine mixité sociale.

Par exemple, lors de la division de logement en plusieurs appartement, il sera obligatoire de laisser le RDC à une famille. (Mons)

Densifier les centres-villes :

Avoir des statistiques sur l'essor du péri-urbain avec la CpdT.

« Il y a eu cette période où la classe moyenne et les familles étaient désireuses de disposer de son 4 façades pas trop loin de la ville mais à l'extérieur quand même. »

Il a fallu recycler l'urbain et la colocation a été un des outils qui permettaient de re-habiter les logements.

Position des communes :

Il s'agit toujours d'une question d'équilibre dans le quartier entre redonner vie à des logements et conserver une certaine mixité sociale.

« Au niveau du coliving, il n'y a aucun outil préventif qui permet à la commune de contrôler sa création. Le coliving a un impact sur le cadre de vie d'un quartier surtout s'il en a plusieurs dans la même rue car c'est une densité qui est difficile à gérer. »

« Il y a la question de la mobilité mais aussi des déchets, du bruit, de la sécurité. »

Louvain la Neuve a vraiment souffert d'un manque de mixité sociale avec des logements qui sont devenus inabordables. Les familles ne sont quasiment plus présentes dans la ville, il ne reste plus que des colocations ou des personnes âgées.

« Il faut avoir des outils qui leur permettent préventivement de gérer ces coliving, de les répartir, de contrôler le nombre de personnes, de gérer les locaux intérieurs afin d'assurer le bien-vivre au sein de l'habitation mais aussi dans le quartier. »

Retour des habitants :

Le coliving et la colocation posent des problèmes du point de vue financier mais aussi créent des nuisances sonores et sur la mobilité. Il y a aussi des avantages notamment avec le fait de donner vie à des logements inoccupés ou des chancres qui redonne de la qualité au quartier ou à la rue.

Relation avec les acteurs :

L'union est en relation avec les représentants des autres secteurs comme les entrepreneurs, les promoteurs ou les architectes. Ces acteurs discutent souvent ensemble afin de trouver des positions communes qu'ils peuvent porter auprès du gouvernement.

« Il ne faut jamais frustrer un acteur dans ces décisions mais plutôt un équilibre entre deux points de vue. »

L'union a peu de dialogues avec les promoteurs sur le coliving car ce sont plus des institutions privées qui mettent en place ces projets.

« C'est peut-être un nouveau type d'acteur car je n'ai pas encore de représentant au niveau wallon de secteur-là »

Les discussions s'opèrent directement avec les entreprises comme IKOAB mais il n'y pas de rapport formalisé.

Compromis :

« Pour l'instant ça va clairement dans le sens des promoteurs car il n'y a pas de contrôle des colocations. »

Accès à la propriété :

Étude sur la colocation par le Cehd (environ 2 à 3% de colocation).

« On sent qu'il y a de plus en plus de jeunes qui se tournent vers la colocation et donc de plus en plus de communes qui sont confrontées à ce type d'habitat »

L'augmentation de la colocation n'est pas que financière mais aussi avec les envies de lien social chez cette nouvelle génération.

Le prix de l'immobilier évolue et à tendance à monter. Cette évolution dépend de la mutation des villes plus ou moins avancée. Par exemple Charleroi est au début d'une mutation par rapport à Liège et ont donc besoin de familles, d'étudiants... Charleroi cherche à motiver les classes moyennes à revenir dans le centre alors que Liège et Namur cherchent plus à contrôler les promoteurs pour ne pas avoir trop de projets et garder un cadre de vie correct. Certaines villes arrivent au stade de régulation car elles sont suffisamment développées et d'autres sont en demande d'attractivité.

Nombre d'étudiants :

« Clairement, il y a de plus en plus d'étudiants dans les universités et donc de plus en plus de demande de logements étudiants. Il y a des villes comme Namur qui sont à saturation ou à un équilibre et ne veulent pas aller plus loin. Il y a des villes comme Charleroi qui sont en attente de logements étudiants. Ce qui est étonnant, c'est de voir dans des petites communes limitrophes la création de logements étudiants qu'elles ne comprennent pas. »

Les questions se posent plus sur les communes qui ne sont pas sensées accueillir des étudiants car trop loin des universités.

Studentification :

Nous n'avons pas encore d'exemple de cluster étudiants en Wallonie mais il y a actuellement beaucoup de demandes de propriétaires visant à diviser leurs logements en colocation.

L'exemple de studentification est celui de Louvain la Neuve car il y a de moins en moins de familles où les propriétaires louent beaucoup plus chers leurs logements grâce aux colocations. On sent une saturation des colocations et étudiants dans cette ville.

« Les étudiants qui se plaisent bien à Louvain la Neuve restent souvent quelques années de plus. »

Contact :Frédéric Lombaert - Responsable service logement

Covid :

Le phénomène semble être apparu juste avant la crise sanitaire donc ce n'est pas elle qui l'a créé. Nous n'avons pas encore assez de recul pour mesurer l'impact du covid sur le coliving notamment avec l'essor du télétravail et des cadres de vie plus agréables. On ressent une attractivité des communes rurales par rapport à avant.

No Net Land Policy :

Les limitations d'urbanisation pourraient avoir un impact sur la création de logement.

« Ça veut dire que l'on va densifier les centres et en densifiant on va non seulement construire des logements mais on va également favoriser les colocations car il faudra loger les gens quelque part si on ne construit plus à l'extérieur. »

Les façons d'habiter vont devoir être requestionné avec le No Net Land policy.

Mobilité :

« Il y a une volonté de favoriser la mobilité publique sur la mobilité privée. Notamment aux vues des perspectives sur les difficultés d'avoir une voiture. On sait que dans les centres il y a beaucoup de jeunes, de gens qui n'ont pas de voiture et qui vivent très bien sans. »

« A Bruxelles c'est 1 personne sur 2 qui n'a pas de voiture ce qui est gigantesque. »

Liège se dirige vers ce genre de ratio en développant ses transports publics avec notamment le Tram.

Qualité du logement :

«Le souci qu'on a c'est que les règles sont prévues pour des logements collectifs. Ces règles ont été renforcées récemment notamment pour l'accès aux toilettes et l'accès à l'eau. Mais clairement les règles actuelles ne prennent pas en compte le coliving et la colocation qui sont des modes d'habiter différents du logement collectif. Ce sont des gens parfois qui se connaissent très bien dans les colocations contrairement au logement collectif. Ce sont des gens qui sont dans un seul ménage et qui partagent un certain nombre de choses ce qui n'est pas le cas dans le collectif. Sans doute, il y a une réflexion à faire pour voir si tout convient aux nouvelles formes d'habiter. »

Contact : Luc Tholome - Info conseil logement

luc.tholome@spw.wallonie.be (a réfléchi à la colocation dans le bail)

Temps de présence dans les logements :

« C'est une des questions qui est soulevé par les communes effectivement. On est face à des gens qui ne sont plus ancrés sur le territoire, qui sont de passage. Comme il y a moins d'ancrage, il y a moins d'implication, moins de vie etc. C'est pour ça qu'on veut de la mixité sociale car les familles permettent un ancrage, permettent l'utilisation des écoles, des bus, des équipements communautaires par rapport à la colocation qui va moins vivre dans son quartier. »

« L'intérêt est d'arriver à garder ces gens qui ont vécu en colocation. »

Les bailleurs sont sensibilisés sur le sujet de la gestion des déchets pour assurer un certain respect de la vie de quartier.

« C'est plus par le biais des bailleurs qu'on agit au niveau communal. »

L'idée de créer des chartes de vivre en commun présentes dans le bail permettraient sûrement d'améliorer la responsabilisation et l'ancrage des locataires.

Priorité de logement :

« Il faut toujours que l'offre soit équivalente à la demande. Quand on regarde les études qui ont été faites sur le sujet, il manque beaucoup de logements avec plusieurs chambres, pour famille nombreuses. Il manque énormément de logements individuels ou de petits logements qui permettraient de contracter le loyer. Ce sont ces deux points-là qui doivent être développés mais en sachant que ça varie d'une commune à l'autre. »

Les communes doivent donc bien connaître l'état de leur parc immobilier.

« Le coliving et les colocations viennent prendre la place des maisons et c'est un peu ça le problème car ils viennent prendre des maisons avec plus de 3 chambres ce dont on manque beaucoup en Wallonie. »

Il faut que les maisons avec plusieurs chambres pour les familles nombreuses existent mais qu'elles soient aussi accessibles financièrement. La question financière doit aussi être traitée via des aides ou autres car beaucoup de familles ne peuvent pas se permettre le loyer d'une grande maison qui devient donc une colocation.

P., Esneux – 18/01/2022 – Sur place

Rôle :

Architecte, Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme pour la commune d'Esneux. Analyser les demandes d'urbanisme. Conseiller le collège communal sur les décisions à prendre en fonction de sa politique. Rencontrer les personnes qui souhaitent introduire une demande de permis (construction, rénovation...)

Demandes permis

Principalement de l'habitat (familial ou collectif)
Quelques installations agricoles, PME ou industries
Pas de grandes industries

« A Tilff, au voisinage du Sart Tillman il y a effectivement une grosse demande en logement étudiant »

Le permis d'urbanisme n'est pas nécessaire quand un particulier loue une maison unifamiliale à des étudiants. Ce fait beaucoup à Tilff mais peu de perception sur le sujet car pas d'autorisation à avoir
« Dans les années 2010's, Esneux a connu une grosse augmentation du logement de type appartement car il y avait une volonté politique derrière d'augmenter le nombre d'habitants. »

« Cela a eu un effet rebond qui est qu'au niveau de la population il y a un certain ras le bol qui s'est fait sentir à cause des chantiers successifs et de la transformation de la morphologie de la commune. »

Le collège a décidé en 2018 de freiner fortement les autorisations pour les immeubles

« Cela devient très rare qu'on autorise la création d'un logement supplémentaire dans un logement existant »

« Quand il y a un projet étudiant, le collège ne l'accueille pas forcément d'un bon œil. »

Les gens sont beaucoup vus en amont du dépôt de la demande de permis ce qui permet d'assurer le projet avant de faire le dossier. Si elle n'a pas ses assurances au départ elle ne déposera rien

« On est très souvent contactés en amont au moment de l'achat du terrain, du bâtiment ou au moment du développement de l'avant-projet. Et comme on connaît bien la ligne de conduite actuelle du collège, on décourage certains projets en amont. »

Pas plus de 10% de refus sont dépassés une fois la demande introduite.

Si une personne veut tout de même déposer son permis pour ensuite exercer son droit de recours, personne ne peut l'en empêcher.

Les étudiants

Les étudiants qui logent à Tilff vivent en réalité à Liège. Ils étudient à Liège, leur vie sociale s'établit plus à Liège dans le centre-ville pour les sorties et leurs consommations aussi.

« Ce sont des personnes qui cherchent un logement à Tilff mais qui n'intègrent pas réellement la vie de la commune. »

Les étudiants peuvent poser des problèmes de voisinage à cause du bruit et du stationnement.

Le problème de stationnement est renforcé par la présence de la faculté de vétérinaire qui est très prisée par les français qui ont très souvent leur voiture ce qui pèse sur le ressenti des habitants du quartier.

Demande d'aménagement urbain sur le Mons car il y a une pression en termes de stationnement sur ce quartier. Mais le problème n'est pas géré.

« Il faut quand même prendre des précautions par rapport aux plaintes des riverains car souvent seuls les mécontents s'expriment. On ne peut donc pas donner une retranscription fidèle de ce que pensent les riverains. »

Réglementations

Pour un refus de permis on peut faire tout ce qu'on veut tant que toute décision est motivée.

« Sur la commune, on est en passe de revoir le guide communal d'urbanisme et le schéma de développement communal qui ont déjà plus de 20 ans. Ils ne sont plus adaptés aux réalités actuelles mais en plus comme le code de l'aménagement du territoire a changé en 2017, la façon de concevoir a fort changé. »

Avant 2017, les contraintes de gabarits, matériaux étaient contenus dans des règlements communaux et se voulaient très descriptif de ce qu'on pouvait faire et ne pas faire.

Depuis l'entrée en vigueur du CoDT, l'idée est d'avoir des guides communaux d'urbanisme où l'on donne une direction de ce qu'on peut faire et moins un règlement descriptif.

Plus un guide qu'un règlement

Il y a eu une grosse demande en 2018 (élections communales) pour avoir des positions claires sur le développement urbanistique de la commune.

« La réglementation tarde à suivre sur les aspects de logements partagés. En termes d'urbanisme on crée un logement ou on n'en crée pas. On doit accepter un logement ou le refuser, il n'y a pas de nuance donc ce n'est pas toujours évident de décider. »

Relations avec les autres acteurs

Les promoteurs ne travaillent pas que sur une seule commune donc ils préfèrent connaître l'avis de la commune le plus en amont possible pour ne pas perdre de temps.

Les propriétaires des terrains sont les personnes les plus contrariées par les décisions car elles ne peuvent plus vendre ou à des prix moins intéressants.

Orientation communale

Il y a eu une grosse demande en 2018 (élections communales) pour avoir des positions claires sur le développement urbanistique de la commune.

« Le logement familial a été identifié comme manquant par endroits ou dans une certaine gamme de prix »

Les gens qui naissent sur la commune et y vivent jusqu'à l'âge d'être étudiant sont parfois découragés par les prix au moment de fonder une famille et se voient donc obliger de quitter la commune.

Les immeubles à appartements 2 chambres visent principalement les étudiants, les jeunes actifs ou les retraités mais pas des gens avec des enfants.

Le schéma provincial de développement territorial a pour but de développer le logement à une échelle macro au sein de la province liégeoise. La quantité de logement est répartie en fonction des communes et s'étale de 2015 à 2035.

« Pour Esneux, au regard de ce document là et du nombre de permis qui ont été délivrés dans les années 2010, on a dépassé de loin le nombre de logements voulus. Cela encourage le collège de freiner le développement de logements. »

Le schéma de développement communal de 2001 présente aussi des densités d'habitat en fonctions des quartiers de la commune qui ont aussi été atteintes.

Le collège est moins strict dans le cas de rénovation et cela se joue au cas par cas.

Densification

« On ne peut pas vraiment parler de ville quand on parle d'Esneux. On a plus deux gros villages, Tilff et Esneux. »

Les centres de Tilff et d'Esneux, pourraient être encore densifiés mais pour l'instant cela passe en second plan derrière la volonté de freiner les constructions.

Attractivité chez les jeunes

La commune ne cherche pas à attirer plus de jeunes mais à les garder au moment où ils fondent une famille.

Projets résidences jeunes adultes

Pas vraiment de résidences exclusivement destinées aux jeunes.

Il y a une population vieillissante sur la commune d'Esneux.

2 projets :

- Une rue d'Angleur spécifiquement pour les étudiants, environ 40 logements avec espaces communs de qualité

-Un dans le centre de Tilff, un ancien hôtel transformé en résidence étudiante

-Le château de St Val comporte des logements étudiants

Studentification

« Le quartier sur le Mons où il y a les étudiants est déjà très cher et très prisé »

La population étudiante augmente la pression immobilière sur le quartier.

Le quartier est très attractif car il y a un bon accès aux transports, il est proche de Liège, dispose de beaux points de vue. Les étudiants sont donc un facteur parmi d'autres qui rendent ce quartier cher.

Mobilité

Il n'y a pas une volonté de réduire l'usage de la voiture à Esneux.

La commune est très bien équipée avec 4 gares de trains, une ligne de bus, une autoroute et un Ravel qui la traversent.

La ligne de train a été menacée pendant un temps mais sa fermeture ne semble plus être voulue dorénavant.

Équipements

Pas de création d'offre en équipements qui pourraient capter les dépenses économiques des étudiants.

Les quartiers ne se prêtent pas à l'installation de commerces. Seul l'hypercentre de Tilff possède des commerces et un peu le long de la voirie régionale.

Projets

Une attention est portée sur la quantité d'espaces verts notamment avec les problèmes d'inondations récents.

Critères de salubrité dans le guide communal qui sont maintenant remplacé par ceux du code du logement.

Le guide est plus exigeant que le code sur certains points.

Profil jeunes

Les étudiants qui viennent de la région peuvent rester vivre chez leurs parents car la distance n'étant pas trop importante, il n'est pas nécessaire de prendre un kot.

Beaucoup de faculté du domaine de la santé son très prisées par les français ce qui fait que ces derniers vont plus chercher des logements étudiants.

L'offre en logement est importante dans Liège mais il peut être compréhensible que des étudiants fassent le choix de vivre proches de leurs facultés pour réduire leur temps de trajet chaque jour.

Covid

Nous n'avons pas encore assez de recul pour observer un exode des populations urbaines vers des plus petites communes comme Esneux.

« Pendant le confinement, beaucoup d'architectes ne pouvaient travailler qu'en développant des permis car les chantiers étaient arrêtés ce qui a fait que les demandes ne se sont pas arrêtées loin de là. »

Beaucoup de gens ne sont pas partis en vacances en 2020 et ont moins dépensés car tout était fermé ce qui fait qu'ils avaient de l'argent à investir notamment dans l'immobilier.

« S'il y a eu un effet du covid, il est plutôt vers l'augmentation claire de demandes de permis que l'inverse. »

« On a senti que les gens investissaient différemment leurs logements. »

Le télétravail est un facteur important dans le réaménagement de logement afin que ce dernier soit adapté pour cette activité.

La commune est favorable à l'amélioration des habitations.

Sur la commune d'Esneux, les gens ont toujours dans la mentalité d'avoir son propre chez soi sans devoir partager d'espaces.

« On voit quand même émerger des projets de co-habitation, de logements kangourous mais cela reste relativement à la marge par rapport aux projets d'habitations unifamiliales. »

D., Liège – 23/02/2022 – Teams

Rôle :

Gestionnaire de l'équipe délivrance des permis d'urbanisme. (Gère les permis d'urbanisme et infractions urbanistiques)

Marché logement partagé :

Un bien mis en colocation ne nécessite pas de permis d'urbanisme mais nécessite un permis de location au-delà de 4 unités et est applicable que si ce ne sont pas des étudiants.

« Les mises en place de colocation non étudiant occupés par des étudiants ne sont pas claires au niveau de la législation wallonne. »

« Une colocation est l'occupation d'un bien destiné à une famille à plusieurs »

« Malheureusement la loi est fortement détournée par les promoteurs pour essayer de faire des petits logements à bas prix hors de toute réglementation. »

Quelques demandes de complexes de kot étudiants (ex : XX aout) et sont gérées par un gestionnaire qui s'occupe de toutes les cellules de logement.

Monsieur Hervé Brichet : herve.brichet@liege.be (quelques chiffres de résidences)

« Il y a eu une volonté du Collège de favoriser les grandes échelles dans des entités particulières avec des gestionnaires sur place pour libérer les maisons unifamiliales »

« Depuis qu'il y a cette pression là sur le marché effectivement les petits propriétaires ont plus de mal à attirer les étudiants car ils n'ont pas tous les services qui vont avec leur logement ni la communauté qui va avec. »

Ces petits propriétaires finissent par se tourner vers d'autres types de logements.

« On a encore un autre type de promoteur qui sévit chez nous. Ce sont des gens qui rachètent des immeubles unifamiliaux, qui en refont de l'unifamilial mais qui systématiquement les louent en colocation. »

→ Au niveau urbanistique on ne sait rien faire, au niveau légal si moins de 4 chambres non plus.

Il y a 3 ou 4 entreprises qui ne font que ça et qui ont donc beaucoup d'immeubles.

Densification :

Philosophie du collège : On insère du logement partagé dans des immeubles que l'on ne sait pas reconfigurer en appartement classique. Préserve son bâti de logement unifamilial pour maintenir les familles en ville.

« Dans les années 1990, il y a beaucoup d'occupation de maisons par des kots »

Pas besoin de permis avant 1994.

« En 2021, on essaye de faire marche arrière mais on ne sait pas aller contre des choses qui étaient légale à l'époque de leur création. »

Peu de moyens pour la commune pour se débarrasser des petits logements.

Réglementations :

Directives pour les logements classiques à respecter (Collège 2018)

Superficie min studio : 40 m² surface brute

Les logements étudiants ne sont pas cadrés par des directives du collège.

Applique donc le Code wallon du logement qui impose 24 m² de surface hab

« Dans ces 24 m² de surface habitable sont comptés un pourcentage des surfaces communes »

« Le collège a décidé qu'en-dessous de 200m² on divise plus une maison. Quand on divise, on attend le maintien d'un logement unifamilial »

Interprétation de l'intervenant et non au nom du Collège : *« Dès que y a moyen de maintenir du logement classique on pousse sur le logement classique et on évite des kots étudiants. »*

«Le souci est arrivé avec la mise en place des baux de colocation qui en soit est un principe cohérent. Mais ce qui ne marche pas c'est qu'ils contournent toutes les réglementations. Cela ne permet pas aux familles de se réimplanter en centre-ville et cette catégorie de population n'est pas toujours très respectueuse. »

Comme il faut un permis pour des kots étudiants on a fait disparaître toutes les annonces de kot qui sont devenues des colocations.

Le Collège n'a pas anticipé les dérives avec le bail de colocation.

Val Benoit :

Directive kot qui impose un minimum de kot sociaux dans chaque grande entité.

« On sait que les kots étudiants à une certaine échelle ça peut être problématique pour le quartier donc en extérieur comme ça c'était intéressant. »

Petits problèmes pour avoir ces 24 m² min de surface habitable.

Studentification :

«On n'a pas peur des clusters y en a partout dans la ville. »

« Le vrai problème pour la ville c'est qu'un étudiant n'est pas domicilié ou très peu donc il ne paye pas ses taxes donc c'est une charge pour la ville du point de vue financier. »

« Si vous écoutez les promoteurs, les étudiants n'ont pas de voitures. »

« Les rares problèmes que j'ai ne concernent pas les grosses entités car il y a des gestionnaires sur place pour cadrer les éventuels débordements. Par contre là où j'ai des retours ces des voisins directs qui se plaignent qu'une maison est occupé en colocation par des jeunes adultes. »

Ne peut rien dire au niveau des permis mais les nuisances sont réelles.

« Ça c'est quasiment impossible à gérer à notre niveau. »

Immeubles unifamiliaux en colocation : *« Si c'est des jeunes adultes qui se domicilient ça peut rentrer dans la philosophie et ce n'est pas problématique en soit. Là où ça le devient, c'est que ça fait augmenter tous les loyers des habitations unifamiliales classiques qui empêche les familles de se loger. »*

Demandes permis :

Grandes entités : *« On nous en propose régulièrement et le Collège ne dit pas facilement oui. »*

Le Collège est ouvert lorsqu'il s'agit de reconversion de bâtiments particuliers qui ne se prêtent pas au logement classique.

Mais s'il s'agit de créer un nouvel immeuble pour des kots étudiants, il est plus frileux.

Jeunes adultes :

« La semaine la ville est animée et les weekends et vacances scolaires ça l'est beaucoup moins mais c'est commun à toutes les villes et même pas que pour les jeunes adultes. »

« La population essaye de se mettre au vert quand elle en a l'occasion car la ville est un choix de vie qui a besoin de bulle d'air quelque part. »

« Ce qui frustre beaucoup le collègue, c'est qu'on atteint presque le seuil de 200 000 habitants domiciliés mais si on comptait les étudiants on l'aurait déjà largement dépassé. Sauf qu'en atteignant le seuil des 200 000 habitants, la ville est reconnue différemment et a droit à d'autres ressources régionales. »

Rénovation bâti :

Plusieurs points d'attaque

Périmètres de rénovation (ex : derrière la Médiacité)

L'arrivée du Tram fait que des propriétaires d'eux-mêmes rénovent leurs bâtiments ou apportent de nouveaux projets.

Il y a un challenge de faire revenir les gens en ville.

Appropriation des étages au-dessus des commerces.

« Lorsque l'on autorise des logements plus petits à destination des étudiants c'est qu'à long terme s'ils ne trouvent pas preneurs chez les étudiants ça devient des logements précaires. »

« Le produit phare du centre-ville c'est le logement 2 chambres. On a plus de mal à avoir des 3 ou 4 chambres. Surtout qu'imposer des 3 ou 4 chambres nous fait prendre le risque d'être mis en colocation donc il n'y a pas d'intérêt non plus. »

Coliving :

Ex : Yust aux Guillemins, ne visent pas que des étudiants. En compensation, ils ont fait du logement classique aux étages donc il y a eu un équilibre.

« Au coliving, je rajoute une autre dimension, c'est un gestionnaire de l'ensemble. »

Ce gestionnaire assure aussi la gestion de l'ensemble des services présents.

« Entre coliving et colocation, l'approche est différente mais dans la tête des promoteurs c'est très difficile à éclaircir. »

Dans les colocations, ils essayent de mettre un WC par chambre.

« Tout ça se joue sur plan et sur terrain, c'est très compliqué. »

Des WC peuvent être rajoutés ultérieurement sans permis donc les promoteurs peuvent contourner.

Covid :

« J'ai à peu près 1200 dossiers par ans donc difficiles à dire. »

En 2020 il y a eu une hausse de permis et en 2022 c'est en baisse mais sûrement à cause de la crise de l'énergie et des inondations.

Beaucoup de permis de piscine. Les gens ne sont pas partis en vacances et ont donc investi dans des piscines.

C., Eriges – 01/03/2022 – Sur place

Rôle :

Chef de projet chez Eriges (réalise l'étude de faisabilité, rédige les cahiers des charges pour désigner l'équipe)

Projet Trasenster :

Présentation :

Projet s'implante dans le parc de Trasenster

Master plan de 2005 pour dessiner l'avenir du bassin de Seraing suite au départ d'ArcelorMittal (requalification du centre de Seraing, requalification de bâtiments industriels, pôle culturel)

Ligne de train industrielle redevenue ligne voyageuse qui va jusqu'aux Guillemins (point d'arrêt à Ougrée et à Seraing)

Ateliers centraux requalifiés en parking de 600 places avec traversée cyclo piétonne

OM : ancienne salle des fêtes requalifiée en salle de concert de 1500 places (ouvre en 2023 et gérée par le concessionnaire des Ardentes)

Ancien hôpital d'Ougrée : va accueillir l'académie de musique, de danse et des radios

Proximité de l'Université de Liège, point d'arrêt du train, arrêts de bus

Organisation :

Désigne une équipe avec un promoteur, un entrepreneur, un architecte et un ingénieur

Rachètent les zones sur lesquelles ils construisent (prix imposé et pas de concurrence)

Min entre 200 et 300 logements étudiants et jeunes actifs

Promoteur doit réaménager le château du parc (ville restera propriétaire) et y implanter une fonction qui bénéficie aux étudiants ou au quartier

Ont reçu 3 offres et ont sélectionné quelqu'un

Marché en 2 tours :

-Candidatures avec des références (sélection entre 3 et 5)

-Avant-projet/Esquisse puis organisation d'un comité d'avis (professionnels secteur, représentants ville) pour attribuer le projet

Marché logement étudiant Seraing :

Pas de manque en particulier (étude de la province qui le montre)

Les kots des propriétaires particuliers sont pas chiffrés.

Projet Trasenster permet d'avoir des logements étudiant de qualité (pas le même prix et les mêmes activités)

Seul projet étudiant de la commune, essayent de classer la ville par thématique pour pas que ça ne soit trop diffus

Public cible :

Les jeunes adultes étaient le public qui correspondait le mieux pour s'implanter dans le quartier culturel de par la localisation et les aménités

Volonté de Seraing de faire revenir des gens, créer des emplois

Espèrent que les jeunes adultes s'établissent sur Seraing après être venus étudier

Critères d'attributions :

Urbanisme : Juger l'implantation, les fonctions, interaction avec le quartier

Architectural : Expression archi du projet

Habitabilité : Dessin des plans (chambres, locaux communs)

Gestion : Gestion interne de la résidence étudiante (gestionnaire);Gestion externe avec le quartier (assurer une bonne relation entre étudiants et le reste), apport de fonctions externes (ex : supérette)

Durabilité : Durée de vie des matériaux

Faisabilité économique : Crédibilité du business plan

Relation avec promoteurs et architecte:

50% des points sur Urbanisme et Architectural donc performant surtout sur ces critères

Barrières pour la réalisation Master plan :

Les problèmes de pollution des terres --> peut contraindre les fonctions de certaines parcelles

Nuisances :

Essayent d'anticiper les nuisances

Seraing a l'avantage d'établir un master plan qui permet d'implanter au mieux ses bâtiments ce qui est différent de certains autres projets.

Parking : le parking des ateliers centraux de 600 places à proximité, parking prévu sur le site, parking vélos

Mise sur la proximité du train et TEC pour limiter l'usage de la voiture

Typologie résidence :

Kots individuels (avec ou sans cuisine)

Salles d'études, cuisines communes, espaces de jeux, espaces détente communs

Les espaces sont communs à tous

Covid :

Plus d'attention sur la gestion et les aides psychologiques au sein de la résidence

I., Namur – 01/03/2022 – Zoom

Rôle :

Chef du département technique territorial de Namur

5 services du département d'aménagement urbain : département territorial, administratif et juridique, gestion de la Citadelle, le Nid (nouvelle entité de développement urbain), régie foncière, service air climat énergie

Département technique territorial : Urbanisme, autorisation environnementale, attractivité urbaine et planification

Population Namur :

« En termes de ménages, de gens domiciliés, c'est très faible. Il y a très peu de jeunes adultes dans la corbeille »

« Alors il y a des phénomènes où ils sont rarement domiciliés et probablement une inadéquation entre les logements qu'ils recherchent et ce que peut offrir un centre-ville »

Information population Namur sur l'Open data

Logement Namur :

Plus des logements étudiants

Logements inoccupés

Logements pour des populations plus vieilles

« Tout une partie de la population qui est plutôt captive. Ils sont là par choix économiques. Ils n'ont pas d'autres choix que d'aller dans des logements en centralité. »

Marché logements partagés :

Pas de coliving à sa connaissance (peut-être 1 ou 2 vers Salzinnes)

Commence à avoir des demandes de coliving

Un peu de colocations

Arrivée de promoteurs : *« Ils ont une demande de personnes qui sont sur des parcours résidentiels beaucoup plus dynamiques qu'avant qui cherche des lieux de résidence parfois sur des très courts termes ce que la colocation ne permet pas de faire. »*

Ex : Venir travailler dans un centre de recherche pendant 6 mois à Namur on peut choisir le coliving (contrats individualisés, service qualitatif et on peut partir plus facilement)

Demandes permis :

Quelques demandes très récentes

« Il y a des phénomènes de divisions de logements et on est plutôt réticent face à ça »

Demandes pour des kots

« Cela dépend des endroits mais on essaye de ne pas non plus multiplier à l'infini des transformations d'immeubles en kots. »

« Puis on a la colocation. Là on est plus en difficulté parce qu'on n'a pas de levier face à la colocation. On ne peut pas l'interdire donc il y a un certain nombre de demandeurs qui s'engouffrent dans la brèche de la jurisprudence qui est liée à ça. »

« Le coliving, on a quelques demandes et on pourrait y être favorable pour autant que ce soit organisé et qualitatif. Ce sont des nouvelles formes qu'il ne faut pas d'office exclure. »

« Ce qui nous pose essentiellement problème ce sont les divisions d'immeubles qui sont juste dans des objectifs de rente foncière très forte. Il n'y a aucune plus-value ni pour les gens qui n'y habitent ni pour la ville. Le kot peut parfois rentrer dans ce genre de logique là. »

Structuration de l'offre en logement :

Question : est-ce que venir saturer l'offre avec des résidences plus qualitative va pousser les propriétaires à se tourner vers d'autres types de logements que la ville recherche ?

« Est-ce que si j'organise une offre de kot structurelle dans des ensembles de plus grande taille avec des gestionnaires, est-ce que ça aura un impact sur le fait que je vais avoir une retransformation des kots du centre-ville vers d'autres fonctions ? Sur les kots ce n'est pas ça qu'on a vécu. Il y a peut-être eu une petite érosion d'une partie de l'offre en kot mais c'est très faible. »

Réglementations :

« Avec la colocation, sur le plan urbanistique nous n'a rien à dire. Cela fait une pression sur les maisons unifamiliales qui pourrait servir à d'autres populations. Ça peut provoquer des problèmes de compatibilité dans certains quartiers résidentiels. »

« C'est une réponse à des formes de logements en début de parcours résidentiel qui sont adéquates. C'est dommage qu'elles ne puissent pas être un tout petit peu cadré. »

Problème colocation :

« Le problème principal en termes d'urbanisme c'est plus la question du parcage. »

Des rues pas adaptées à recevoir autant de voitures.

Ex : maison avec 2 places mais qui comptent 5-6 jeunes qui ont tous une voiture

Studentification :

« Il y a une forte pression sur les kots mais elle existe depuis longtemps. Pour l'instant ça reste assez mixte dans le fonctionnement. »

« Ponctuellement on a des problèmes de cohabitation mais ça reste faible. »

« Le principal problème c'est qu'on prive une partie du parc de maisons unifamiliales qui pourraient être à destination de familles. »

Attractivité Namur :

« Alors Namur ne souhaite pas forcément grossir mais on est dans une logique de marketing territorial. Très clairement sur l'attractivité résidentielle »

« Nous on est en concurrence. En concurrence avec Liège, avec Mons, avec le brabant wallon »

Différents axes stratégiques :

- Les grands projets de développement publics (téléphérique, confluence, citadelle...)

- Accompagnement sur l'attractivité résidentielle sur les grands projets de développement urbain (70 à 400 logements)

- Mesures d'amélioration de la qualité de la ville (espaces publics, services rendus, patrimoine...)

- Le partenariat privé-public : s'appuyer sur des partenariats de ce genre pour financer des projets. Ex : opération Novia (quartier avec bibliothèque, parc, logement)

Rénovation : presque plus de friches industrielles

« On est dans des logiques de renouvellement notamment dans le centre-ville vers des nouvelles formes urbaines plus adaptées à recevoir du début de parcours résidentiel »

Début de parcours résidentiel : *« Peut-être pas des gens qui vont rester là pendant 20 ans mais qui vont peut-être habiter là pendant 5 à 10 ans et qui vont devenir des piliers de quartier. Ils vont faire vivre leur quartier »*

Les typologies de logements partagés peuvent s'intégrer dans cette logique-là. Peut-être sur des durées plus courtes mais participe tout de même à la vie de quartier.

Bâtiments loués dont les RDC sont occupés par des commerces et ne s'occupent pas des étages supérieurs car ça ne représente pas grand-chose financièrement. La ville a peu de moyens de les forcer à louer ces étages.

Relations avec promoteurs et architectes :

« On peut se mettre d'accord mais là où ça coince c'est le niveau de rente foncière. »

« Un promoteur est dans un calcul économique ce que je comprends et donc il va faire varier certains paramètres sur lesquels il peut concéder certaines choses. »

« En gros sur les projets qu'on suit, ils sont trop denses. »

Les promoteurs n'aiment pas trop les charges urbanistiques mais la ville de Namur est claire sur leurs applications.

Namur étant très attractive, les demandes de promoteurs ne manquent pas malgré les contraintes

Contraintes :

« On est attentifs aux questions urbanistiques, aux gabarits, aux distances d'intimité, à l'ensoleillement, au fait d'avoir des logements traversants, des commodités, parking vélos, les nouveaux modes de gestions de déchets, la végétalisation et dans les grands projets on essaye de développer les réseaux de chaleur. »

« Avoir une empreinte plus verte »

Avoir du logement adapté, adaptable

Usage des charges d'urbanisme : équipements publics financés par ça (ex : salle communautaire, salle handisport, école)

« On impose aux promoteurs de participer à l'amélioration des quartiers via le mécanisme des charges d'urbanisme. »

Ex : *« On vous laisse faire 400 logements et vous nous construisez une école »*

Charge urbanistique : 60€/m² (indiqué sur le site de la ville)

L'application des charges d'urbanisme dépend de l'attractivité de la ville.

« Namur est une ville très attractive »

Service d'urbanisme de Namur accompagne réellement les projets.

Site de la ville documents qui indiquent comme ils encadrent les développements

Mobilité :

« Le débat actuel c'est de rendre le centre-ville entièrement piéton. »

Être sur la carte européenne des villes piétonnes comme Gand.

Discours d'opposition : la ville va s'éteindre si elle devient piétonne

Les bus vont être placés en périphérie du centre-ville.

Prévoir des parking vélo

Gentrification :

« Le risque de ne rien faire est beaucoup plus grand que le risque de gentrification. »

Accompagnement à petite échelle dans les charges d'urbanisme en demandant du logement public.

Nuisances :

« Tous les projets dérangent. »

Recours de tiers en légère augmentation (voirie ou au conseil d'état)

« Les recours sur la voirie n'aboutissent jamais. »

Covid :

« On a peut-être des points d'attention qui apparaissent sur des détails comme des balcons ou des espaces de cet ordre-là »

« Je me méfie fort des conclusions qu'on peut tirer de la pandémie. »

Ex : Les gens quittent la ville pour aller à la campagne → en effet, on achète plus de maison à la campagne mais c'était beaucoup des résidences secondaires donc les gens n'ont pas quitté la ville

Ex : Le marché du bureau va s'effondrer avec le télétravail tout ça → si on regarde actuellement les grands opérateurs de bureaux ont leurs actions qui sont en train de monter

Les espaces de télétravail sont encore très marginaux et pas structurant de projets.

Les locaux vélos le sont plus.

R., Charleroi – 15/03/2022 – Teams

Rôle :

Travaille chez Charleroi Bowmester depuis 2019

Architecte urbaniste

Travaille avec administration communale, pouvoir politique, particuliers...

« Avoir une vision cohérente dans le long terme pour la ville »

« Harmoniser les différents acteurs et leurs différents points de vue »

« On essaye d'améliorer la qualité architecturale des projets »

Coordonne des projets entre Charleroi et les communes voisines.

Équipe :

Multidisciplinaire

« Permet d'avoir une vision transversale sur le territoire »

Architecte, architecte-paysagiste, architecte-urbaniste, graphiste et artiste-designer

Collaborations avec des artistes

Bagages culturels variés qui sont mis en avant dans les profils

Ambition de la ville :

« La ville ne peut pas se permettre de s'abandonner »

« Le but c'est d'améliorer le cadre de vie des citoyens »

« A la fin de l'exploitation minière la ville de Charleroi a perdu son intérêt. Elle était vue comme une ville abandonnée et moche. »

Charleroi est la ville la plus peuplée de Wallonie.

« Ville qui est entourée d'un paysage qualitatif »

« Il y a une lutte contre le dépérissement des bâtiments publics »

Nombreux sujets : la dépollution, la transformation des entreprises industrielles à plus petite échelle, introduire les nouveaux quartiers

Réflexion :

Proximité transports : Ravel, Canal, infrastructure routière

Proximité centre-ville

Conception par échelle spatiale et temporelle (court, moyen et long)

Court terme : 1 à 5 ans

Moyen terme : 5 à 10 ans

Long terme : 10 ans et +

Le master plan a commencé il y a 8 ans et est très long à mettre en place.

Chaque projet prend des années.

Publication de livres qui mettent à jour les avancées.

« On peut provoquer certaines choses grâce au master plan mais on ne peut pas tout contrôler. »

Centre-ville :

Charleroi est une ville polycentrique.

« Le bourgmestre s'est concentré sur le développement du centre-ville car Charleroi manquait de son cœur et donc manquait d'identité. »

« Le centre-ville était abandonné en suivant un phénomène qu'on retrouve dans toute la Belgique. »

« Il n'y a pas de problème pour trouver des endroits où mettre du logement étudiant dans le centre-ville. »

Mobilité :

« Les carolos se déplacent en voiture car avec le ring tout est connecté. »

« Le train permet aux gens d'habiter la couronne et de rejoindre le centre-ville. »

« Nous on est en train de réduire l'utilisation de la voiture et donc on voit des gens qui ne sont pas prêts à abandonner ce moyen de transport »

Gouvernance :

« L'intérêt du master plan est de faire se rencontrer différents acteurs autour d'une table. »

Essaye d'intégrer les citoyens à petite échelle.

Mise en place d'outils de participation citoyenne où les gens peuvent retravailler les projets au niveau des détails.

Jeunes adultes :

Entre 5000 et 10000 nouveaux étudiants attendus.

Développement d'études en cours.

Campus qui est un partenariat entre plusieurs acteurs (UMons, Université de Bx, Cité des métiers...)

« La mission de la ville est d'avoir l'Université de Charleroi, c'est l'ambition. »

Pôle de recherche et développement (médicale et aérospatiale) à proximité de l'aéroport en lien avec les universités donc attirent des jeunes adultes.

Le campus de Charleroi se trouve dans la ville haute tout près du ring de la ville.

« Je pense qu'en terme d'éducation il n'y a pas de manque au niveau de l'offre. »

« La vision des politiques c'est d'amener les jeunes dans le centre-ville. C'est de pouvoir utiliser le centre-ville pour étudier, vivre et même pour la question des loisirs. On voit ça comme un lieu de rencontre entre différents acteurs, les étudiants, des jeunes couples, des artistes ou des entrepreneurs. »

Population mixte dans le centre-ville et les étudiants y participent.

« Quelle partie de la population on trouve pertinent de retrouver dans le centre-ville par rapport à la question de la culture, du campus, des transports ? Moi je pense que ce sont les étudiants qui peuvent arriver à s'installer là pour la question de la flexibilité notamment. »

Les étudiants animent la ville.

« La flexibilité de l'étudiant permet de venir combler certains espaces où les familles ne pourront pas venir. Les étudiants sont plus tolérants par exemple au niveau du bruit. »

Logements jeunes adultes :

« IKOAB va renouveler la partie de l'hôtel des anciens chemins de fer pour faire des logements étudiants. »

Permet de créer des logements étudiants dans la ville basse.

Ils rencontrent d'autres acteurs mais il n'y a rien d'officiel.

Dans la partie haute du ring près de l'hôpital il était demandé de placer des logements étudiants plutôt flexible.

Les universités souhaitent renouveler des bâtiments à proximité pour y faire des kots étudiants.

Pour l'instant cela reste des workshops et des intentions mais il n'y a pas de permis.

« Dans chaque master plan, il y a toujours un bâtiment qu'il est difficile de retravailler et il y a toujours cette question des logements étudiants pour répondre à ce problème. Je parle de grands bâtiments étudiants pas de kot. »

« La vie estudiantine est intéressante car elle peut donner de nouveaux emplois pour les petites activités économiques tel que le secteur de l'HoReCa. »

« On préfère que l'université, l'institution ait son établissement dédié au logement étudiant plutôt que chaque propriétaire vienne faire des petits logements de manière déstructurée. »

Studentification :

« Là le centre-ville est vraiment vide et on aimerait placer les étudiants dans les bâtiments vides et pas dans les bâtiments utilisés pour faire augmenter les prix et faire partir les familles. Pour l'instant le centre-ville est abandonné donc il n'y a pas de problème là-dessus. »

« Entre 2015 et la fin des années 80, il y a eu une baisse de 60% de la population dans le centre-ville. »

« Le but est de rechercher la mixité et pas de créer des quartiers ghettos. »

Obstacles au master plan :

« Avoir des données sur la réponse à la mise en place du programme lié à la formation et à l'université. »

« L'université va ouvrir mais on a besoin d'avoir des données sur la population effective pour établir les besoins. »

Retour habitants :

Les retours viennent soit à Charleroi Bowmester ou au cabinet du bourgmestre.

« C'est difficile de rencontrer tous les citoyens, soit on les rencontre à la fin soit on reçoit des mails. »

M.,Life – 29/03/2022 – Sur place

Rôle : Officiellement Hospitality Manager

Multi casquette et un peu seule pour tout faire

Suivi fin de chantier et coordinations des corps de métiers

Création de tous les documents administratifs, faire les visites, meubler les appartements

Elle est là pour lancer le projet, faire un retour sur expérience et mettre des gens en place qui pourront gérer le bâtiment de manière pérenne.

Elle passera sur un autre projet ensuite.

Historique projet Arc :

Life : Living In a Funky Environment

Promoteur immobilier anversois

Rachat du bâtiment en état de quasi ruine en 2016

« Le but de départ était de faire un bâtiment uniquement étudiant, du student housing »

« Suite aux mesures on s'est rendu compte qu'on était trop grand et donc trop cher dans la rentabilité pour le marché étudiant. »

Réhabilitation d'existant donc contraintes dans la division en unités. Les grandes baies vitrées du bâtiment qui dessinent les studios donnaient des surfaces qui étaient trop grandes pour le marché étudiant.

Le choix du coliving est donc une conséquence de l'impossibilité de faire du student housing.

« On avait l'opportunité de transformer notre projet en étant un petit peu avant-gardiste ou du moins le premier à proposer ça en Wallonie »

Projet pilote pour Life

Projet racheté en 2020 par XIOR (marché student housing) à 90%

XIOR possède les bases de données du public étudiant ce qui est le public juste avant les jeunes professionnels.

XIOR : Investisseur / Life : Concepteur

Public cible :

« Les gens qui sortent de kot, qui ne veulent pas retourner chez leurs parents »

« On a ciblé les jeunes professionnels »

« On s'est rendu compte que les gens aimaient bien garder cette mentalité et vivre ensemble tout en ayant leur autonomie, leur intimité et que l'offre n'était pas encore présente »

Environ 18% d'étudiants (12 logements pour étudiants boursiers) qui sont souvent expatriés (français en architecture, kiné, vétérinaire)

Principalement des jeunes professionnels

Travailleurs sur du court terme (travailleurs du Tram, des ingénieurs en contrat de 3 mois, des gens de l'aéroport)

Beaucoup de jeunes couples qui emménagent ensemble pour la première fois → 20%

Personnes plus âgées, en divorce ou séparation

Personnes en phases de transitions dont des sinistrés

« Ça correspond à des gens qui sont en phase de transition. Beaucoup de gens qui sont en phase de séparation et qui doivent se retourner rapidement qui prennent un truc plus petit le temps de remettre leur vie en ordre, de peut-être racheter quand ils récupéreront l'argent de la vente de leur maison. »

Intégration de personnes avec handicap

« Peu importe l'âge, on est plein de fois dans sa vie en période de transition. Le coliving permet de s'adapter à cette période. »

« Ils ont plus envie de vivre que de posséder. »

« Cette aspect pratique du coliving correspond à un nouveau style de vie. »

Concurrence :

« C'est un marché qui n'est pas développé mais qui est en plein boom. »

« Ici c'est un projet pilote et on voit que beaucoup de gens tournent autour, veut venir voir, pose des questions. On voit que c'est une nouvelle tendance. »

Il y a quelques concurrents dans des secteurs proches comme IKOAB

« Il y avait un marché à prendre qui n'était pas encore développé »

Flexibilité :

« Quand on a commencé, on a commercialisé avec des contrats de 3 mois parce qu'on était encore en fin de chantier et que les gens avaient peur de se lancer dans ce nouveau concept qu'ils ne connaissaient pas »

Comme tout le monde relouai, ça faisait beaucoup d'administratif, donc ils sont passés à 6 mois minimum.

« On est passé à 6 mois minimum mais en fonction de la vie des gens on s'adapte. On est plus flexible que le décret wallon. »

« On met la vie des gens au cœur de nos choix même si c'est peut-être à notre désavantage »

« Au jour d'aujourd'hui, le mode de consommation des nouvelles générations c'est de consommer ce dont on a besoin quand on veut »

« On fidélise les gens en étant plus flexible donc au final ils vont peut-être rester 2 ou 3 ans »

« Au bout d'une première année d'exploitation on se rend compte que beaucoup restent et prolongent. C'est plus facile pour eux parfois de prolonger de 3 mois en 3 mois, de 6 mois en 6 mois même s'ils restent 2 ans mais comme ça ils ont l'opportunité s'ils ont un Erasmus ou un contrat à l'étranger de ne pas être menotté par les contrats 3 6 9. »

« L'engagement fait peur aux jeunes aujourd'hui »

« Le fait qu'on a tous ces services-là et toute cette flexibilité ça a un coût. La rentabilité est moins élevée qu'un logement classique sans service. »

« C'est une solution flexible et rapide dans le sens où ils ne signent qu'un seul contrat où il y a l'eau, l'électricité, le chauffage, les luminaires, les rideaux, internet... »

« On est aussi vite rentré qu'on est parti et ça pour eux c'est hyper pratique et on peut prolonger à souhait. »

Fonctionnement résidence :

Ne loue pas des meublés mais propose des packs de meubles pour les gens qui veulent.

Ex : Une corse a pris un pack full car elle ne pouvait pas amener ses meubles

Certains rendent les meubles car ils restent longtemps et c'est plus rentable pour eux d'avoir les leurs.

« Tout le monde peut dire j'ai un cinéma chez moi, j'ai un wellness chez moi, j'ai une salle de sport chez moi. En fait c'est chez tout le monde mais c'est partagé »

« Avec l'application Spaceflow, le but serait d'aller chercher des deals avec des magasins »

Montage financier/Rentabilité :

Moins rentable du fait du nombre de services

25-30 millions d'investissements

100 000€/an de nettoyage pour le bâtiment

« Quand le luxe est partagé, le luxe devient accessible. »

« Quand c'est partagé le coût de l'installation est partagé entre les 232 unités donc ça rend les choses accessibles. »

Life a investi au départ puis revendu en prenant sa marge (pas d'investissement de privés qui achètent des unités).

Étude des coûts de maintenance de la résidence pour calibrer le projet.

Rex : Retour sur expérience

Étude de la consommation de chauffage, du choix des matériaux, du choix de logistique.

Ex : Problème avec les portes actuellement

« Il y a des choses qui reviennent qui nous permettront de mieux faire les choses sur un prochain projet. »

« On avait 1 an et demi à 2 ans pour remplir mais en 4 mois c'était plein. On a encore une liste d'attente aujourd'hui donc on a arrêté toute forme de publicité. On aurait eu un 2ème bâtiment, on l'aurait rempli. »

« La demande est plus grande que l'offre. »

Localisation :

« Life a pris des risques car personne ne voulait de ce bâtiment. Le Val Benoît était délabré, abandonné. »

« Le site va évoluer car il y a un masterplan. On mise sur un futur quartier et là on ne s'est pas trompé. »

Relation avec la ville :

Achat du bâtiment qui va jusqu'aux murs

La Spie a un mandat avec la ville et gère les différentes entités du site, les abords. Elle va vendre les bâtiments existants, va mettre sur le marché les différents espaces où il est prévu de construire des nouveaux projets.

« On est un des acteurs du quartier »

« Il y a la gestion du parking, du vandalisme, de l'insécurité mais aussi d'évènements positifs qu'on a fait ensemble pour lier la communauté. »

Contraintes :

« Déjà c'est faire comprendre le concept, ce n'est pas évident. »

12 logements spéciaux non terminés qui ont été refusés. Ils doivent relancer une procédure de permis.

Ces 12 logements devaient servir de chambres d'amis pour les locataires qu'ils pouvaient louer pour accueillir leur famille ou leurs amis.

Idée refusée par la ville car ils n'ont pas compris le concept en le confondant avec du Airbnb.
Salles de bain étaient ouvertes → interdit
Investisseurs flamands : l'administratif est différent en Wallonie (contrat, décret, législation, baux, l'enregistrement), c'est compliqué de s'adapter

Covid :

« Les gens avaient encore plus envie de retrouver un esprit communautaire. »
Pendant la covid la salle de gym et le wellness étaient fermés
« Ils n'avaient plus envie d'être tout seul dans leur appartement car ils l'ont mal vécu. Ici chez eux ils ne sont pas tout seuls »
« Si tout le monde doit vivre que dans son logement, c'est possible aussi. »
« On choisit son degré d'interaction avec la communauté en fonction de son envie du moment. »
« Le fait qu'il y avait le covid aussi faisait que nous ne pouvions pas prendre d'initiatives communautaires de grandes envergures pour ne pas qu'il y ait une contamination dans toute la résidence. »

Vie de la résidence :

« Je pense qu'on est dans un nombre d'unités qui est trop grand. 232 c'est énorme »
« Il y en a qui sont là juste pour prendre un appartement, il y en a d'autres qui veulent s'impliquer mais il y en a qui s'impliquent trop. »
« Ce sont des personnes qui ont peu de vie sociale de leur côté et qui ont trop d'attentes et ce n'est pas très positif au final car ils peuvent être insistant et subir des rejets. »
Mai 2021 : Seulement 50 personnes donc c'était mieux en termes d'échelle
« Il ne faut pas s'attendre à aimer tout le monde »
« Il y en a qui se sont rencontrés ici et qui ont fait une colocation par la suite. »
« Il y a des gens qui ont développé des relations au niveau professionnel. »
Les gens organisent des soirées foot, cinéma, karaoké.
« Il y a des vraies amitiés qui se sont créées. Il y a des sous-groupes qui se font en fonction des centres d'intérêts. »
« Personnellement je suis parfois déçue de l'implication. »
« Il y a des frictions, des gens qui utilisent l'application pour faire leur coup de gueule alors que ce n'est pas le but. »

Gestion :

« Ce qu'il faudrait au niveau du personnel c'est presque un animateur à temps plein pour fédérer les gens. »
Ils sont soumis à un gros rush administratif et à la pression de fin de travaux.
« La priorité était d'avoir un appartement qui marche et d'être à jour au niveau administratif. »
Application Spaceflow : outil de communication
« Must have et Nice to have, on a d'abord fait le Must have et maintenant on va pouvoir un peu plus s'amuser à faire des choses communautaires. »
Certaines activités sont organisées par des locataires qui prennent le relais (vide dressing, marché des créateurs, soirée carnaval, Halloween)
Gestion des déchets, respect du règlement d'ordre intérieur
Entre 250 et 300 habitants
Dans le ROI, les locataires reçoivent des avertissements (2 puis expulsion), des amendes (50€)
Ex : Laisser ses chaussures dans le couloir
Peuvent décharger leurs courses mais ne peuvent pas se garer devant la résidence.
Personnel : 1 concierge sur place (gestion des alarmes, problème de voisinages, petits travaux...), 1 mi-temps administratif, bonus : 1 animateur
Les membres du personnel dépendent du calcul de rentabilité du projet.

5.2 Cartes des environnements de proximité

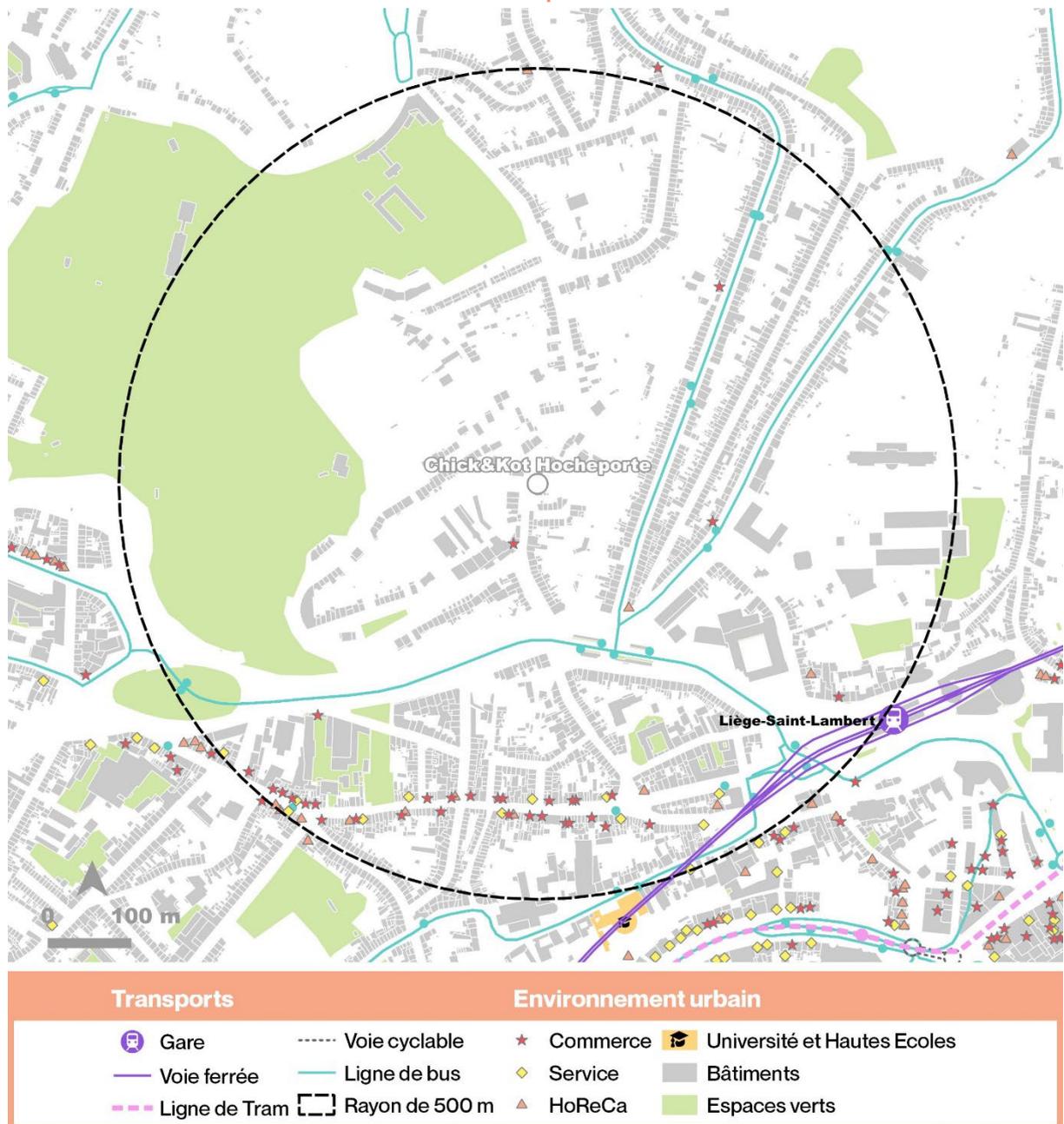


Figure 29 : Cartographie de l'environnement de proximité de Chick&Kot Hocheporte

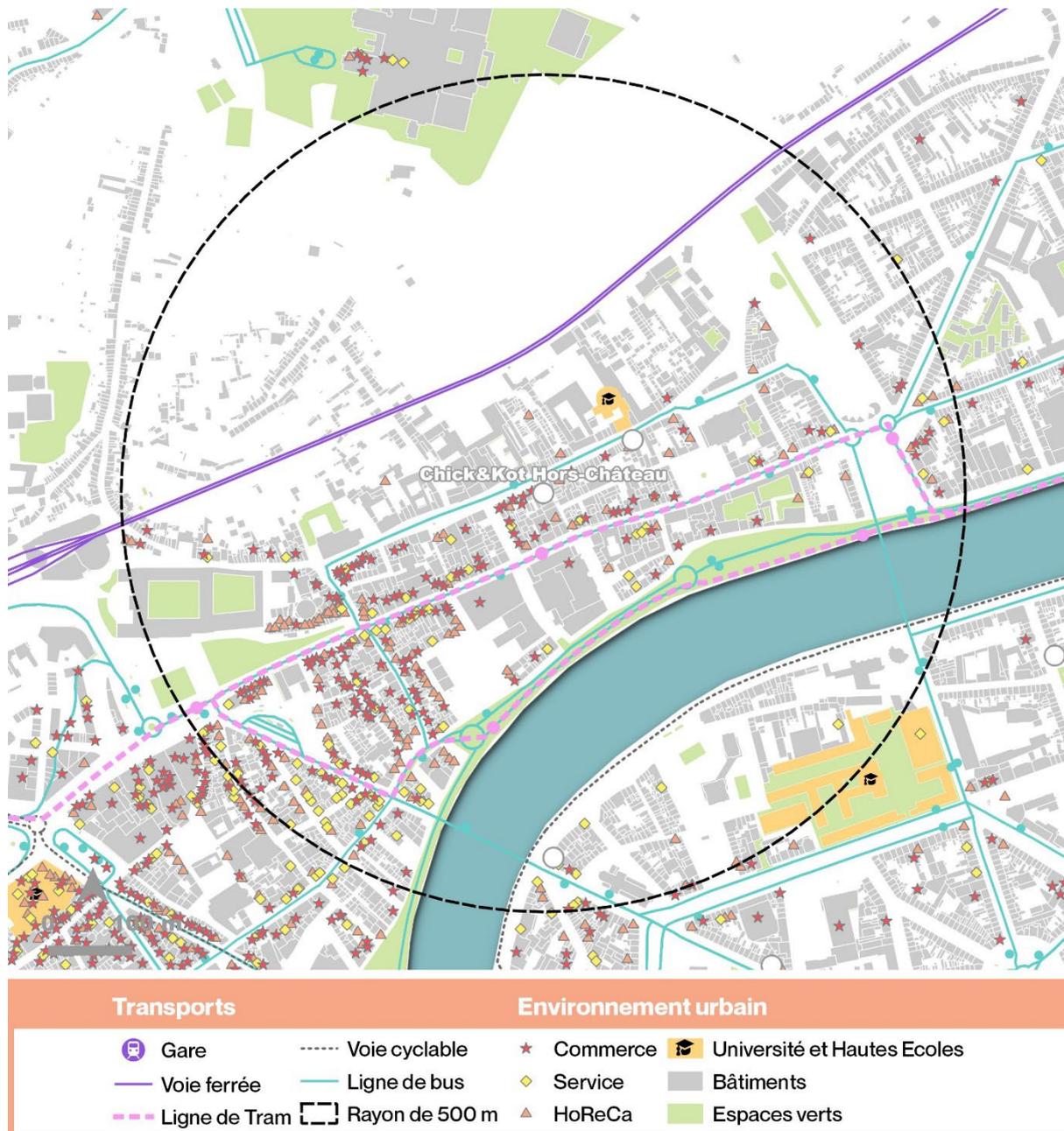


Figure 30 : Cartographie de l'environnement de proximité de Chick&Kot Hors-Château

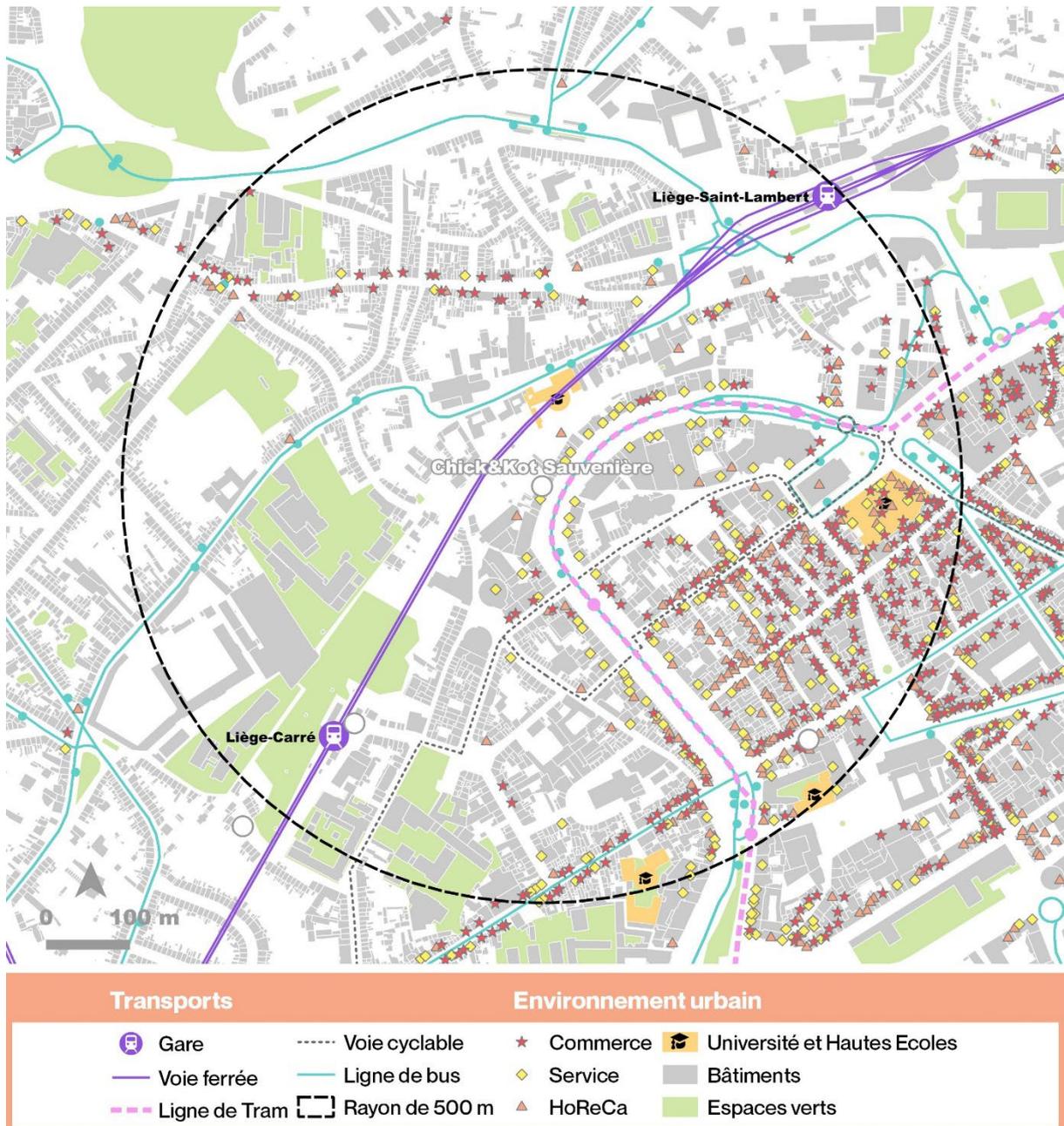


Figure 31 : Cartographie de l'environnement de proximité de Chick&Kot Sauvenière

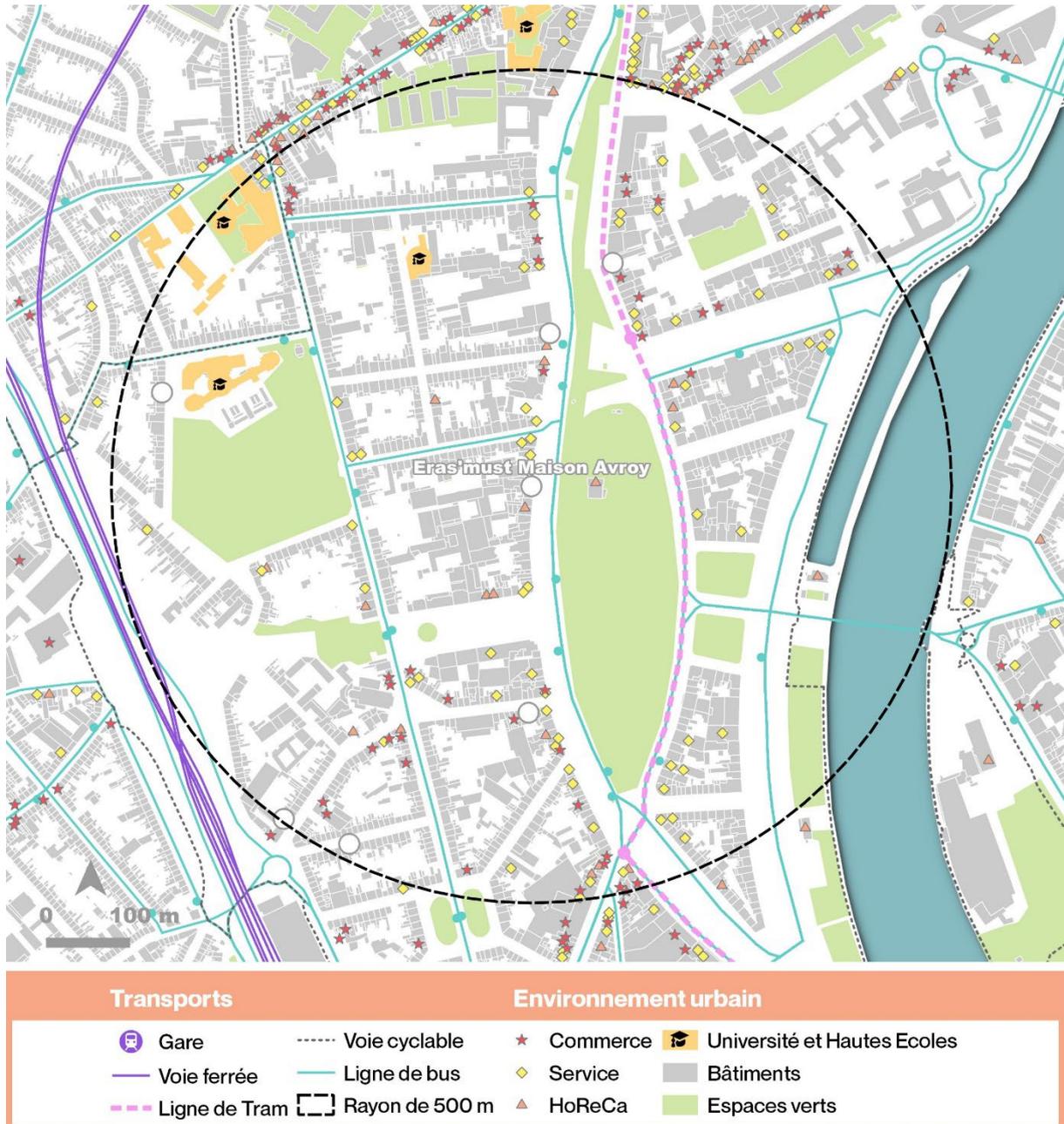


Figure 32 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Avroy



Figure 33 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Avroy²



Figure 34 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Cathédrale

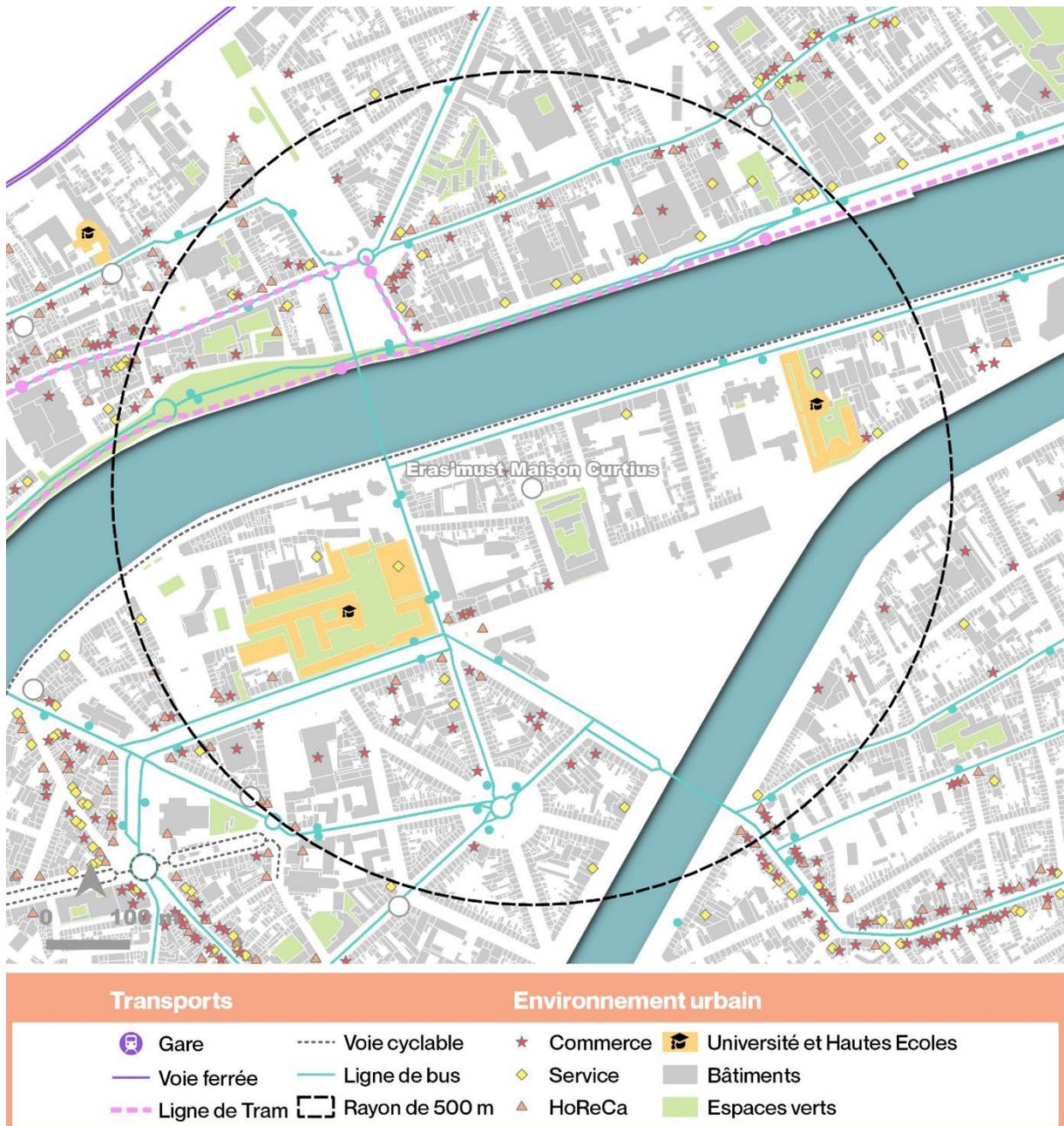


Figure 35 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Curtius



Figure 36 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Fragnée

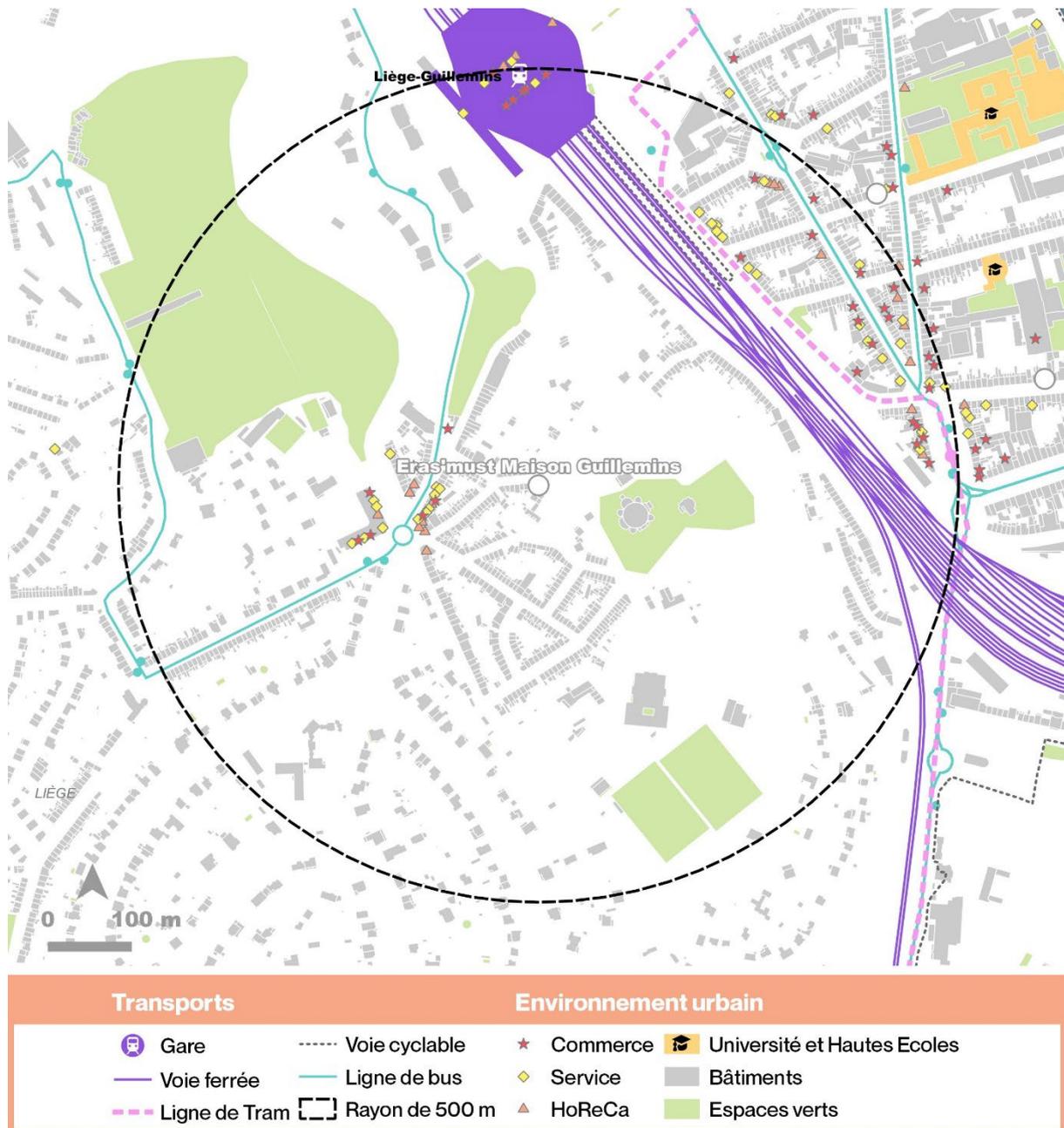


Figure 37 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Guillemins



Transports		Environnement urbain	
Gare	Voie cyclable	Commerce	Université et Hautes Ecoles
Voie ferrée	Ligne de bus	Service	Bâtiments
Ligne de Tram	Rayon de 500 m	HoReCa	Espaces verts

Figure 38 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Jonfosse

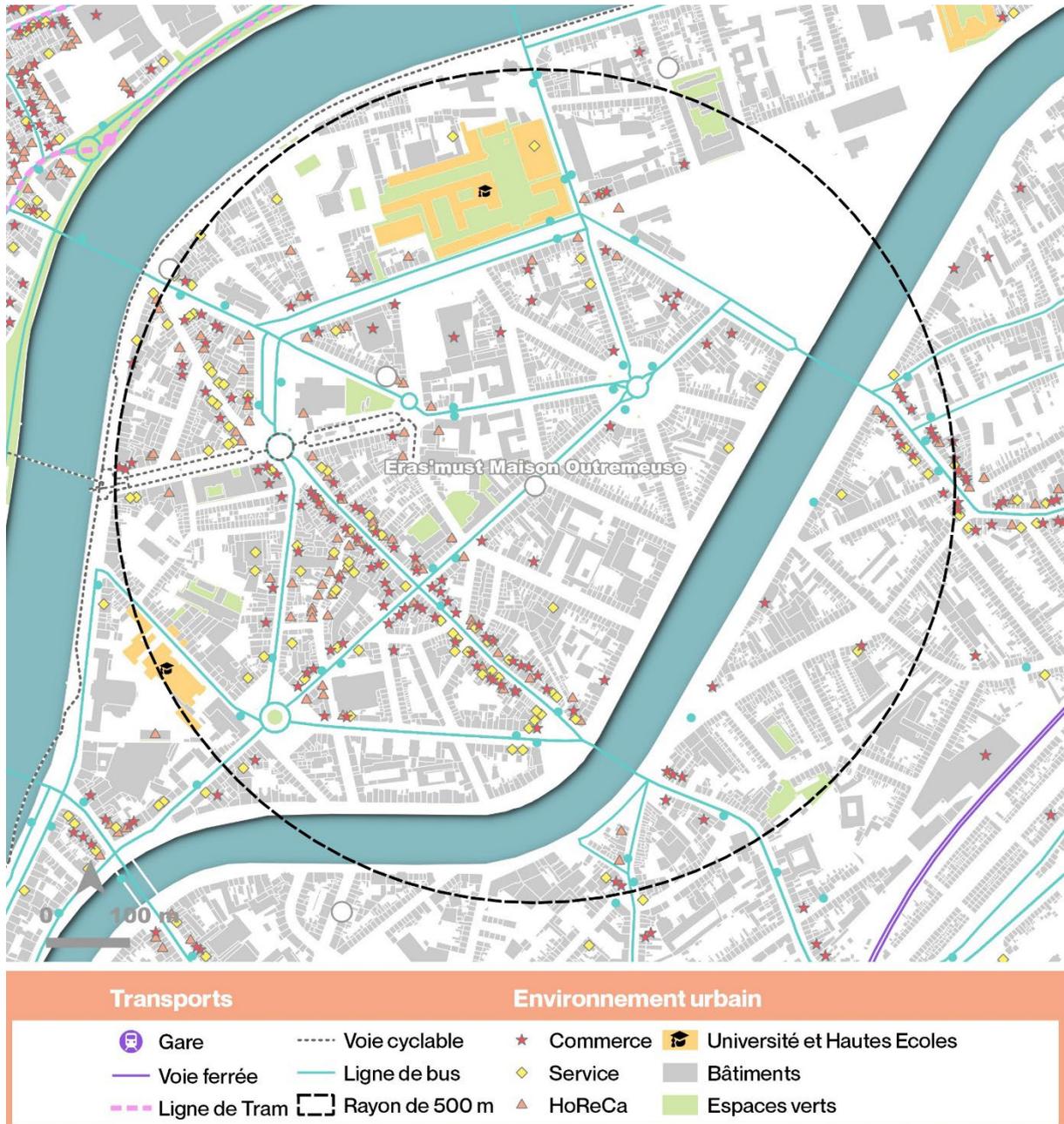


Figure 39 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Outremeruse

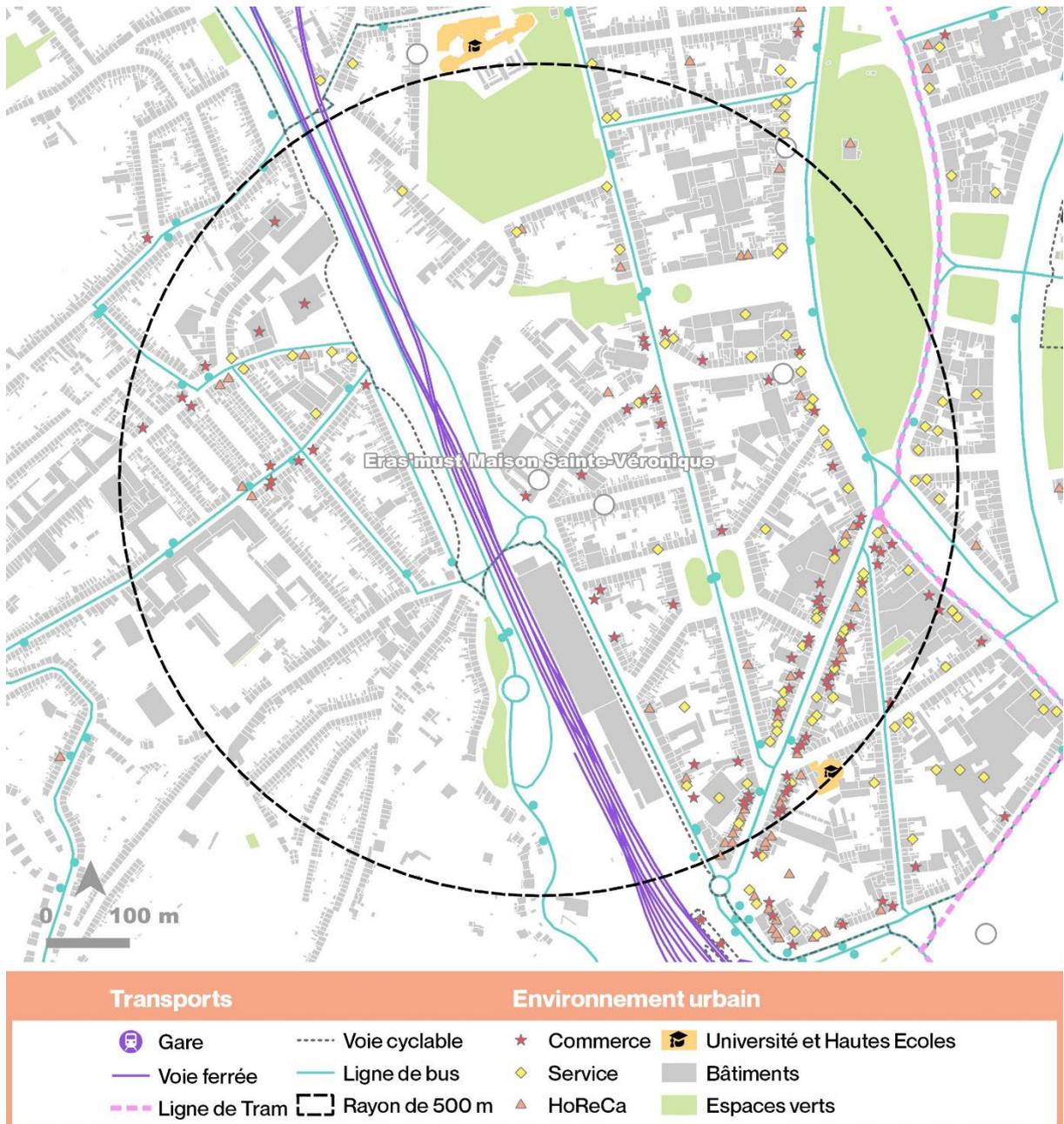


Figure 40 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Sainte-Véronique

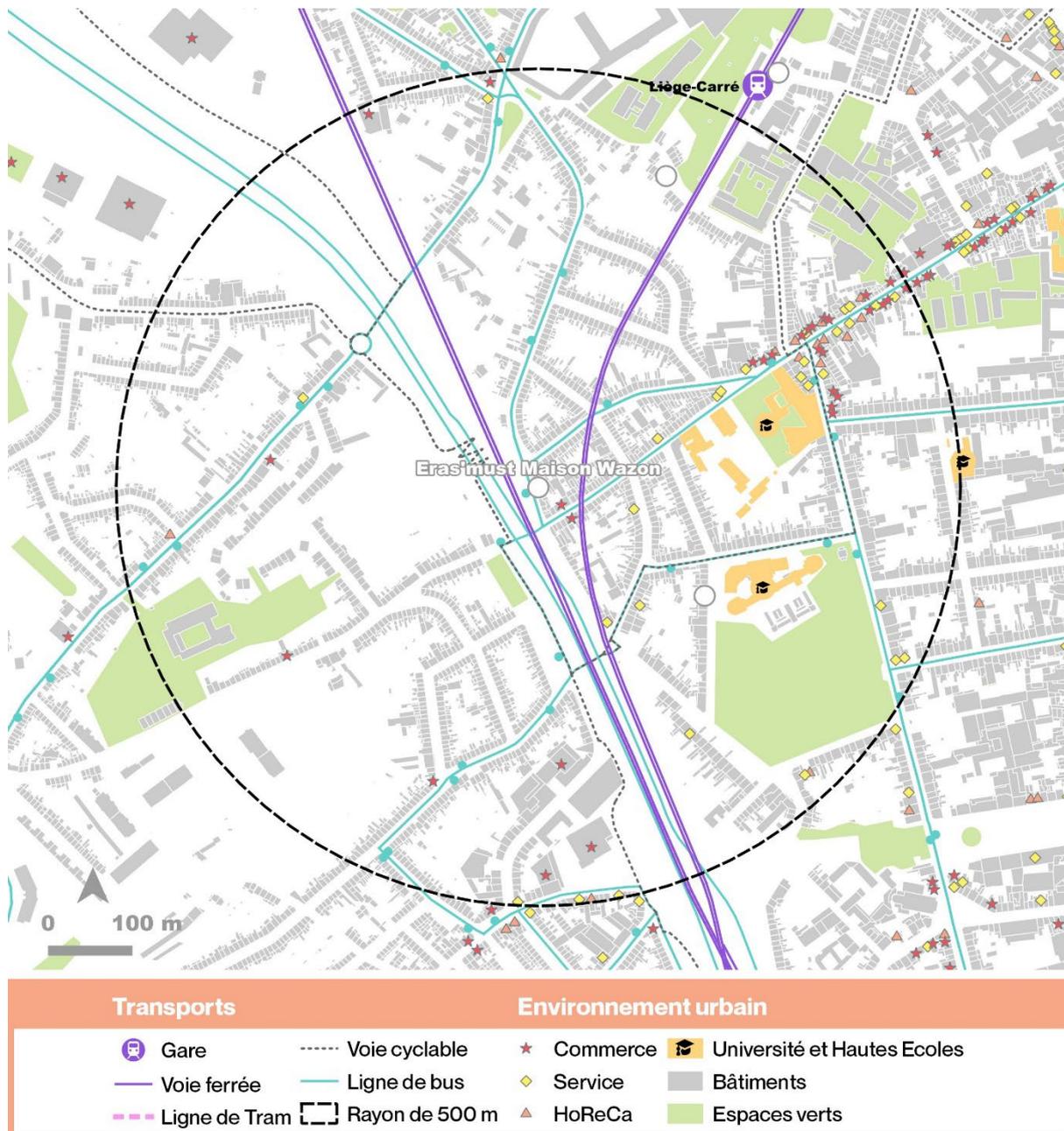


Figure 41 : Cartographie de l'environnement de proximité de Eras'must Wazon



Figure 42 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Bavière

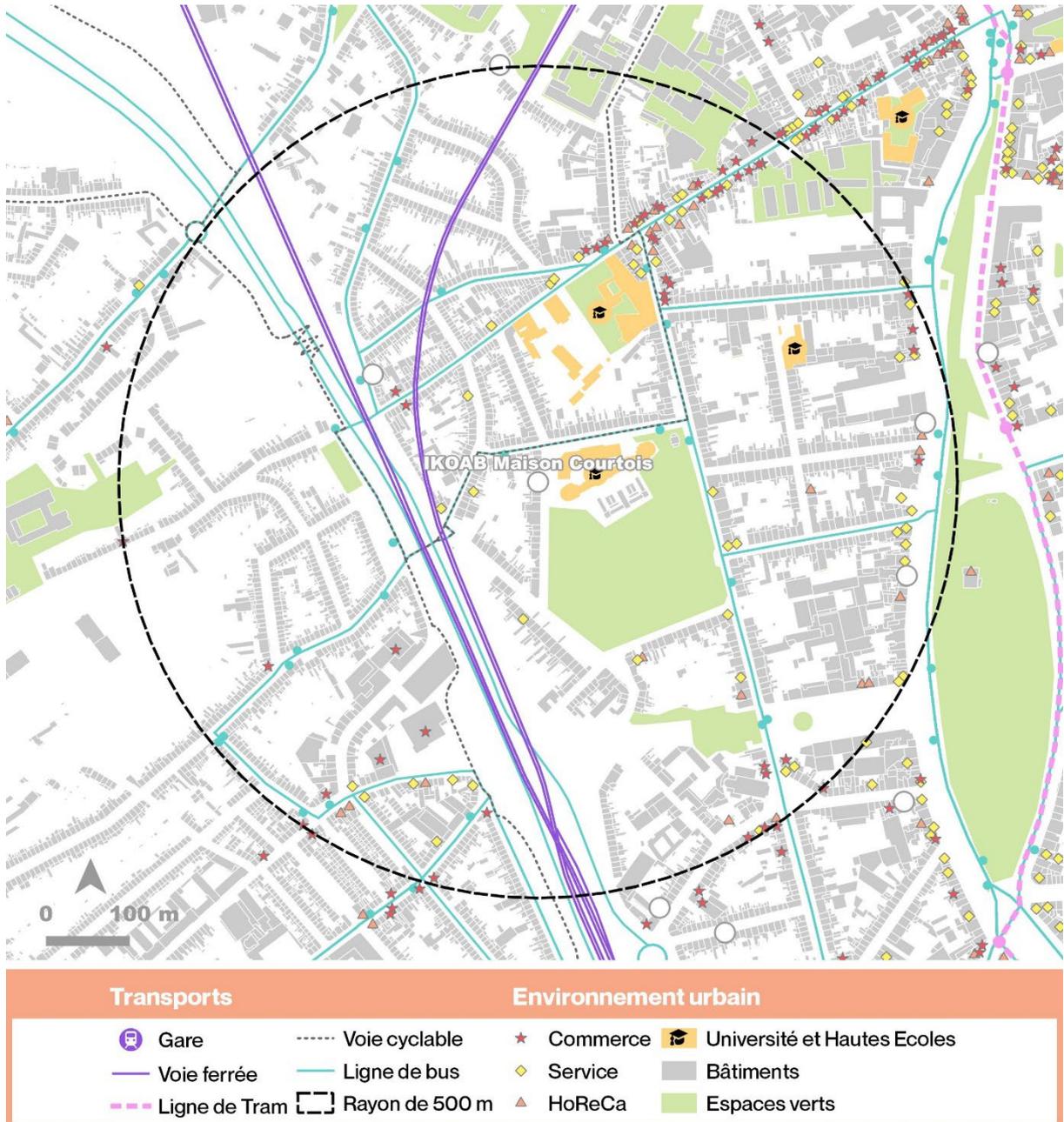
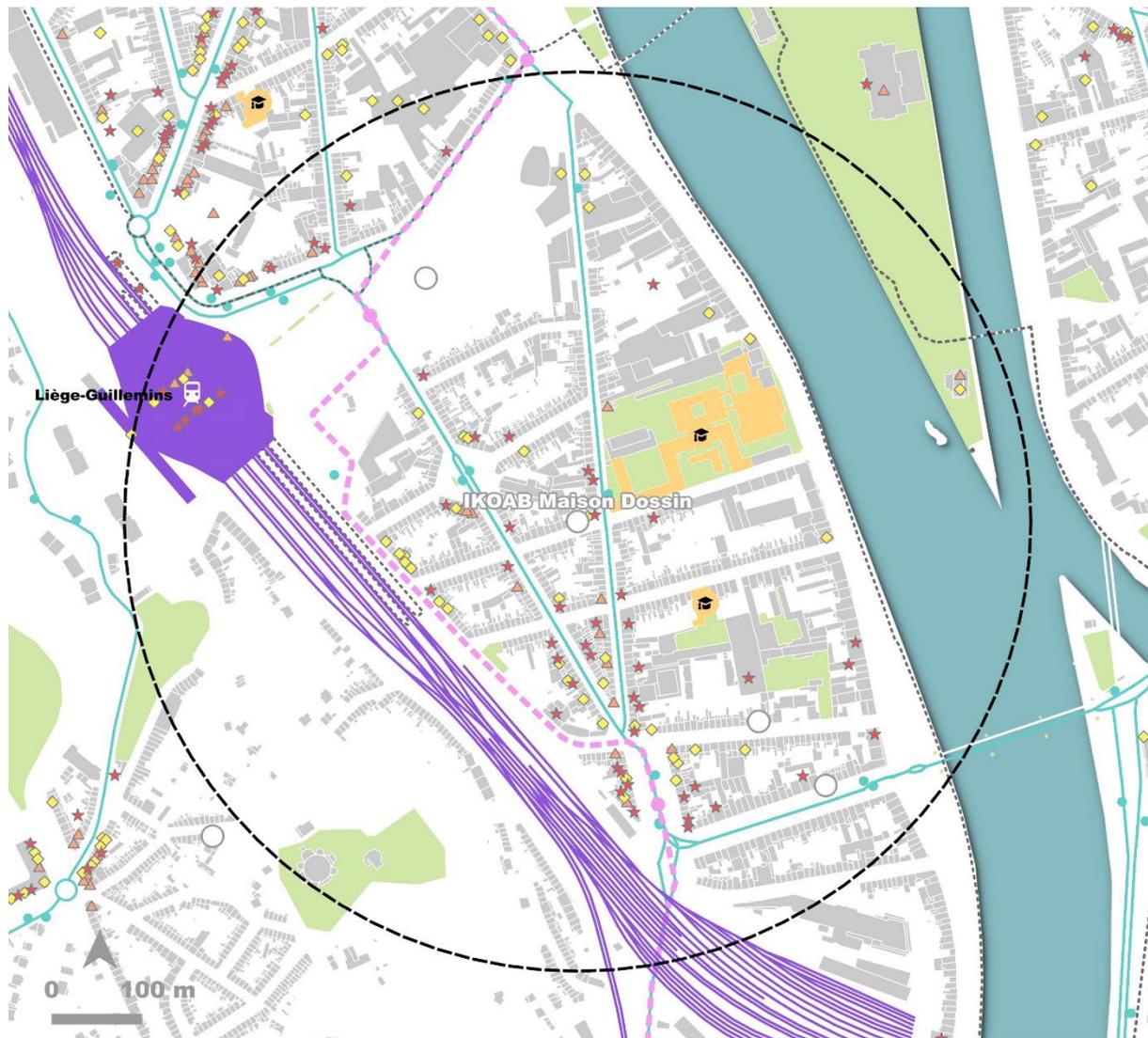


Figure 43 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Courtois



Figure 44 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Digneffe



Transports		Environnement urbain	
Gare	Voie cyclable	Commerce	Université et Hautes Ecoles
Voie ferrée	Ligne de bus	Service	Bâtiments
Ligne de Tram	Rayon de 500 m	HoReCa	Espaces verts

Figure 45 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Dossin

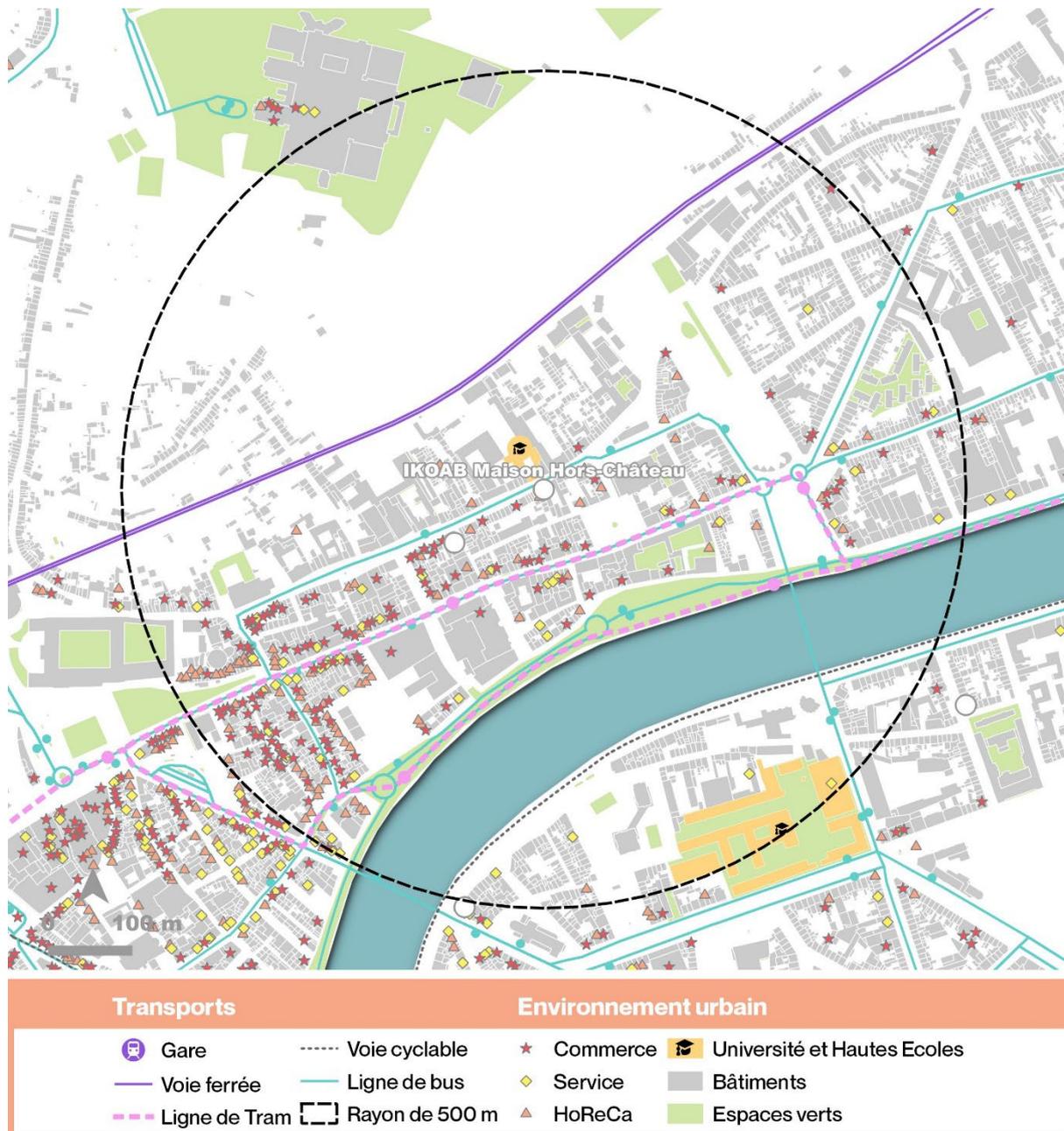


Figure 46 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Hors-Château

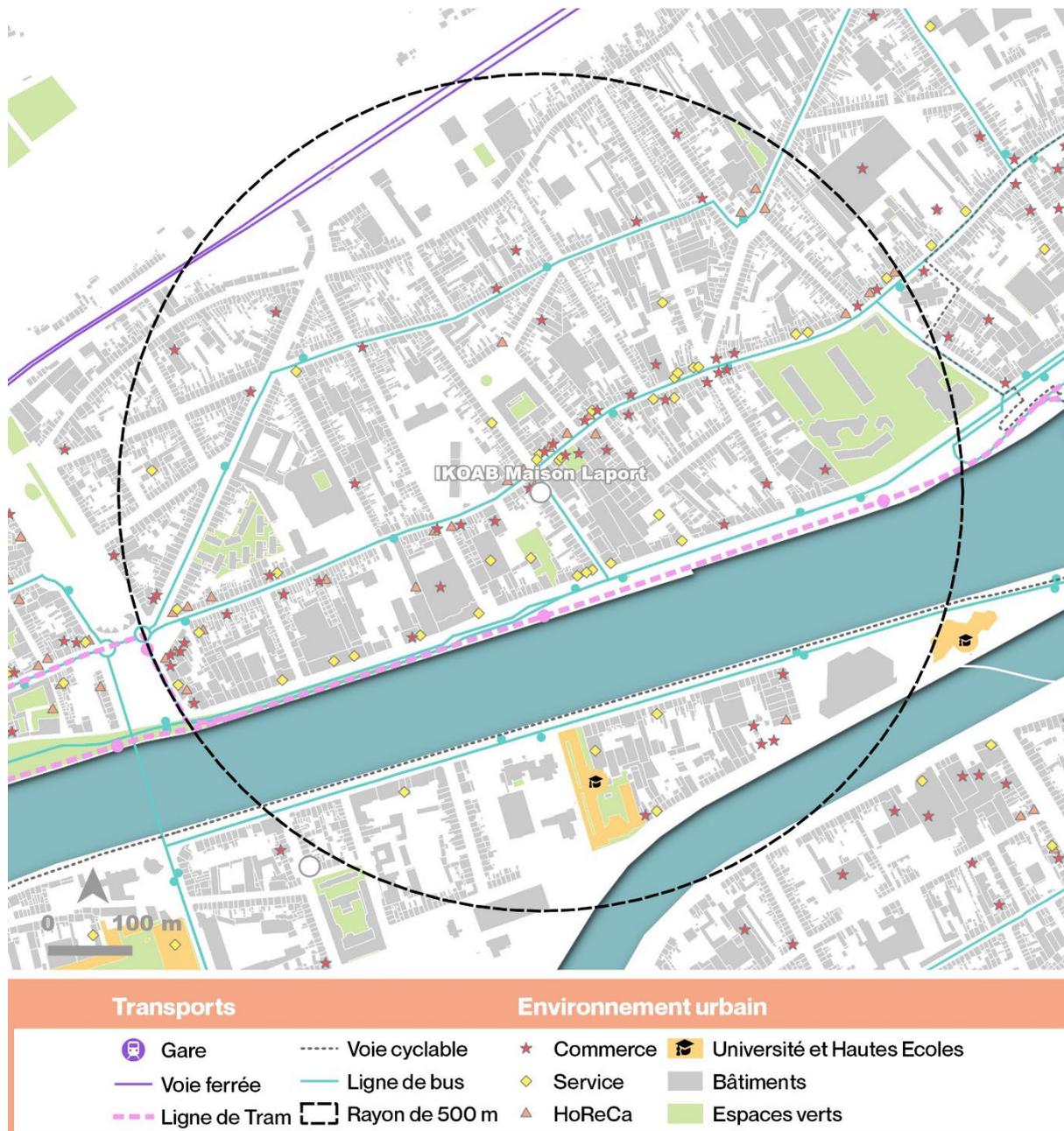


Figure 47 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Laport

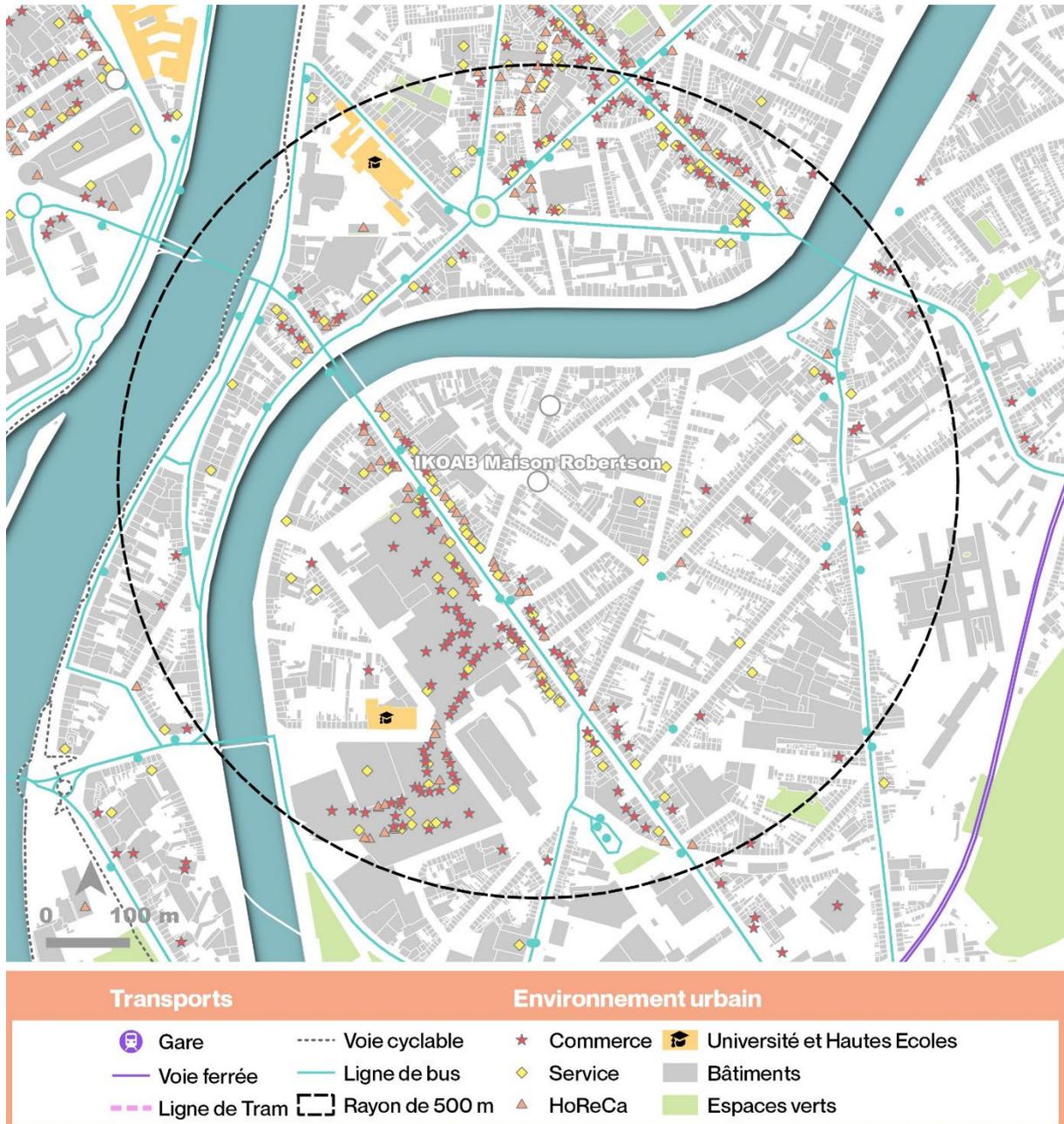


Figure 48 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Robertson

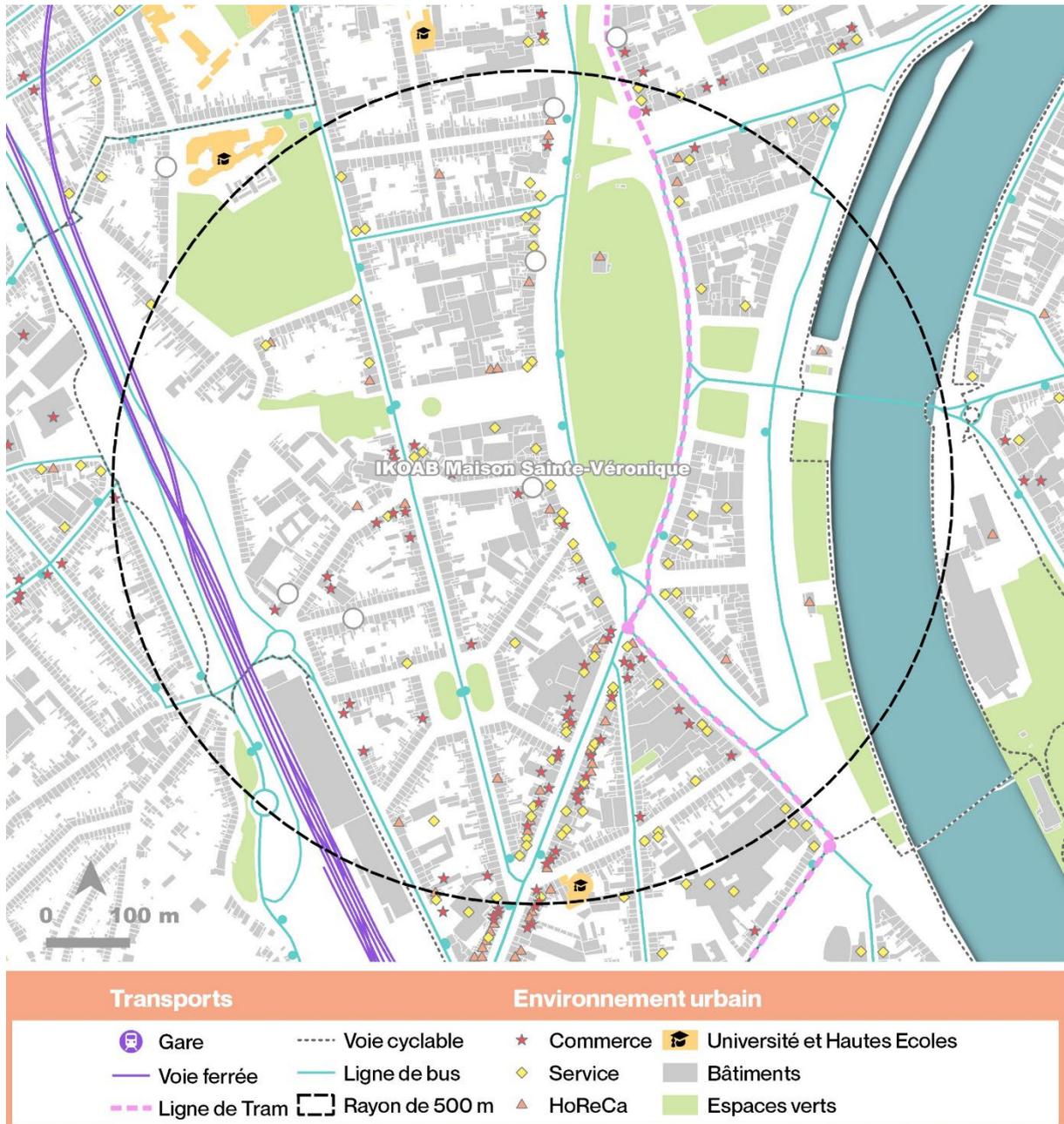


Figure 49 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Sainte-Véronique

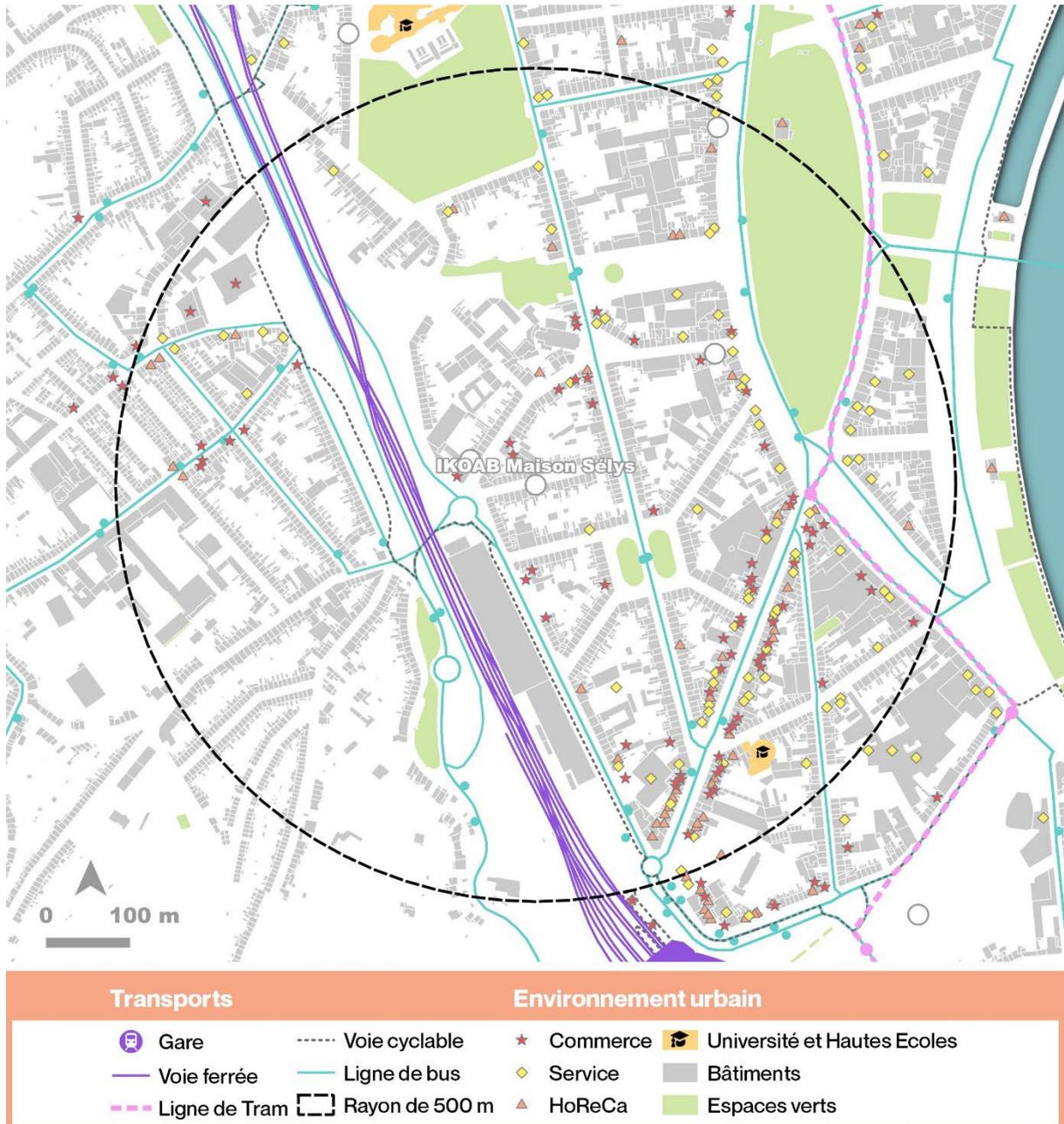


Figure 50 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Sélys



Figure 51 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Tanneurs

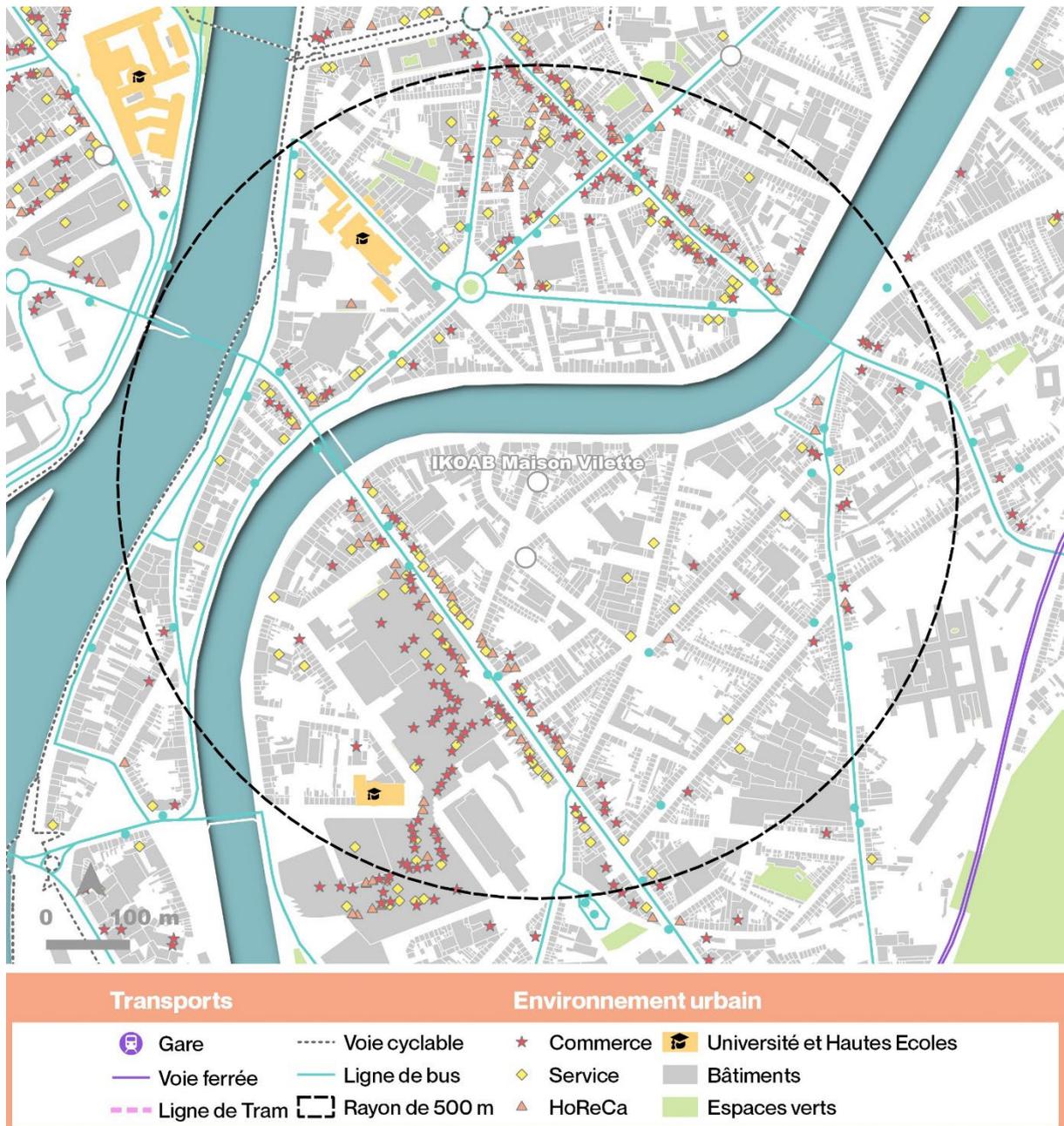


Figure 52 : Cartographie de l'environnement de proximité de IKOAB Vilette



Figure 53 : Cartographie de l'environnement de proximité de Meuse Campus

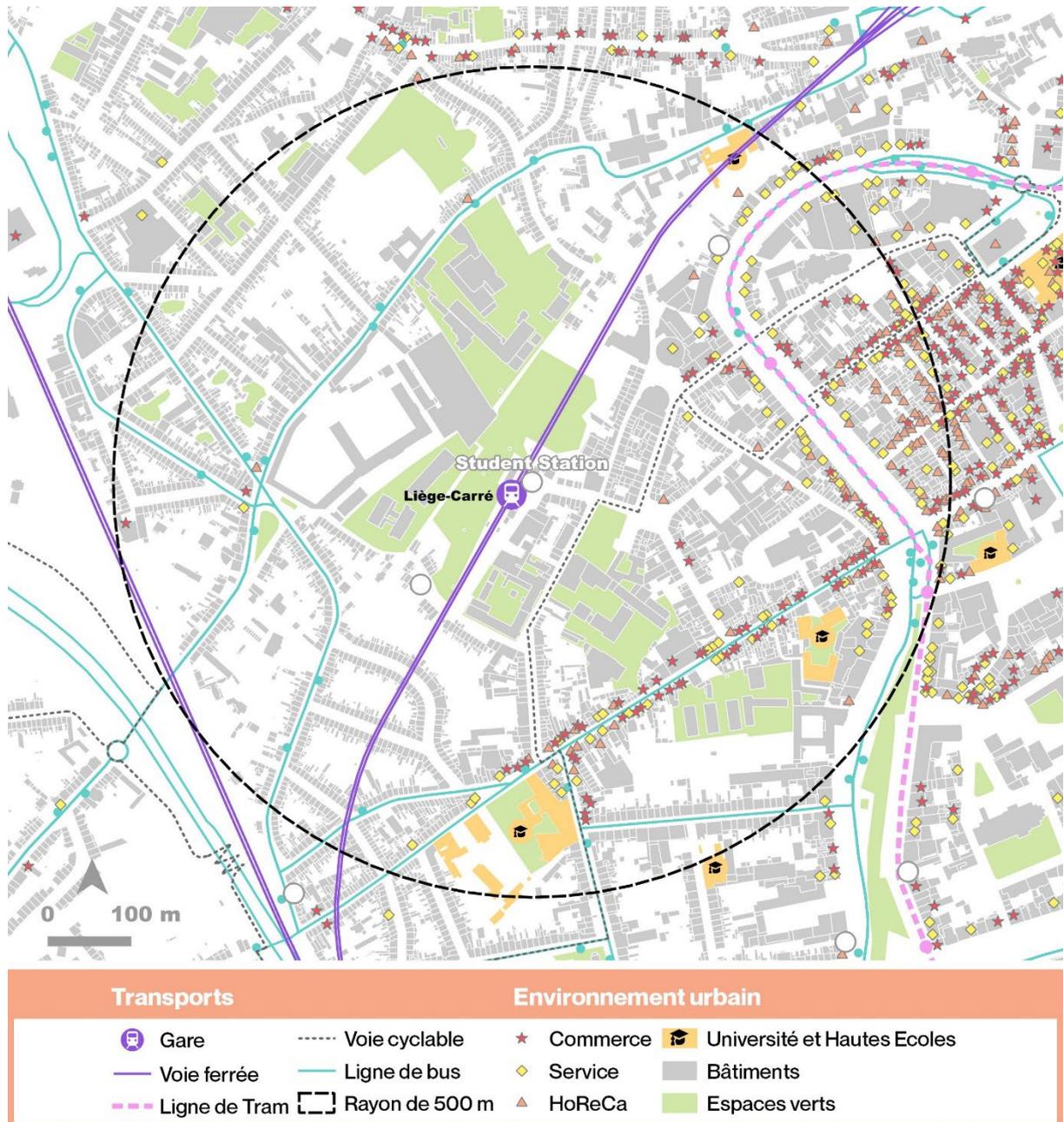


Figure 54 : Cartographie de l'environnement de proximité de Student Station

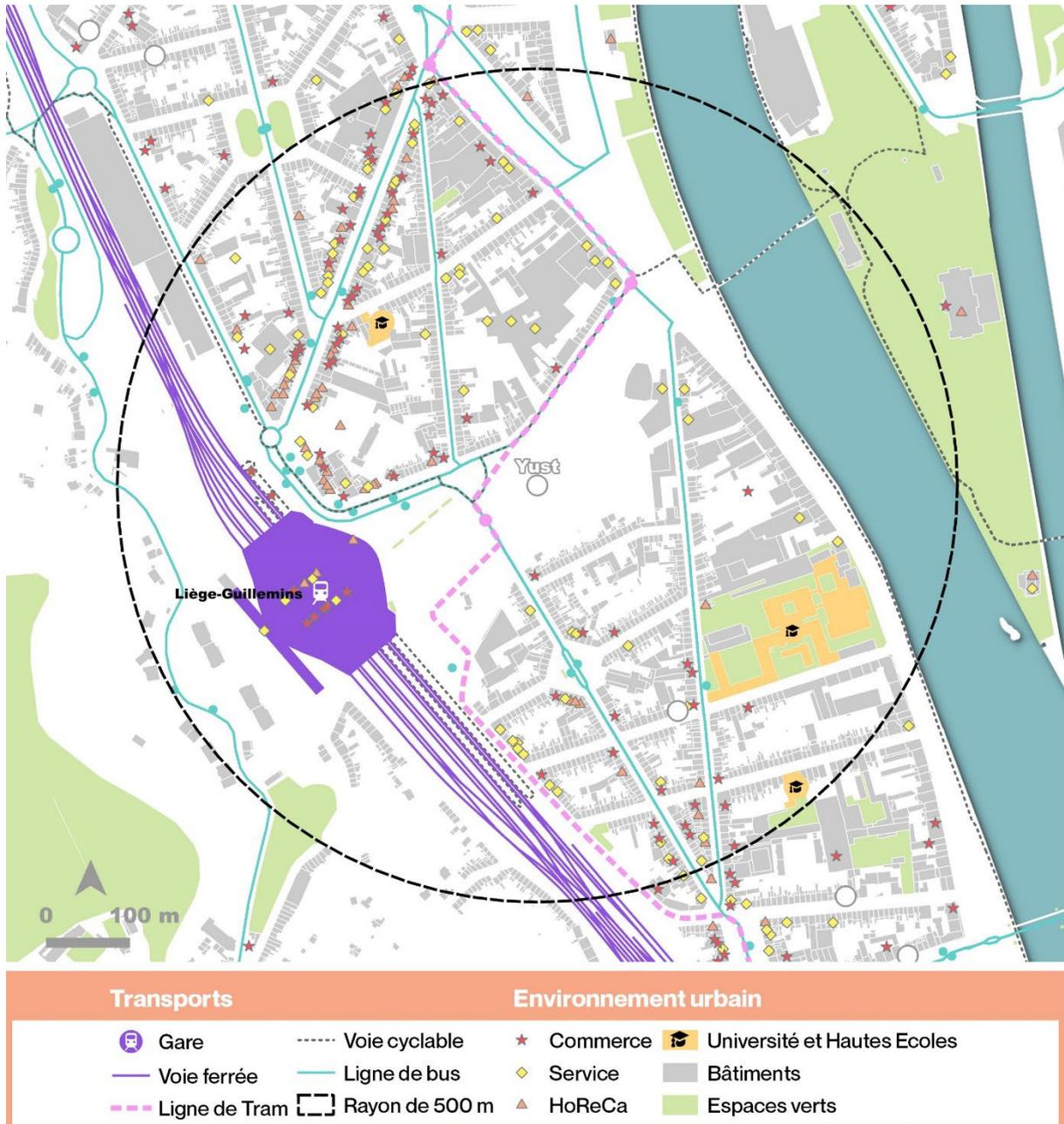


Figure 55 : Cartographie de l'environnement de proximité de Yust

5.3 Questionnaire

Enquête sur les logements partagés

https://docs.google.com/forms/u/0/d/1p-bZpI_B1zcNBonoATKHnWC...

Enquête sur les logements partagés

L'enquête vous prendra environ 5-10 min

Cette enquête fait partie d'un travail de recherche réalisé par un étudiant de l'Université de Liège au sujet des résidences partagées à destination des jeunes adultes. Les données récoltées permettront d'obtenir un retour des résidents sur leur vie au sein de ces résidences. Tous les résultats de l'enquête sont anonymes.

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé par l'étudiant pour son travail de recherche pendant une durée de 6 mois. Si vous souhaitez être retiré de la base de données, veuillez envoyer un mail à :

yoann.quehec@student.uliege.be

***Obligatoire**

1. J'ai bien pris connaissance des conditions de l'enquête *

Plusieurs réponses possibles.

Oui

Profil

2. 1. Quel est votre genre ?

Une seule réponse possible.

Homme

Femme

Je ne souhaite pas le préciser

3. 2. Quel est votre âge ?

Une seule réponse possible.

- Moins de 18
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40 et plus

4. 3. Quelle est votre nationalité ?

Une seule réponse possible.

- Belge
- Union Européenne
- Autre

5. 4. Vivez-vous en couple ?

Une seule réponse possible.

- Oui
- Non

6. 5. Combien avez-vous des enfants ?

Une seule réponse possible.

- 0
- 1
- 2
- 3
- 4 et +

7. 6. Quel est votre statut ?

Une seule réponse possible.

- Etudiant (Université)
- Etudiant (Haute Ecole)
- Doctorant
- Apprenti/Stagiaire
- Employé
- Cadre, professions intellectuelles supérieures
- Fonctionnaire
- Ouvrier
- Artisan, commerçant et chef d'entreprise
- Agriculteur exploitant
- Homme/Femme au foyer
- En recherche d'emploi

8. 7. Quel est votre niveau d'études maximum ?

Une seule réponse possible.

- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Bachelier
- Master
- Doctorat
- Aucune études

9. 8. Quelle part du revenu net de votre ménage dépensez-vous dans le loyer ?

Une seule réponse possible.

- Absence de revenu
- 0-10%
- 10-20%
- 20-30%
- 30-40%
- 40-50%
- 50-60%
- 60% et +

10. 9. Quel est le montant de votre loyer (charges comprises) ?

Une seule réponse possible.

- 300€
- 300-400€
- 400-500€
- 500-600€
- 600-700€
- 700-800€
- +800€

11. 10. Comment vous déplacez-vous quotidiennement ?

Plusieurs réponses possibles.

- Voiture
- Bus
- Train
- Cyclomoteur
- Vélo
- A pied
- Covoiturage
- Engin de déplacement personnel motorisé (trottinette électrique, monoroue...)
- Engin de déplacement personnel (skateboard, trottinette...)

La résidence

12. 11. Pourquoi avez-vous choisi cette résidence ? (1-5 : Faible - Fort)

Une seule réponse possible par ligne.

	1	2	3	4	5
La proximité avec les transports en communs	<input type="radio"/>				
La proximité avec les commerces et services (< 5min à pied)	<input type="radio"/>				
La proximité avec le centre-ville	<input type="radio"/>				
La proximité avec votre lieu d'étude/travail	<input type="radio"/>				
Le côté rassurant de passer par une agence	<input type="radio"/>				
Les facilités administratives en matière de domiciliation, preuve de résidence...	<input type="radio"/>				
L'esprit partagé	<input type="radio"/>				
La diversité des espaces communs proposés	<input type="radio"/>				
Le profil des occupants de la résidence	<input type="radio"/>				
Le prix du loyer	<input type="radio"/>				
La sécurité de la résidence	<input type="radio"/>				
Le côté neuf de la résidence	<input type="radio"/>				

13. 12. Avec combien de résidents êtes-vous en contact ?

Une seule réponse possible.

- 0
 1-2
 2-5
 5 et +

14. 13. Réalisez vous des activités entre résidents ?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	
Rarement (moins d'1 fois par mois)	<input type="radio"/>	Fréquemment (plusieurs fois par semaine)						

15. 14. Utilisez-vous les espaces partagés ?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	
Rarement (moins d'1 fois par mois)	<input type="radio"/>	Fréquemment (plusieurs fois par semaine)						

16. 15. Que pensez-vous de la qualité des espaces partagés (mobiliers, éclairage, décoration...)?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	
Mauvaise	<input type="radio"/>	Bonne						

17. 16. Êtes-vous d'accord avec les phrases suivantes ? (1-7 : Pas d'accord-D'accord)

Une seule réponse possible par ligne.

	1	2	3	4	5	6	7
La résidence est adaptée pour y télétravailler.	<input type="radio"/>						
Vous vous sentez en sécurité au sein de cette résidence.	<input type="radio"/>						
Vous vous sentez chez vous dans cette résidence.	<input type="radio"/>						
Vous avez personnalisé votre espace privé.	<input type="radio"/>						
La résidence correspond à l'image que vous vous en étiez faite avant de vous y installer.	<input type="radio"/>						

18. 17. Est-ce que la pandémie a modifié votre vision du logement ? (1-7 : Pas d'accord-D'accord)

Une seule réponse possible par ligne.

	1	2	3	4	5	6	7
Vous souhaitez avoir un logement plus grand.	<input type="radio"/>						
Vous souhaitez avoir un espace extérieur.	<input type="radio"/>						
Vous souhaitez avoir un espace dédié au travail.	<input type="radio"/>						
Vous ne voulez plus vivre seul.	<input type="radio"/>						
Vous êtes plus enclin à vivre en milieu rural.	<input type="radio"/>						
Vous ne voulez plus partager d'espace (cuisine, salon...) avec d'autres.	<input type="radio"/>						

Perspectives

19. 18. Combien de temps pensez-vous rester au maximum dans cette résidence ?

Une seule réponse possible.

- Moins d'1 an
 1 an
 2 ans
 3 ans
 4 ans
 5 ans
 6 ans et plus

20. 19. Souhaitez-vous rester dans la ville de Liège dans 5 ans ?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	
Pas d'accord	<input type="radio"/>	D'accord						

21. 20. A l'avenir souhaitez-vous être propriétaire d'un logement ?

Une seule réponse possible.

	1	2	3	4	5	6	7	
Pas d'accord	<input type="radio"/>	D'accord						

22. 21. Pensez-vous qu'il sera possible pour vous d'être propriétaire dans les 10 ans ?

Une seule réponse possible.

- Oui
 Non

23. 22. Si vous êtes ouverts à m'aider dans cette étude pour réaliser un entretien approfondi n'hésitez pas à laisser votre e-mail.

Merci beaucoup d'avoir répondu à cette enquête !