

Mémoire de fin d'études: Habitat partagé : espaces partagés ? Vivre en coliving

Auteur : Guyader, Marie-Amélie

Promoteur(s) : De Wit, Pierre

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2024-2025

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/23017>

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.

UNIVERSITÉ DE LIÈGE – FACULTÉ D'ARCHITECTURE

HABITAT PARTAGÉ : ESPACES PARTAGÉS ? VIVRE EN COLIVING

Travail de fin d'études présenté par Marie-Amélie Guyader, en vue de l'obtention
du grade de Master en Architecture.

Sous la direction de : Pierre de Wit

Année académique 2024-2025

REMERCIEMENTS

Je souhaite tout d'abord exprimer ma gratitude à Mr. de Wit, promoteur de ce travail de fin d'études, pour sa patience, sa disponibilité et ses conseils avisés tout au long du processus de recherche et de rédaction.

Je tiens également à remercier Mme Neuwels pour ses avis éclairés et ses recommandations précieuses qui ont largement contribué à la rédaction de ce travail.

Ma reconnaissance s'adresse aussi à Mme Marechal, Mme Tavares Alvares Serrão et, une nouvelle fois, Mme Neuwels d'avoir accepté de participer au jury et d'accompagner ce travail en tant que lectrices.

Je suis également reconnaissante envers ma famille et mes amis pour leur soutien et leurs aides précieuses tout au long de cette aventure.

Enfin, un grand merci aux habitants et à l'agence Ikoab, qui ont généreusement pris le temps d'échanger avec moi dans le cadre de cette recherche.

À tous, simplement merci.

ABSTRACT

Le coliving, forme contemporaine d'habitat partagé, suscite un intérêt croissant face aux enjeux sociaux et économiques actuels. Ce modèle, en pleine expansion, propose une alternative à l'habitat traditionnel en mettant l'accent sur la convivialité, la solidarité et une gestion optimisée des espaces. Pourtant, derrière les idéaux du vivre-ensemble, il soulève des questions essentielles sur l'organisation des espaces et les dynamiques relationnelles.

Cette étude se penche sur les interactions sociales et spatiales dans les espaces partagés des colivings, en s'intéressant notamment aux processus d'appropriation des lieux par les habitants. En s'appuyant sur des entretiens et des observations menées au sein des maisons Ikoab, l'étude examine les logiques d'adaptation, les modalités de cohabitation et les mécanismes de négociation qui structurent le quotidien collectif.

L'analyse met en évidence que, si ces espaces sont pensés pour favoriser les échanges, ils peuvent aussi générer des tensions, en particulier liées à un manque d'intimité ou à des réaménagements informels de l'espace. Elle révèle également une grande variété de degrés d'implication dans la vie collective : certains résidents s'engagent activement, tandis que d'autres adoptent une posture plus en retrait.

Enfin, elle interroge la viabilité de ce type d'habitat à long terme, en soulignant que la flexibilité spatiale et l'implication des usagers dans l'organisation collective constituent des leviers essentiels pour assurer un bon fonctionnement à long terme. Ainsi, le coliving apparaît à la fois comme une expérimentation sociale et un modèle en constante évolution, dont la conception doit prendre en compte les usages réels et les dynamiques sociales qu'il génère.

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 8 |
| 1.1 CONTEXTE | 9 |
| 1.2 PROBLEMATIQUE, OBJECTIFS ET ENJEUX..... | 12 |
| ETAT DE L'ART | 14 |
| LE CONCEPT DE COLIVING | 20 |
| 3.1 ORIGINES ET EVOLUTION DU CONCEPT | 21 |
| 3.2 LES ENJEUX SOCIAUX, SPATIAUX ET ECONOMIQUE DU COLIVING | 26 |
| L'APPROPRIATION DES ESPACES PARTAGES | 28 |
| 4.1 UNE APPROPRIATION INDIVIDUELLE : STRATEGIES ET TENSIONS..... | 30 |
| 4.2 UNE APPROPRIATION COLLECTIVE : CADRE PHYSIQUE ET REGLES DE VIE | 32 |
| 4.3 LE VIVRE-ENSEMBLE : ENTRE SOCIALISATION ET GESTION DES CONFLITS | 33 |
| 4.4 L'ESPACE PRIVE : NECESSAIRE DANS UN CADRE COLLECTIF | 36 |
| 4.5 LE COLIVING COMME ESPACE DE TRANSITION ET D'APPRENTISSAGE..... | 37 |
| 5.1 METHODOLOGIE | 39 |
| 5.1.1 Les terrains | 39 |
| 5.1.2 Collecte de données | 39 |
| 5.1.2.3 Limites de la recherche | 44 |
| 5.2 PRESENTATION ET DESCRIPTION DES TERRAINS | 45 |
| 5.2.1 Hors-château..... | 46 |
| 5.2.2 Impasse Hubart | 48 |
| 5.2.3 Courtois..... | 50 |
| 5.2.4 Laport | 52 |
| 5.3 PRINCIPE | 54 |
| 5.4 ACTEURS | 56 |
| 5.4.1 L'agence Ikoab | 56 |
| 5.4.2 Les habitants | 57 |
| HABITER LES ESPACES PARTAGES | 68 |
| 6.1 FACTEURS D'APPROPRIATION DES ESPACES PARTAGES..... | 69 |

| | |
|--|------------|
| 6.1.1 Parcours résidentiel et motivations du choix du coliving | 69 |
| 6.1.2 Services intégrés..... | 71 |
| 6.1.3 Organisation spatiale | 72 |
| 6.1.4 Les espaces partagés | 73 |
| 6.1.5 Temporalité..... | 77 |
| 6.1.6 Les espaces privés | 79 |
| 6.1.7 Coliving ou colocation ?..... | 81 |
| 6.2 LES RELEVÉS HABITÉS | 82 |
| 6.2.1 Maison Hors-château | 83 |
| 6.2.2 Impasse Hubart | 100 |
| 6.2.3 Maison Courtois | 114 |
| 6.2.4 Maison Laport..... | 135 |
| CONCLUSIONS..... | 152 |
| BIBLIOGRAPHIE | 155 |
| TABLEAUX DES ILLUSTRATIONS..... | 159 |

INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE

L'habitat, au sens large, a comme fonction première d'abriter, de protéger, voire de « *détenir un certain espace pour organiser sa vie privée, individuelle et familiale* » (Lefebvre, 1966, cité par Costes, 2015). Cependant, l'habitat ne peut être réduit à son seul aspect utilitaire et fonctionnel. En effet, le philosophe Heidegger met en lumière le lien profond qui unit les individus à leur lieu de vie (Costes, 2015). Ce dernier constitue le reflet d'une interaction complexe entre l'être humain et son environnement. Cette vision révèle une dimension sociétale fondamentale de l'habitat, qui dépasse les aspects individuels pour témoigner d'un fait anthropologique (Costes, 2015).

Marquée par une diminution de la cohésion sociale, une fragmentation des relations humaines et une perte de solidarité, tandis que le coût des logements augmente de manière significative, alors même que les salaires stagnent et que l'accès à la propriété devient plus difficile, une réalité préoccupante se dessine de plus en plus clairement (Launay, 2018 ; Lenel, 2021 ; Corfe, 2019). Dans ce contexte, de nouvelles formes d'habitat émergent, mettant l'accent sur la dimension collective de l'habitat et proposant des solutions pour lutter contre la solitude en favorisant le partage, les services collectifs et les espaces de vie communs (Eleb, 2017 ; Balakina & al., 2021). En renforçant le lien social et en créant un cadre sécurisant pour ses habitants, les habitats partagés deviennent un instrument aux services de l'intégration d'individus ou de famille de prime abord étrangers, au sein d'un même espace construit (Lenel & al., 2020 ; Lenel, 2021). Plus qu'une simple cohabitation, l'habitat partagé acquiert une dimension affective et symbolique, intimement liée à la pratique sociale (Costes, 2015). Dans un contexte où l'habitat standardisé et réglementé se répand, dominé par des préoccupations techniques et économiques, les habitats partagés mettent l'accent sur la convivialité, la coopération et le sens de la communauté, ayant pour objectif de générer des liens sociaux (Launay, 2018 ; Lenel, 2021). Le développement du coliving pourrait ainsi représenter une innovation sociale pertinente, apportant potentiellement des réponses aux défis actuels du logement et du lien social.

Le coliving est apparu comme une nouvelle alternative de logement dans de nombreuses villes au cours des dernières années (Casier, 2023). Axé sur la convivialité, la solidarité, l'économie et l'écologie, elle est en accord avec les aspirations de la société moderne (Lenel, 2021). Face aux difficultés d'accès au logement, même pour les classes moyennes, le coliving

présente une alternative attractive. À Bruxelles, par exemple, où les prix immobiliers sont élevés et les logements abordables rares, il offre une plus grande surface habitable, particulièrement conformable, en particulier grâce aux espaces communs pour un coût similaire à celui du marché résidentiel traditionnel (Lenel & al., 2020 ; Lenel, 2021). Relativement récent dans le paysage de l'habitat, le coliving peut être décrit finalement comme un type d'habitat groupé de qualité, principalement destiné aux jeunes actifs. Les résidents bénéficient de logements privés meublés (au minimum une chambre) ainsi que d'espaces communs et d'une gamme de services axés sur le confort et la vie en communauté (Launay, 2018). Finalement, le coliving vise à concilier de manière significative trois niveaux d'habitat dans un même bâtiment : l'espace privatif, l'espace collectif et l'environnement immédiat (Lenel & al., 2020).

Ce modèle repose sur l'acquisition, par des investisseurs privés, de maisons unifamiliales ensuite rénovées selon les tendances esthétiques actuelles, souvent sans avoir besoin d'obtenir un permis d'urbanisme. Ensuite, géré par des sociétés de gestion professionnelles, ces propriétés sont mises en location, généralement sous forme de colocations, pour des durées relativement courtes (Bernard, 2022). La société de gestion joue un rôle d'intermédiaire entre les locataires et les bailleurs, tout en s'occupant de la gestion quotidienne, du maintien des espaces communs et de la coordination des services offerts aux résidents (Casier, 2023). Chaque résident dispose d'un espace privé loué pour une durée flexible, généralement entre trois mois et un an, avec un forfait englobant les charges habituelles : internet, électricité, chauffage, eau et entretien de l'immeuble (Casier, 2023). Cette forme d'habitat collectif propose un compromis intéressant entre la flexibilité des baux, l'abordabilité des loyers et une approche novatrice du vivre-ensemble. Il se distingue également comme un produit d'investissement et constitue une alternative au marché classique de la colocation (Casier, 2023). L'action publique soutient cette tendance émergente en reconnaissant la nécessité de diversifier les solutions de logement. À Bruxelles, les pouvoirs publics encouragent activement le coliving, notamment à travers des financements spécifiques et des partenariats avec des acteurs associatifs et privés. Cette approche reflète un changement plus large dans l'action publique, caractérisé par une volonté d'explorer de nouvelles idées et méthodes pour répondre aux défis urbains contemporains (Lenel & al., 2020).

Au cœur du concept de coliving réside la gestion et l'appropriation des espaces communs au sein des logements collectifs. Ces espaces, à la fois lieux de passage et de vie, peuvent constituer un terrain d'observation privilégié des dynamiques relationnelles et spatiales entre habitants. En effet, la colocation représente une opportunité quasi expérimentale pour explorer

les avantages et les inconvénients de la vie en partageant un espace commun (de Singly, 2000, cité par Ischer, 2012). Cette dimension communautaire soulève des questions essentielles sur la vie en collectivité et individuellement. Les habitudes d'utilisation des espaces communs peuvent varier d'un profil à l'autre. Cette répartition inégale de l'utilisation de l'espace domestique entraîne une certaine instabilité au fil du temps, avec des échanges de rôles et des ajustements dans l'occupation des lieux (Pastinelli, 2005). Dans la lignée des recherches de Sacha Marechal et Julie Neuwels sur « *Habiter un coliving : espace approprié ou espace consommé ?* » (Neuwels & Marechal, 2024) et du mémoire de fin d'études « *De l'espace conçu à l'espace vécu : Intimité et vivre ensemble en coliving* » (Marechal, 2023), notre étude adopte une approche similaire tout en explorant une typologie de coliving différente. En effet, notre recherche se concentre sur un coliving plus traditionnel, composé de chambres individuelles et d'espaces partagés usuels, destiné à des jeunes adultes (étudiants et jeunes actifs) dans un bâtiment de plus petite superficie, restant dans un cadre familial. En revanche, l'étude de Sacha Marechal (Marechal, 2023) porte sur un coliving de grande superficie, comprenant des lofts avec des espaces partagés diversifiés (salle de sport, coworking, sauna, rooftop), ainsi que des services tels que des cours de yoga et des repas, destiné à des adultes de tous âges (Neuwels & Marechal, 2024). Cependant, malgré cette orientation vers un type de coliving différent, notre recherche aborde des questions similaires : comment les habitants cohabitent-ils dans ces lieux ? Comment s'approprient-ils les espaces communs ? Et surtout, elle introduit un questionnement propre, visant à comprendre ce qui se joue, à la fois spatialement et relationnellement, dans ces espaces partagés.

1.2 PROBLEMATIQUE, OBJECTIFS ET ENJEUX

Dans un contexte où le coliving est souvent présenté comme une solution innovante et adaptable de l'habitat collectif, une question centrale se pose : **Qu'est-ce qui se joue spatialement et relationnellement dans les espaces partagés de ces habitats ?**

Au-delà des discours des concepteurs sur la convivialité et le vivre-ensemble, cette réflexion cherche à aller plus loin. Nous chercherons ici à étudier de manière plus approfondie comment les résidents, en particulier les jeunes travailleurs et étudiants, investissent ces espaces conçus pour être partagés. En effet, bien que le coliving soit souvent présenté comme un modèle favorisant les rencontres et les échanges, il soulève des problématiques complexes liées à l'organisation des espaces et à la nature des interactions humaines.

L'enjeu spatial réside dans la manière dont les résidents s'approprient, organisent et utilisent ces lieux au quotidien. Les espaces partagés, souvent perçus comme des zones d'échange et de convivialité, parviennent-ils à offrir de l'intimité, de la détente et un véritable sentiment d'appartenance ? La conception même de ces espaces, souvent standardisés, peut-elle s'adapter aux besoins et aux attentes, tant individuelles que collectives, des habitants ? Ces interrogations soulignent non seulement la gestion de l'espace mais aussi la flexibilité des aménagements, qui peuvent permettre ou non à chaque résident de trouver sa place dans un cadre collectif.

Sur le plan relationnel, cette recherche s'intéresse aux interactions sociales qui prennent forme dans ces espaces communs : les échanges quotidiens, les différentes manières de cohabiter, mais aussi les tensions, négociations et compromis qui façonnent le vivre-ensemble en coliving. En effet, si certains résidents réussissent à s'appropriier ces espaces, d'autres peuvent se retrouver face à des conflits ou à des formes d'évitement. La question sous-jacente est donc de comprendre comment ces relations influencent le sentiment d'appartenance, mais aussi la manière dont les résidents s'adaptent, parfois inconsciemment, aux règles de vie et aux attentes sociales implicites des lieux. Dans cette optique, cette recherche interroge également les compromis nécessaires pour maintenir une cohabitation « harmonieuse » et répondre aux attentes diverses des résidents. Il s'agit ici de comprendre comment ces compromis sont négociés, tant en termes d'aménagement spatial que d'interactions sociales.

En fin de compte, cette étude cherche à analyser comment et pourquoi les espaces partagés sont vécus de façon si différente d'un individu à l'autre, en fonction des configurations

sociales et des dynamiques propres à chaque coliving. Enfin, elle examine comment l'organisation et l'aménagement des lieux peut influencer les interactions entre les résidents et l'évolution des relations sociales au sein de ces espaces partagés.

ETAT DE L'ART

La littérature scientifique récente sur le coliving souligne son développement rapide et son importance croissante dans le domaine de la sociologie et de l'urbanisme. Issu du concept de cohousing apparu dans les années 1970 en Europe du Nord, le coliving représente une réponse critique à l'individualisme prédominant dans l'habitat moderne, tel que souligné par des penseurs comme Henri Lefebvre (Neuwels & Marechal, 2024). Au fil du temps, diverses typologies d'habitats partagés se sont développées, incluant résidence intergénérationnelle, colocation, habitat participatif, et écovillages (Launay, 2018 ; Babos & al., 2020). Ces formes d'habitat insistent sur la dimension collective de l'habiter et mettent en avant la solidarité de voisinage, la mutualisation, ainsi que la mixité sociale et générationnelle (Launay, 2018).

Le coliving, en tant que phénomène émergent dans le domaine du logement depuis 2016 (Casier, 2023), reflète les évolutions des modes de vie contemporains où la cohabitation devient une réponse aux défis économiques et sociaux. En effet, ces logements partagés, en s'adaptant aux évolutions des parcours familiaux et professionnels contemporains et en offrant une flexibilité, répondent aux besoins changeants des résidents (Eleb, 2017 ; Neuwels & Marechal, 2024). Le nouvel ordre mondial a transformé le mode de vie conventionnel des années 1950, caractérisé par des familles unifamiliales traditionnelles, en des typologies de logement modernes adaptées à des ménages plus diversifiés (Merdar & Curcic, 2021). Toutefois, cette popularité croissante soulève des interrogations quant à sa complexité juridique en matière d'aménagement, ainsi que sur la nécessité de clarifications réglementaires pour garantir une gestion cohérente et efficace de ce mode de vie urbain en pleine expansion (Benard, 2022). L'aménagement de colivings dans des immeubles unifamiliaux suscite également des interrogations complexes en matière de permis d'urbanisme (Benard, 2022). Bien que les recommandations communales visent à encadrer ce phénomène, la jurisprudence montre une certaine souplesse dans l'interprétation des règlements. Il est impératif que les autorités clarifient ces zones d'ombre afin de fournir un cadre réglementaire clair et cohérent pour le développement du coliving, répondant ainsi aux besoins croissants des communautés urbaines contemporaines (Bernard, 2022). Par ailleurs, le coliving attire un nombre croissant d'investisseurs, et, résultant de la financiarisation du cohabitat et de la colocation traditionnelle, il est devenu un produit d'investissement offrant des rendements élevés (Casier, 2023 ; Balakina & al., 2021).

Le coliving se distingue de la colocation par la flexibilité des baux locatifs et leur durée, par des espaces collectifs beaucoup plus grands invitant aux rencontres et par une diversité de

services visant à faciliter la vie des locataires (Launay, 2018). Par sa formule tout-inclus meublée, ce type d'habitat libère les futurs locataires de la charge mentale liée à l'aménagement de son logement, et réduit également les coûts initiaux, puisque l'achat d'équipements devient quasi inutile, les espaces partagés et privés étant déjà équipés, meublés et décorés (Neuwels & Marechal, 2024). A la différence des colocations traditionnelles, où les espaces communs se limitent souvent à une cuisine et un salon partagé, les colivings proposent une variété d'espaces mutualisés tels que des salles de coworking, des espaces de détente, des salles de sport, rappelant ainsi certains services hôteliers (Neuwels & Marechal, 2024). Des espaces partagés plus grand ainsi que la variété d'espace mutualisé vise à encourager les rencontres et à structurer une nouvelle manière de vivre ensemble, dépassant ainsi le simple partage d'un logement.

Cette nouvelle forme d'habitat partagé suscite un intérêt croissant en offrant des opportunités de sociabilisation. Au cœur de cette expérience résidentielle se trouve la notion d'appropriation des espaces communs, soulevant ainsi des questions cruciales sur la vie en communauté, l'autonomie individuelle et la gestion des ressources partagées. La colocation est perçue comme la création d'un chez-soi collectif (Ischer, 2012). Considérant que le coliving est une évolution étendue de cette pratique traditionnelle (Launay, 2018), il est juste de considérer le coliving comme la construction d'un chez-soi collectif. Dans ce contexte, les espaces communs sont conçus pour encourager les échanges entre résidents et leur participation à la vie collective (Lenel & al., 2020). Même si l'organisation de l'espace domestique et de la vie quotidienne puisse varier d'un groupe à l'autre, le principe fondamental reste le partage d'un même logement entre plusieurs personnes issues de milieux souvent différents (Ischer, 2012 ; Launay, 2020), impliquant une gestion collective des espaces partagés. Bien que cette expérience soit souvent perçue comme plaisante et conviviale, elle peut poser des défis en termes d'appropriation des espaces communs (Ischer, 2012 ; Neuwels & Marechal, 2024). Certains considèrent la colocation comme une forme de « *grand espace de liberté* » (Ischer, 2012, p. 122) où l'interaction sociale avec les colocataires est active, alors même que les espaces communs ne soient pas nécessairement investis pleinement (Ischer, 2012). En effet, la colocation est souvent une étape transitoire entre le domicile familial et son propre appartement (Ischer, 2012 ; Pastinelli, 2005). Cette limite temporelle peut s'avérer être un obstacle à une forte appropriation de l'espace par les résidents (Ischer, 2012). De plus, les engagements de location à court terme peuvent dissuader les résidents d'investir pleinement ces espaces, les percevant comme temporaires.

La gestion collective de l'espace implique l'établissement de frontières territoriales entre résidents, basées sur les habitudes d'utilisation et les rythmes de vie (Pastinelli, 2005). Dans les colocations, cette division peut être influencée par des facteurs tels que le genre, bien que les divisions territoriales basées sur les rythmes d'occupation et d'utilisation de l'espace domestique soient plus prépondérantes (Ischer, 2012). La diversité des colocataires conduit à une utilisation variée des espaces partagés conforme aux habitudes individuelles, et dont les rôles peuvent changer au fil du temps. Les espaces partagés peuvent ainsi devenir des lieux de négociations. L'un des aspects de l'habitat partagé réside dans sa mixité sociale et générationnelle (Launay, 2020), avec l'objectif d'attirer un public diversifié (Neuwels & Marechal, 2024), y compris des étudiants, des jeunes travailleurs, ainsi que des professionnels en déplacement et des expatriés, attirés par le caractère transitoire et flexible du coliving (Ischer, 2012). Ainsi, en raison des profils variés des individus, les attentes et besoins diffèrent en ce qui concerne l'utilisation de ces espaces communs. Des négociations sont finalement nécessaires pour concilier les préférences individuelles et assurer une utilisation équitable et harmonieuse de ces espaces communs. Par exemple, certains colocataires peuvent préférer un environnement calme pour étudier ou travailler, tandis que d'autres peuvent vouloir utiliser ces espaces pour des activités sociales ou de loisirs. De plus, les décisions concernant le nettoyage, l'organisation et la décoration de ces espaces communs peuvent également nécessiter des discussions et des compromis pour répondre aux besoins et aux préférences de chacun (Pastinelli, 2005).

Les divergences des codes esthétiques entre colocataires, notamment en termes de goûts et de conception de l'aménagement, peuvent entraîner des espaces communs peu investis, avec un décor hétéroclite constitué des objets apportés par chacun des habitants (Ischer, 2012). En effet, l'appropriation de l'espace varie en fonction des profils socio-économiques des résidents et de leurs motivations à vivre dans cet environnement. Ces disparités se manifestent à travers leurs attentes résidentielles, leurs styles de vie, leurs habitudes quotidiennes et leurs perceptions du concept de cohabitation (Lenel, 2020). Cependant, ces divergences ne semblent pas donner lieu à des jeux de pouvoir entre colocataires. Ces derniers s'adaptent au caractère hétéroclite et non cohérent du lieu de vie et privilégient le consensus, même s'ils restreignent leur investissement personnel dans les espaces communs. En soi, la cohabitation se présente comme dynamique et enrichissante, favorisant l'apprentissage du compromis, du partage et de la négociation, ainsi que la gestion des tâches domestiques (Ischer, 2012). Cependant, partager un espace de vie aussi intime que le logement peut également présenter des défis, en particulier lorsque les colocataires ne se connaissent pas préalablement. Les différentes expériences de

colocation soulèvent des questions sur les modalités d'implication et les relations de pouvoir lors de la construction d'un univers domestique commun, ainsi que sur les espaces qui font l'objet d'une appropriation, qu'il s'agisse des murs ou des meubles (Ischer, 2012).

D'autres littératures s'accordent pour dire que l'espace de vie partagé est souvent considéré comme une « boîte à habiter » (Pastinelli, 2005). En prenant le modèle de la colocation, la boîte à habiter est définie comme un lieu où l'on accomplit des activités de base telles que dormir, manger et se reposer, mais qui ne constitue pas nécessairement un véritable « chez-soi » où l'on organise la majeure partie de son temps. Cela renvoie à la pratique collective de l'espace dans les situations de vie partagée, telles que les colocations. Il s'agit de partager un espace domestique en y instaurant 5 diverses frontières, souvent matérialisées par des divisions territoriales basées sur les rythmes d'occupation et d'utilisation des lieux. En effet, les activités essentielles telles que passer du temps avec des amis, travailler ou se divertir se déroulent généralement à l'extérieur de cette sphère domestique. Il est donc courant que les habitants passent la majorité de leur temps en dehors de chez eux (Pastinelli, 2005). Les espaces partagés sont ainsi abordés comme des lieux de passage, où l'on reste un minimum de temps, contrairement à un chez-soi qui renvoie à un modèle de stabilité et de familiarité (Pastinelli, 2005).

En conclusion, le coliving semble constituer une réponse contemporaine aux défis économiques et sociaux, et pourrait offrir une expérience résidentielle novatrice centrée sur la socialisation et la gestion collective des espaces communs. Les diverses études mettent l'accent à la fois sur la complexité et sur l'importance croissante du coliving dans le tissu urbain, en tant que modèle de logement adaptable aux besoins changeants des résidents modernes (Eleb, 2017). En mettant l'accent sur la dimension collective de l'habiter, le coliving offre une alternative novatrice aux schémas traditionnels de logement. Il tend à favoriser la solidarité de voisinage, la mutualisation des ressources, et la mixité sociale et générationnelle (Neuwels & Marechal, 2024 ; Casier, 2023), tout en offrant des opportunités de création de liens sociaux forts. Il est évident que le coliving représente un mode de vie partagé nécessitant une réflexion approfondie sur la conception et l'appropriation des espaces communs. Les pratiques et attitudes des résidents jouent un rôle crucial dans la création d'une expérience communautaire harmonieuse (Pastinelli, 2005), soulignant ainsi l'importance de l'équilibre entre partage et intimité individuelle (Launay, 2020). Dans cette optique, les recherches vont se concentrer sur l'analyse des dynamiques sociales et des dispositions spatiales du coliving, en examinant de près comment les caractéristiques de conception et de gestion des espaces partagés influent sur

l'expérience des résidents. Il s'agit aussi de questionner la notion de convivialité qui peut y régner, en soulignant que celle-ci peut être façonnée par des tensions, des compromis et des ajustements, et non uniquement par une atmosphère de rencontre et d'échange (Neuwels & Marechal, 2024).

LE CONCEPT DE COLIVING

3.1 ORIGINES ET EVOLUTION DU CONCEPT

Les transformations profondes de notre société ont conduit à une restructuration des modes d'habitat, avec l'émergence de nouvelles formes de logement (Eleb & Bendimérad, 2018). Aujourd'hui, de plus en plus de personnes, qu'elles soient âgées, étudiantes ou jeunes travailleuses, choisissent de vivre ensemble. Ce phénomène reflète une tendance croissante à la cohabitation entre pairs, mais également entre générations. Les structures familiales se diversifient : familles recomposées, monoparentales, individus célibataires, personnes âgées, tous recherchent des alternatives au logement traditionnel (Eleb & Bendimérad, 2017). Ainsi, ces mutations sociétales remettent en question les modèles résidentiels classiques et encouragent l'apparition de formes d'habitat adaptées aux besoins de sociabilité, de mutualisation des ressources et d'adaptabilité spatiale favorisant la vie en communauté (Eleb & Bendimérad, 2018).

Le concept de cohabitation puise ses origines dans des expérimentations architecturales menées aux 19^e et 20^e siècles. La cohabitation peut être définie comme : « *le fait d'habiter ensemble sans lien amoureux, dans un même logement ou dans des logements regroupés, avec des territoires personnels et des espaces partagés* » (Eleb & Bendimérad, 2018, page 11). Bien que souvent teintées d'utopie, ces initiatives cherchaient déjà à repenser les relations sociales et familiales pour transformer le quotidien.

Du Familistère au coliving moderne

Si la réflexion autour de l'habitat collectif n'est pas nouvelle, des projets comme le Familistère de Guise ont posé les bases d'un modèle d'habitat communautaire bien avant que le coliving moderne ne prenne forme. Construit dans l'Aisne entre 1858 et 1883, et inspiré par les idées de Charles Fourier, ce projet d'« habitat sociétaire » était directement lié à l'usine Godin (Eleb & Bendimérad, 2018). Il proposait un mode de vie communautaire aux ouvriers de l'usine, offrant des espaces partagés, comme des cuisines collectives entièrement équipées, séparées des logements individuels (Eleb & Bendimérad, 2018). Cependant, malgré certaines similitudes, le Familistère et le coliving moderne présentent des différences fondamentales. D'abord, la composition sociale des deux modèles n'est pas la même : au Familistère, tous les habitants étaient ouvriers de l'usine Godin, ce qui en faisait une communauté socialement homogène, unie par une identité professionnelle commune. À l'inverse, le coliving

contemporain prône la mixité sociale en réunissant des individus d'horizons variés, sans lien professionnel particulier. Ensuite, la nature du mode de vie communautaire diffère : au Familistère, la solidarité et la coopération découlaient directement du travail en usine et structuraient fortement les relations entre les résidents. En revanche, le coliving repose avant tout sur le partage de services et d'espaces communs (cuisines, salons, coworking, cinéma, salle de sport) (Eleb, 2017), sans nécessairement impliquer un engagement communautaire aussi marqué. Il privilégie une certaine flexibilité, où chacun choisit son degré d'implication dans la vie collective. De plus, l'évolution de ce modèle met en lumière une autre distinction : lorsque l'usine Godin a cessé son activité, les logements du Familistère ont été privatisés, mettant fin à son organisation collective (Eleb & Bendimérad, 2018). Cela montre à quel point ce modèle était étroitement lié à l'identité professionnelle de ses habitants. À l'inverse, le coliving n'est pas rattaché à une structure économique spécifique, ce qui lui permet de s'adapter aux évolutions sociétales et aux besoins contemporains. Enfin, les enjeux sociaux diffèrent également : le Familistère, conçu pour loger des ouvriers, s'accompagnait d'un certain contrôle social, tandis que le coliving repose davantage sur la flexibilité résidentielle, la mutualisation des ressources et le choix volontaire d'une vie collective. Ainsi, si le Familistère de Guise et le coliving moderne partagent une réflexion sur l'habitat collectif et l'équilibre entre espaces privés et partagés, leurs logiques restent fondamentalement distinctes. Le premier reposait sur une communauté homogène et une organisation liée au travail, tandis que le second privilégie la diversité sociale et un mode de vie plus modulable, adapté aux dynamiques actuelles de l'habitat partagé.

La Fondation Lebaudy : un autre modèle collectif mais évolutif

Dans un autre contexte, le modèle de la Fondation Lebaudy, créée en 1913, met en lumière les dynamiques de cohabitation dans un cadre hiérarchisé, où des maisons ouvrières ont été mises en place avec des chambres individuelles, tout en intégrant des espaces communs comme une salle de séjour et une cuisine partagée. Ce modèle de colocation favorisait les interactions sociales et la vie collective tout en garantissant une certaine intimité dans les espaces privés (Eleb & Bendimérad, 2018). Cependant, bien que ce type d'habitat partage des similitudes avec le coliving moderne dans l'agencement des espaces privés et partagés, le contexte social était très différent. La Fondation Lebaudy visait à loger des ouvriers dans un cadre hiérarchisé, reflétant une organisation paternaliste où les règles de vie collective étaient imposées, renforçant ainsi les distinctions sociales. En revanche, le coliving contemporain

repose sur une vision égalitaire de l'accès aux espaces partagés, où le choix de vivre en communauté est en principe choisi. Il favorise l'échange et la mixité sociale, permettant à chacun de s'impliquer librement dans la vie collective, sans contrainte sociale ni hiérarchie imposée.

Au fil du temps, d'autres modèles ont émergé, cherchant à concilier indépendance et vie communautaire. Dans les années 1980, des solutions innovantes ont vu le jour, permettant de vivre ensemble mais de manière plus individualisée. Toutefois, ces concepts étaient rarement concrétisés par des projets réalisés. Néanmoins, ces idées ont ouvert la voie à des modèles de logement plus collaboratifs, en particulier pour des populations jeunes et mobiles (Eleb & Bendimérad, 2018).

Les pensions de famille

Dans une autre perspective, les pensions de famille, bien que souvent associées à un modèle plus socialement ciblé, partagent avec le coliving une dimension communautaire et une éventuelle gestion commerciale. Si le terme « pension de famille » évoque à l'origine des *« maison d'hôtes, où l'on prenait pension, les repas étant généralement servis à une table commune, comme en famille »* (Académie française, n.d.), son sens actuel a beaucoup évolué. Aujourd'hui, les pensions de famille visent à offrir un logement durable à des personnes en difficulté financière, isolées socialement ou en situation d'exclusion, pour qui accéder à un logement autonome est complexe (Trevidy & al., 2023). Ces structures proposent des logements privatifs associés à des espaces communs, tels que des salles à manger ou des salons, favorisant ainsi les interactions sociales et le soutien mutuel (Dihal, 2015). Leur gestion est souvent confiée à des associations ou à des organismes publics, avec pour objectif principal de favoriser la réinsertion sociale (Dihal, 2015). Leur mode de vie collectif, basé sur le partage des espaces et services, rappelle les principes du coliving moderne, notamment pour les personnes vulnérables en quête de logement ou de lien social. Toutefois, à l'image de certains colivings, les pensions de famille peuvent aussi être administrées par des opérateurs privés ou des gestionnaires agréés. Cette gestion commerciale peut alors influencer la manière dont les espaces communautaires sont organisés et vécus, en impactant l'accès aux services, les dynamiques sociales et le sentiment de chez-soi des résidents (Fiche pratique, 2021).

Le coliving moderne

Le coliving, tel qu'il est connu aujourd'hui, a été conçu en réponse à plusieurs facteurs : l'augmentation de la mobilité professionnelle, la hausse des loyers dans les grandes villes, et la quête de flexibilité en matière de logement (Casier, 2023). A la différence des expérimentations architecturale citée plus haut, les co-habitat récent ne s'adressent plus à des catégories sociales particulières (Lenel, 2021). Malgré le fait que, ce type modèle s'adresse le plus souvent aux jeunes professionnels, notamment ceux en situation de mobilité, pour leur permettre un accès facilité au logement grâce à des contrats plus courts et plus flexibles, tout en proposant des espaces et des services collectifs (Eleb & Bendimérad, 2018). Nous sommes bien loin de la seule fonction d'abriter, mais sur des lieux de ressources à la fois social et matérielle permettant aux habitants de s'auto-organiser ensemble (Lenel, 2021).

Au cours des dernières années, des acteurs institutionnels ont pris conscience de la pénurie de logements, notamment pour les étudiants dans les grandes villes. Ce constat a conduit à la mise en place de solutions nouvelles, telles que l'adaptation rapide de logements existants pour créer des espaces de cohabitation, ou la construction de nouveaux logements spécialement conçus pour ce modèle (Eleb & Bendimérad, 2018). Depuis, ce mode d'habiter tend à se diffuser dans différentes grandes villes, en particulier dans les centres urbains perçus comme attractifs sur les plans économique et social (Casier, 2023). À Bruxelles, le phénomène du coliving, émergent depuis 2016, connaît une croissance alimentée par la rénovation rapide de maisons anciennes, permettant ainsi une rentabilité accrue en transformant les propriétés en chambres individuelles (Bernard, 2022). Le coliving se distingue de la colocation classique par l'absence d'autonomie complète dans les espaces privés, qui ne sont pas équipés de cuisines ou d'autres installations similaires. En revanche, les locataires bénéficient de services tels que la gestion des contrats d'énergie, l'entretien des espaces communs et la fourniture de produits de base. Ce modèle cible particulièrement les jeunes adultes, comme les stagiaires ou les travailleurs, en quête d'une solution de logement flexible et accessible (Casier, 2023). Les sociétés de coliving ne se contentent pas d'offrir un simple hébergement, elles proposent une « expérience communautaire » en mettant l'accent sur les valeurs de partage et de solidarité, et la gestion des espaces est facilitée par des entreprises privées. Cependant, malgré ses avantages en termes de flexibilité, le coliving est souvent conditionné par des loyers relativement élevés (Bernard, 2022), ce qui peut en limiter l'accessibilité (Casier, 2023).

Ainsi, bien que relativement récent dans le paysage de l'habitat, le coliving connaît un engouement croissant. Il peut être considéré comme une réponse aux nouvelles exigences de la

vie contemporaine, notamment face à la porosité croissante entre habitat et travail. En effet, certains modèles proposent des espaces qui combinent logement et environnement de travail partagé, s'inspirant du coworking. Le coliving émerge après la crise économique de 2008 à dans la Silicon Valley, initié par des développeurs désireux de partager un mode de vie combinant espaces de travail et de vie domestique (Feldman, 2021). Par la suite, le modèle s'est diffusé en Amérique du Nord, où des promoteurs immobiliers ont conçu des résidences pour jeunes actifs, associant studios privatifs et espaces partagés favorisant les échanges, la socialisation et la mutualisation des ressources (Eleb & Bendimérad, 2017). De plus, loin d'être un phénomène homogène, le coliving prend des formes variées selon les contextes culturels et les idéologies sous-jacentes. En Suède et en Suisse, certaines expérimentations ont abouti à des habitats collectifs de grande échelle, réunissant plusieurs dizaines voire centaines de résidents. À l'inverse, au Japon et aux Pays-Bas, des modèles plus réduits émergent, sous la forme de maisons partagées entre amis ou individus cooptés. C'est le cas, par exemple, de la « Share House » située à Nagoya, au Japon (Eleb & Bendimérad, 2017), qui s'apparente davantage aux typologies de coliving que nous analysons dans ce travail.

3.2 LES ENJEUX SOCIAUX, SPATIAUX ET ECONOMIQUE DU COLIVING

Le coliving des autres formes d'habitat partagé se distingue par son approche à la fois pragmatique et commerciale, dans un contexte de transformation profonde du logement urbain (Launay, 2018). Cette mutation est induite par des changements démographiques, comme l'augmentation des ménages composés d'une seule personne, et à des facteurs économiques, notamment la pénurie de logements abordables (Pirinen & Tervo, 2020). Les modes de vie ont évolué : il n'est plus possible de concevoir un logement standard qui conviendrait à tous. Un décalage persiste entre les besoins des habitants et l'offre actuelle en matière de logements collectifs (Pirinen & Tervo, 2020). Les espaces proposés aujourd'hui ne correspondent pas toujours aux nouvelles modalités de vie, qui se sont diversifiées au sein des foyers (Eleb, 2017). Les rythmes des membres d'une même famille ou d'un groupe domestique sont souvent désynchronisés ; chacun vit selon son propre rythme. Les rites du quotidien, comme les repas, tendent à se transformer selon les groupes sociaux. L'habitat doit donc relever de nouveaux défis contemporains en proposant des solutions flexibles, adaptables et réversibles (Eleb, 2017 ; Pirinen & Tervo, 2020). Aujourd'hui, il s'agit de permettre d'être « ensemble mais séparément », en répondant aux besoins d'intimité tout en offrant des espaces de vie collective (Eleb, 2017).

Dans ce modèle, l'aménagement d'espaces jouent un rôle primordial. Ces espaces co-conçus favorisent les interactions tout en répondant aux attentes modernes de confort et de flexibilité. Par ce biais, il répond aux besoins des jeunes adultes, tels que les étudiants ou jeunes travailleurs, qui recherchent une alternative à la solitude ou à l'instabilité des colocations traditionnelles (Launay, 2018). Les colivings ont pour objectif de favoriser la vie communautaire tout en garantissant des espaces privés permettant à chacun de préserver son intimité. Ils luttent ainsi contre l'isolement social, en créant des occasions d'échanges enrichissants et durables entre les habitants (Neuwels & Marechal, 2024).

Cependant, ce modèle soulève des interrogations sur la question du vivre-ensemble. Par exemple, sur l'appropriation des espaces et la délimitation entre espaces communs et privatifs (Gérard, 2018). La réduction des surfaces des logements amène à repenser la relation entre ces espaces. L'économie du partage, influençant la conception des logements, permet une optimisation des ressources spatiales, mais soulève des défis en termes de flexibilité des usages (Pirinen & Tervo, 2020). Les stratégies de marquage du territoire sont également questionnées.

Les résidents doivent développer des conventions tacites ou explicites pour cohabiter ensemble. C'est pourquoi une charte de coliving devient essentielle, en définissant des règles claires sur la gestion des espaces partagés, la répartition des tâches et le respect des rythmes individuels (Eleb & Bendimérad, 2017). Une autre question majeure est celle de la mixité sociale et générationnelle, bien qu'optimiste, elle reste un défi dans les espaces partagés (Launay, 2018). Cette mixité demande de repenser la conception des espaces pour favoriser l'intégration de ces différentes populations. L'acceptation de la vie partagée varie également selon les profils des résidents : certains sont plus enclins à la cohabitation et à la mutualisation des espaces, tandis que d'autres privilégient leur intimité et un accès exclusif à certaines zones communes (Pirinen & Tervo, 2020).

Cependant, il est important de prendre en compte l'aspect économique du coliving. Bien qu'il soit souvent présenté comme inclusif, ce modèle repose sur une logique de rentabilité, ce qui peut entraîner des coûts élevés pour les résidents (Launay, 2018). Dans certains cas, ce modèle pourrait être perçu comme plus opportuniste, ressemblant à un produit locatif destiné à générer des profits rapidement, possiblement au détriment de l'accessibilité financière pour les habitants (Casier, 2023). Ce type de coliving semble principalement bénéficier à des investisseurs et promoteurs, notamment en Belgique, qui semblent privilégier la maximisation des rendements financiers. À Bruxelles, par exemple, le coliving s'implante majoritairement dans des maisons unifamiliales rénovées. Ce choix permet un délai réduit entre l'achat et la mise en location des biens, la rénovation étant généralement plus rapide que la construction de nouveaux logements. En divisant ces maisons en plusieurs chambres individuelles à louer, le rendement économique est considérablement augmenté (Casier, 2023).

De plus, ce modèle soulève également des interrogations juridiques, notamment en l'absence de législations spécifiques encadrant ce type de montage immobilier. L'absence d'un cadre juridique clair pourrait freiner son développement à long terme, en soulevant des questions sur la régularité des pratiques en matière de location et de gestion des espaces partagés (Bernard, 2022).

L'APPROPRIATION DES ESPACES PARTAGES

Dans les sociétés contemporaines, l'espace habité ne se limite pas à un simple lieu d'occupation ; il devient un espace de pratique sociale et d'appropriation, à la fois individuelle et collective (Raymond, 1966, cité par Lenel, 2021). Selon Henri Lefebvre, pour comprendre le concept d'appropriation de l'espace, il est essentiel d'examiner les formes contemporaines d'habitat (Lefebvre, 1974, cité par Lenel, 2021), notamment dans les projets de coliving où l'espace est à la fois partagé et co-construit par ses habitants.

L'appropriation des espaces constitue une question centrale dans les habitats partagés (Launay, 2018 ; Gérard, 2017). Ces formes d'habitat, qu'il s'agisse de colivings modernes, d'habitats participatifs ou d'écovillages, influencent profondément les interactions sociales, la structure des lieux ; et suppose produire un sentiment d'appartenance des résidents (Lenel, 2021). Le cohabitat propose une architecture supposée favoriser la création d'une vie collective (Lenel & al., 2020). En effet, il se caractérise par le partage de certains espaces et de matériel mis à la disposition des locataires, ainsi que par une dimension participative qui doit émerger des personnes vivant au sein de ces habitats partagés, quel que soit leur type. Selon Henri Lefebvre, la ville, et par extension, l'espace ; doit être conçue en prenant en compte trois dimensions : la perception, le vécu et la représentation (Lefebvre, 1974, cité par Lenel, 2021). Cette approche peut être aisément transposée au coliving. En effet, les colivings produisent un espace représenté à partir des codes d'aménagement et d'architecture. Les habitants y font usage de cet espace perçu en le parcourant, créant ainsi un vécu propre, influencé par les images qui accompagnent son usage. Cet espace construit contraint les habitants à en faire usage et à se conformer, d'une certaine manière, à ce qui est mis en place, bien que ces derniers puissent également s'approprier cet espace à leur manière.

4.1 UNE APPROPRIATION INDIVIDUELLE : STRATEGIES ET TENSIONS

L'un des défis majeurs du coliving réside dans la gestion de l'équilibre entre espaces privés et partagés. Loin d'être un simple regroupement d'individus sous un même toit, le coliving repose sur une articulation fine entre autonomie individuelle et vie collective. Mais cette proximité peut aussi générer des tensions. La difficulté consiste donc à concilier la vie collective avec le besoin d'intimité et d'appropriation individuelle des lieux (Eleb & Bendimérad, 2017).

Dans les habitats partagés, chaque résident développe des stratégies pour adapter son usage des espaces partagés en fonction de ses besoins et contraintes personnelles, pour finalement créer un véritable lieu familial (Pirinen & Tervo, 2020). Dans certains cas, des systèmes de « marquage du territoire » (Pastinelli, 2005) peuvent être mis en place, incluant des gestes simples comme l'ajout d'objets personnels ou la répétition de routines dans les espaces communs (Gérard, 2017). Ces actions permettent aux individus de s'inscrire dans le lieu et d'y développer un sentiment d'appartenance. De fait, le sentiment de contrôle sur les espaces partagés influence leur appropriation (Pirinen & Tervo, 2020).

Cependant, ces stratégies peuvent aussi générer des tensions, surtout lorsque l'appropriation d'un espace empiète sur les limites des autres (Eleb & Bendimérad, 2017). Ces tensions sont souvent régularisées par des conventions tacites ou explicites qui encadrent l'usage des espaces communs tout en respectant les besoins individuels (Gérard, 2017). Les investissements matériels, qu'ils soient collectifs ou personnels, contribuent à renforcer ce sentiment d'appartenance et participent à la transformation des espaces en lieux de vie partagée.

L'appropriation des espaces communs s'accompagne fréquemment d'un marquage des territoires personnels, où les objets, les meubles et les murs deviennent des éléments clés de personnalisation (Ischer, 2012). Les habitants développent ainsi des stratégies pour recréer des frontières invisibles entre sphères publiques et privées, en s'appropriant individuellement certaines zones (Eleb & Bendimérad, 2017). Cela peut se manifester par la personnalisation de la chambre, mais aussi par l'aménagement des espaces communs à travers l'ajout d'objets tels que des meubles récupérés, des décorations ou des souvenirs personnels. Bien plus que symbolisant son appropriation individuelle, cette appropriation symbolise également l'attachement des colocataires à leur environnement et contribue à la construction d'une identité partagée du lieu. Néanmoins, cette appropriation reste souvent superficielle et temporaire. En raison de la nature transitoire de la colocation, les résidents ne s'investissent pas

de manière durable dans l'aménagement des espaces, ce qui limite l'ancrage profond de l'espace dans la vie de chacun (Pastinelli, 2005). L'espace domestique est alors perçu non comme un lieu intime et stable, mais plutôt comme un espace fonctionnel (Ischer, 2012), où les habitants passent peu de temps, préférant souvent être à l'extérieur pour travailler, étudier ou socialiser (Gérard, 2017).

4.2 UNE APPROPRIATION COLLECTIVE : CADRE PHYSIQUE ET REGLES DE VIE

L'organisation spatiale et la mise en place de règles de vie sont des éléments cruciaux dans le processus d'appropriation collective (Launay, 2018). Les espaces communs, conçus pour encourager la convivialité et les échanges, sont essentiels dans les habitats partagés contemporains. Ces espaces doivent être accueillants et modulables, tout en étant complétés par des espaces privatifs pour garantir l'intimité des résidents (Gérard, 2017). La flexibilité des règles de vie, qu'elles soient formelles ou informelles, est également essentielle pour maintenir un équilibre entre liberté individuelle et solidarité collective (Eleb & Bendimérad, 2017). Un cadre clair s'avère nécessaire dans les espaces partagés pour prévenir les conflits (Pirinen & Tervo, 2020).

Dans *L'Habitat pavillonnaire* (1966), il est souligné que l'appropriation d'un espace commence par des gestes simples, tels que l'aménagement, le rangement ou encore le nettoyage (Raymond, 1966, cité par Lenel, 2021). Ces pratiques du quotidien participent à la construction d'un sentiment d'appartenance et de « chez-soi ». La flexibilité d'usage est également déterminante, car elle permet aux habitants d'adapter les espaces à leurs besoins spécifiques (Pirinen & Tervo, 2020). En effet, les caractéristiques matérielles du lieu, sa taille, son agencement, sa configuration, peuvent soit encourager, soit freiner certaines pratiques. À cet égard, une question se pose : le coliving, défini comme un « bâtiment avec des services qui répondent aux besoins d'une communauté » (co-fondateur d'Ikoab, 2025, Annexe 1), ne serait-il pas, dans ce cadre, un frein à une appropriation véritable de l'espace ? En effet, les services intégrés, comme le ménage ou la maintenance, peuvent restreindre la capacité des habitants à s'approprier pleinement leur environnement. Ainsi, dans ces systèmes, l'appropriation semble, dès l'origine, fortement encadrée, voire limitée, par l'organisation même du lieu.

4.3 LE VIVRE-ENSEMBLE : ENTRE SOCIALISATION ET GESTION DES CONFLITS

L'habitat partagé comme expérience de socialisation

La colocation est souvent un lieu de socialisation par confrontation, où les résidents apprennent à coexister tout en gérant leurs différences. Ces divergences, qu'elles concernent l'organisation de l'espace, les habitudes de vie, les goûts esthétiques ou les rythmes de vie, forment le noyau d'une dynamique de socialisation active (Singly, 2000, cité par Ischer, 2012). Ce modèle favorise l'émergence d'une culture du partage et de la négociation, mais il peut également engendrer des frictions si les valeurs et attentes des résidents ne sont pas alignées (Eleb & Bendimérad, 2017).

L'une des principales motivations des résidents de coliving est la recherche d'un cadre de vie plus solidaire, où l'entraide et la convivialité remplacent l'anonymat souvent ressenti dans les logements individuels classiques (Eleb & Bendimérad, 2017). Cette solidarité se manifeste à plusieurs niveaux. Premièrement, d'un point de vue matériel et logistique, par la mutualisation des ressources (Eleb & Bendimérad, 2017). En effet, les espaces partagés (cuisines, salons, salles de travail) permettent une réduction des coûts et un accès facilité à des équipements que chaque résident ne pourrait posséder individuellement (machines à laver, imprimantes, espaces de coworking). Deuxièmement, par l'entraide au quotidien. Certains habitants s'organisent pour préparer des repas communs, garder les enfants des autres résidents ou encore partager des trajets en voiture, réduisant ainsi la charge individuelle et favorisant la coopération (Pastinelli, 2005). Troisièmement, d'un point de vue sociale, pour lutter contre l'isolement, encourager les liens entre différentes tranches d'âge via des cohabitations intergénérationnelles par exemple, favorisant ainsi une transmission de savoirs, une entraide mutuelle et expérimenter une nouvelle façon de vivre : collectivité, respect des règles de vie communes (Eleb & Bendimérad, 2017). Finalement, la socialisation dans les espaces partagés peut dépendre fortement de leur programmation spatiale et de la diversité des usages proposés (Pirinen & Tervo, 2020).

L'émergence de tensions dans les espaces partagés

Cependant, la coexistence ne se limite pas à un simple partage d'espace. Si le coliving repose sur une logique de partage et de solidarité, il engendre aussi des frictions liées à la cohabitation permanente. Ces tensions proviennent de plusieurs facteurs, allant de la gestion des espaces partagés aux différences de valeurs et de modes de vie entre les habitants (Eleb & Bendimérad, 2017). Des relations de pouvoir et de hiérarchies domestiques peuvent également émerger, notamment lorsque certains colocataires tentent d'imposer leur organisation ou leurs choix esthétiques. Ces dynamiques de pouvoirs sont souvent marquées par l'assurance de certains individus, qui cherchent à définir ou redéfinir l'usage des espaces communs, parfois au détriment des autres. Ces tensions peuvent être exacerbées par la multiplicité des perceptions individuelles des espaces partagés, pour qui la colocation est un espace de négociation constante de l'usage des lieux (Pastinelli, 2005).

Dans cette configuration, la gestion des conflits et des tensions est cruciale. En effet, des tensions peuvent émerger dans l'usage des espaces communs (Eleb & Bendimérad, 2017). De fait, des frictions surgissent fréquemment autour de l'entretien des lieux collectifs, de l'utilisation des espaces communs, ou encore de l'appropriation de ces espaces (Eleb & Bendimérad, 2017 ; Pastinelli, 2005). Les rythmes d'occupation varient d'un résident à l'autre, ce qui contribue à une forme d'instabilité dans l'organisation domestique (Pastinelli, 2005). Par exemple, certains habitants peuvent avoir tendance à monopoliser certains espaces (salon, cuisine, terrasse), ce qui peut être perçu comme une forme d'appropriation abusive par les autres résidents (Eleb & Bendimérad, 2017). Les tensions, conflits et autres sources de désagrément relatives au partage des espaces communs peuvent conduire certains résidents à s'en éloigner progressivement, voire à les abandonner totalement (Neuwels & Marechal, 2024), en raison de différences de perception des espaces privés et collectifs. Cependant, ces tensions sont souvent atténuées par la nature temporaire de la colocation, où les conflits sont généralement résolus non pas par des compromis ou des discussions ouvertes, mais par la rotation des colocataires à la fin du bail (Pastinelli, 2005).

La répartition des tâches ménagères constitue également un terrain fertile pour les conflits (Pastinelli, 2005). La négociation de ces tâches reflète des conceptions divergentes de l'ordre et du désordre, souvent influencées par des stéréotypes de genre. En effet, dans de nombreux habitat partagé, une inégale implication des résidents dans le nettoyage et l'entretien des parties communes peut créer des tensions (Eleb & Bendimérad, 2017). Mais, ces conflits sont généralement résolus de manière informelle et tacite, à travers des compromis ou des

ajustements adaptés à la flexibilité du modèle de la colocation (Eleb & Bendimérad, 2018 ; Neuwels & Marechal, 2024).

Les tensions entre espaces privés et partagés peuvent également être exacerbées par des différences de modes de vie, de valeurs et de culture. Certains habitants peuvent rechercher un environnement plus calme et structuré, tandis que d'autres privilégient une approche plus informelle et spontanée de la vie collective. Des désaccords peuvent aussi naître sur des aspects tels que : le niveau sonore acceptable dans les espaces partagés (musique, discussions tardives, fréquentation des lieux communs), le respect du territoire de chacun (déposer des affaires personnelles dans un espace collectif, inviter des amis sans prévenir), et la définition des règles d'usage des équipements partagés (temps d'occupation d'une cuisine commune, réservation d'espaces pour des événements privés) (Pirinen & Tervo, 2020).

Vers une régulation des conflits : entre ajustements informels et dispositifs spatiaux

Ainsi, bien que ces expériences de vie soient formatrices et constituent un apprentissage du compromis et de la négociation (Ischer, 2012), elle révèle aussi des tensions structurelles liées à l'appropriation de l'espace, aux relations de pouvoir, et à l'investissement personnel dans l'habitat. Si la rotation des colocataires permet de gérer ces tensions, elle empêche souvent une appropriation plus profonde et durable des espaces.

Pour assurer un équilibre entre solidarité et gestion des tensions, plusieurs solutions peuvent être mises en place. Tout d'abord, établir des règles de vie collective dès le départ, via une charte, permettant de clarifier l'usage des espaces partagés, la répartition des tâches et le respect des rythmes de chacun. Ensuite, favoriser la flexibilité spatiale, avec des cloisons amovibles ou des pièces multifonctions, aide à adapter les espaces aux besoins des résidents et à limiter les conflits d'usage. De plus, encourager les échanges et la médiation par des réunions régulières facilite la communication et l'ajustement des règles de cohabitation en fonction des évolutions du groupe. Enfin, différencier les niveaux d'implication en proposant des formats de coliving variés permet d'attirer des résidents aux attentes similaires, réduisant ainsi les tensions liées aux modes de vie. En combinant ces approches, le coliving pourrait offrir un cadre de vie à la fois solidaire en respectant les besoins individuels tout en favorisant les interactions collectives (Pirinen & Tervo, 2020).

4.4 L'ESPACE PRIVE : NECESSAIRE DANS UN CADRE COLLECTIF

Les espaces communs sont supposés permettre l'émergence de la vie communautaire (Lenel, 2021). Mais même si la cohabitation prône le vivre ensemble et les interactions, cela ne signifie pas nécessairement la volonté d'interaction permanente (Eleb & Bendimérad, 2017). Les espaces privés, dans le coliving traditionnel : les chambres, permettent de laisser une liberté de retrait. Ces espaces sont une garantie pour les individus, à participer ou non à la vie collective (Lenel, 2021, Pirinen & Tervo, 2020). L'intimité reste une valeur primordiale pour les habitants, et son absence peut être source de mal-être et de conflits (Eleb & Bendimérad, 2017). Les concepteurs d'espaces de coliving ont cherché à répondre à ces enjeux en proposant des solutions architecturales permettant d'assurer un équilibre entre ouverture et repli sur soi. Plusieurs stratégies spatiales ont été développées pour répondre à cette tension : les studios annexes, les espaces tampons (couloirs élargis, alcôves, terrasses partagés) et la modularité des espaces (possible intégration de cloisons amovibles ou de rideaux permettant aux habitants de redéfinir leur niveau d'intimité) (Eleb & Bendimérad, 2017).

Certains utilisateurs préfèrent agrandir leur espace privé plutôt que de s'appuyer sur les espaces partagés, ce qui soulève la question de l'équilibre entre mutualisation et individualisation (Pirinen & Tervo, 2020).

4.5 LE COLIVING COMME ESPACE DE TRANSITION ET D'APPRENTISSAGE

Pour de nombreux jeunes adultes, la colocation représente une étape transitoire dans leur parcours résidentiel, souvent entre la cellule familiale et un « chez-soi » plus autonome (Ischer, 2012). Cette phase leur permet d'expérimenter la gestion domestique, de comprendre les règles de vie collective et de s'adapter à des espaces partagés. C'est un lieu où l'on apprend à coexister avec d'autres, à naviguer dans des différences de goûts, d'habitudes et de modes de vie. L'habitat partagé devient ainsi un terrain d'expérimentation du vivre-ensemble, où l'on apprend à négocier les espaces communs tout en ajustant ses pratiques pour favoriser la convivialité et le respect mutuel (Pirinen & Tervo, 2020).

Cependant, l'engagement dans ces espaces reste souvent limité. La cohabitation est perçue comme une expérience temporaire, marquée par des liens moins forts avec les lieux partagés. En raison de contraintes économiques et de la nature transitoire de l'habitat, l'investissement personnel dans l'aménagement des espaces communs est souvent faible (Pastinelli, 2005). Les résidents choisissent souvent des alternatives simples et peu coûteuses, en apportant des objets personnels, créant des ambiances fragmentées dans les espaces partagés, témoin d'un faible investissement (Ischer, 2012).

Néanmoins, cette expérience de transition se caractérise aussi par un apprentissage progressif des règles de vie collective. Les colocataires doivent apprendre à négocier l'usage des espaces communs, tout en développant des stratégies d'organisation et d'entretien partagés. Ces apprentissages, bien que parfois informels, permettent de comprendre les dynamiques de l'habitat collectif, offrant ainsi une base pour des modes de vie plus autonomes dans le futur (Pirinen & Tervo, 2020).

CAS D'ETUDE : COLLECTE DES DONNEES

5.1 METHODOLOGIE

5.1.1 Les terrains

L'agence Ikoab a été choisie en raison de son modèle traditionnel de coliving, qui se caractérise par des dimensions modestes et une capacité de 6 à 12 locataires. Ces colivings offrent des solutions flexibles pour répondre aux besoins variés des résidents, avec des baux adaptés à différents profils, tels que les jeunes professionnels, les étudiants, les travailleurs nomades et les nouveaux arrivants en ville. De plus, l'emplacement de plusieurs maisons à Liège permet des visites régulières et faciles.

Les terrains ont été sélectionnés en fonction des réponses des candidats ayant accepté de participer à la recherche. Ces sites se distinguent par la reconversion d'anciennes maisons de maître, comptant entre 5 et 12 chambres. Chaque coliving est entièrement meublé et équipé, avec des espaces communs et privés bien agencés, ainsi qu'une gamme de services inclus. Les espaces partagés dans ce modèle restent standards, incluant une cuisine, une salle à manger, un salon, ainsi qu'une terrasse ou un jardin. En comparaison, l'étude menée par Sacha Marechal (Marechal, 2023) porte sur un modèle de coliving plus vaste, un bâtiment réhabilité de grande envergure, comprenant 232 lofts répartis sur quatre ailes autour d'un jardin commun. Les espaces partagés dans ce modèle sont plus diversifiés et incluent une salle de sport, un espace de coworking, une salle de projection, un sauna, un jardin et un rooftop. Plusieurs services sont également proposés, tels que des cours de yoga, un distributeur de repas, et des packs mobiliers pour les lofts meublés (Marechal, 2023).

5.1.2 Collecte de données

La collecte de données s'est déroulée en deux étapes. Tout d'abord, il a été nécessaire d'échanger avec l'agence en charge de ces colivings afin de mieux comprendre leur vision et leur approche en matière d'aménagement des espaces partagés. Ensuite, dans le cadre de l'étude des interactions socio-spatiales en colocation, des entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès des résidents, accompagnés de relevés habités des espaces communs dans chaque maison ainsi que du site de l'agence.

Cette double approche permet d’observer comment les habitants vivent et s’approprient les lieux au quotidien, en mettant en parallèle les usages réels et la manière dont ces espaces sont initialement pensés et présentés.

| Maison | Habitant | Âge | Typologie chambre | Situation (ménage) | Date d’entrée dans la maison |
|----------------|----------|-------|---|--------------------|------------------------------|
| Hors-château | Hugo | 25ans | Chambre avec salle de bain + WC partagé – 3 ^{ème} étage | Seul | Février 2023 |
| Hors-château | Thomas | 32ans | Chambre avec salle de bain + WC privé _ dépendance | Seul | Février 2020 |
| Hors-château | Antoine | 31ans | Chambre avec salle de bain +WC partagé – 1 ^{er} étage | Seul | Juillet 2021 |
| Hors-château | Claire | 22ans | Chambre avec salle de bain privé et WC partagé – 1 ^{er} étage | Seul | Octobre 2024 |
| Impasse Hubart | Simon | 29ans | Chambre avec salle de bain + WC partagé – 1 ^{er} étage | Seul | Mai 2023 |
| Courtois | Léo | 32ans | Chambre avec salle de bain privé et WC partagé – 2 ^{ème} étage | Seul | Mai 2020 |
| Courtois | Théo | 21ans | Chambre avec salle de bain privé et WC partagé – 3 ^{ème} étage | En couple | Septembre 2024 |
| Courtois | Julien | 27ans | Chambre avec salle de bain privé et WC partagé – 2 ^{ème} étage | Seul | Octobre 2024 |
| Laport | Léna | 27ans | Chambre avec salle de bain privé et WC partagé – 2 ^{ème} étage | Seul | Mai 2023 |
| Laport | Paul | 31ans | Chambre avec salle de bain privé et WC partagé – 1 ^{er} étage | Seul | Août 2020 |

*Fig 1 : Tableau habitants
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025*

Ce tableau récapitulatif met en évidence la diversité des participants en tenant compte de leur maison de résidence, de leur ancienneté, de leur âge et du type de chambre occupé. Pour constituer cet échantillon, j’ai demandé à intégrer le groupe WhatsApp global des maisons Ikoab de Liège, où j’ai présenté ma recherche et sollicité des volontaires pour des entretiens. Dix résidents ont répondu favorablement, ce qui a déterminé le choix des maisons étudiées.

5.1.2.1 Entretien semi-directifs

Les entretiens avec les habitants m'ont permis d'explorer en profondeur leurs expériences de vie en coliving, leurs motivations et attentes vis-à-vis de ce mode de vie, ainsi que leurs relations avec les autres résidents. J'ai également pu analyser leur perception et leur utilisation des espaces partagés.

Pour mener ces entretiens, j'ai d'abord élaboré un guide d'entretien comportant des questions spécifiques. Ce guide s'inspire de celui de Sacha Marechal (Marechal, 2023), que j'ai adapté et modifié pour l'ajuster à mon propre contexte de recherche, le coliving traditionnel. Les entretiens ont été menés directement dans les espaces partagés des habitants, afin de recueillir leurs témoignages dans leur cadre de vie quotidien.

Lors de l'entretien, l'objectif principal était de recueillir une présentation générale de l'habitant, incluant des informations sur sa profession, son âge et sa situation personnelle. Dans un premier temps, il s'agissait d'identifier les raisons qui ont poussés l'habitant à opter pour ce mode de vie et s'il avait déjà vécu en colocation. Ces motivations, qu'elles soient économiques, sociales ou liées à la recherche d'une certaine convivialité, permettent de mieux comprendre leur engagement dans cette forme de logement partagé. Dans un second temps, l'entretien s'est concentré sur la communication avec l'agence et les services liés. La question centrale était de savoir dans quelle mesure la gestion de la maison et les prestations offertes influencent la vie des habitants au sein de la maison. Dans un troisième temps, l'entretien s'est axé vers la vie en communauté, afin de saisir comment chaque résident vivait cette expérience. Comment utilisait-il les espaces communs ? Comment percevait-il les espaces communs ? Quels étaient les aspects qu'ils appréciaient et quels inconvénients rencontraient-ils avec ce mode d'habiter ? L'entretien a brièvement évoqué l'intimité des résidents dans leur espace privé, en se demandant si leur vie privée était perturbée par des nuisances telles que des bruits, des odeurs ou la vue depuis leurs fenêtres. Malgré l'importance de ces espaces comme on l'a démontré un peu plus haut, ces aspects ont été rapidement abordés, car l'accent était mis sur l'étude des espaces partagés en eux-mêmes. Un autre point clé de l'analyse a porté sur la gestion des relations et des éventuels conflits au sein de la communauté. L'objectif était d'identifier les mécanismes permettant de préserver une harmonie collective tout en respectant les besoins individuels de chacun. Enfin, nous avons exploré leur appropriation des espaces communs : quelle est leur perception de ces lieux ? Comment se sont-ils adaptés à cet environnement ?

L'entretien s'est terminé par un relevé habité, permettant de prolonger cette réflexion sur l'appropriation des espaces partagés.

Ensuite, dans le but de comprendre les défis et les contraintes liés à la gestion d'un coliving et des services qui y sont associés, j'ai réalisé des entretiens semi-directifs avec l'agence Ikoab. Ces échanges ont eu lieu par téléphone, pour des raisons de praticité, l'agence étant principalement basée à Charleroi. Les discussions menées avec le co-fondateur de l'agence, ont permis d'approfondir plusieurs aspects : les enjeux de gestion quotidienne, les attentes des résidents, les logiques d'occupation des espaces partagés, mais aussi les stratégies mises en place pour favoriser la convivialité ou limiter les conflits. Ces échanges sont venu enrichir ma compréhension du fonctionnement concret des colivings étudiés, en complément des observations et entretiens menés auprès des habitants.

Chaque entretien a été soigneusement enregistré et retranscrit selon les normes de consentement et d'anonymisation.

5.1.2.2 Relevé habité

Dans le prolongement des entretiens, j'ai mené une série de relevés habités afin d'observer plus directement les interactions entre les occupants et les espaces partagés qu'ils utilisent au quotidien. Quatre maisons ont ainsi été étudiées : Hors-Château, Impasse Hubart, Courtois et Laport. Ces relevés, accompagnés d'un reportage photographique, m'ont permis de documenter de manière détaillée la configuration des lieux, les usages réels qui en sont faits, ainsi que les signes visibles d'appropriation.

Pour chaque maison, le premier relevé consiste en une observation détaillée des espaces partagés, enrichie d'annotations. Ces relevés ont été réalisés dans deux contextes distincts : d'une part, à partir des visites virtuelles disponibles sur le site de l'agence, mettant en scène les logements de manière neutre ; d'autre part, dans ces mêmes maisons effectivement habitées, où l'espace est façonné par les usages, les présences et les habitudes quotidiennes des occupants. La confrontation entre ces deux types de relevés m'a permis d'identifier les écarts entre la configuration initialement proposée par l'agence et la réalité de l'appropriation spatiale par les habitants. La mise en parallèle de ces deux types de relevés a nourri ma réflexion en mettant en évidence les écarts entre la mise en scène initiale des espaces et leur transformation progressive par les habitants. Cette comparaison a permis de mieux comprendre comment les résidents

investissent les espaces, les ajustent à leurs usages, et y projettent leur manière d’habiter À partir de ces relevés, plusieurs axes d’analyse ont été développés :

- la restitution des signes d’appropriation (objets personnels, réaménagements, adaptations),
- la restitution des usages concrets dans les espaces partagés,
- la perception de ces espaces (nuisances sonores, vis-à-vis),
- la mise en évidence de traces du passé à travers certains éléments visibles sur des images issues du site web d’Ikoab (Ikoab, 2025).

En complément, des croquis enrichissent l’analyse en révélant visuellement des détails significatifs, tels que la disposition du mobilier, la présence d’objets personnels ou encore des signes de personnalisation, qui traduisent, de manière visuelle, le degré d’adaptation ou d’appropriation des habitants à leur cadre de vie. De plus, souvent ces observations sont accompagnés d’extraits d’entretien, permettant de croiser perception habitante et manifestations spatiales. Contrairement aux entretiens, qui relèvent du discours et de la perception subjective, les relevés habités permettent quant à eux d’observer des pratiques souvent plus discrètes, parfois non conscientes ou difficiles à exprimer verbalement. En croisant ces deux approches, mon analyse a pu se nourrir à la fois de la parole des habitants et de ce que les espaces disent de leur manière d’y vivre, offrant ainsi une lecture plus nuancée et incarnée des dynamiques d’appropriation au sein des colivings étudiés.

5.1.2.3 Limites de la recherche

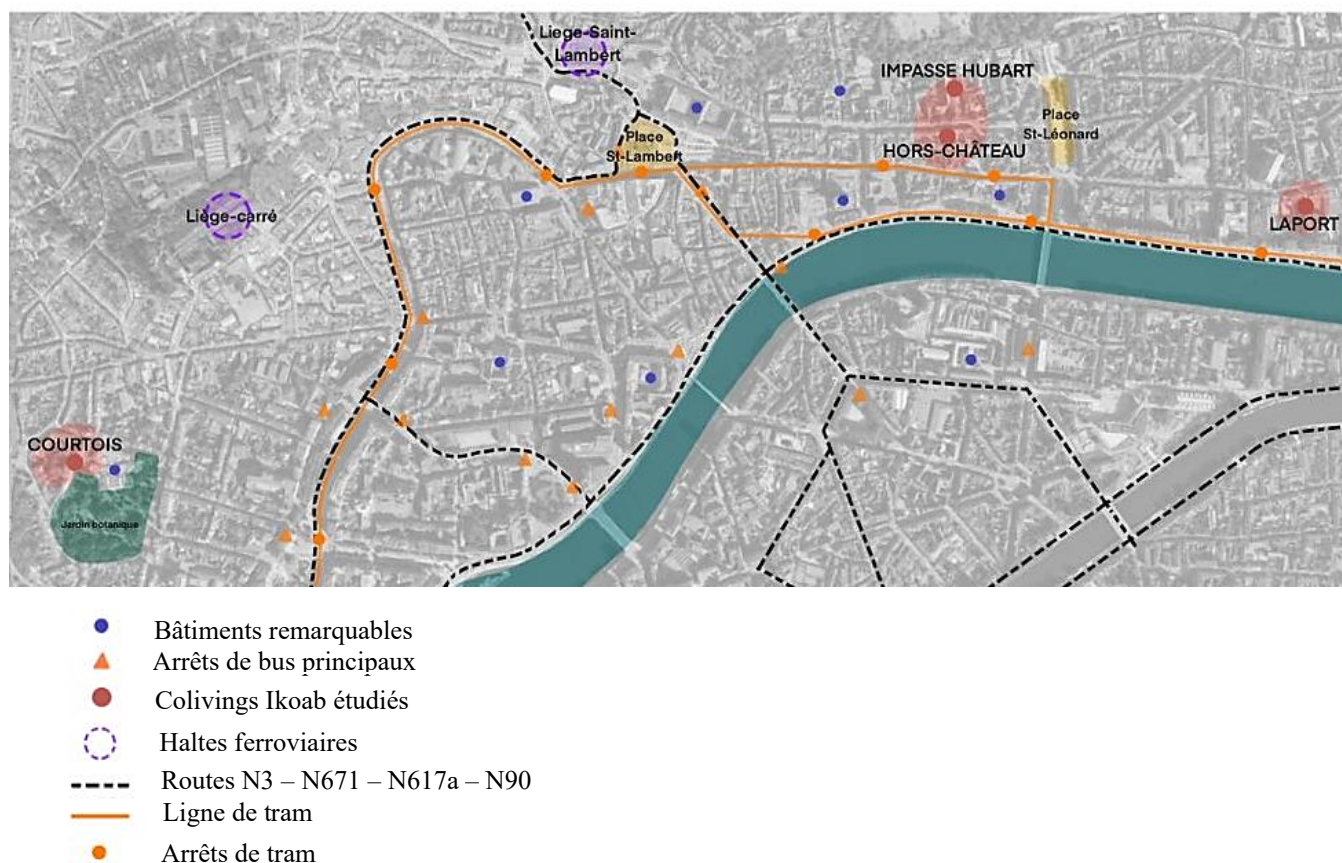
Notre recherche présente néanmoins certaines limites, en particulier en ce qui concerne la phase de collecte de données, qui s'est révélée partiellement contrainte à certaines étapes de la recherche.

À ce jour, peu de recherches scientifiques ont été menées sur le coliving. Au fil de notre étude, il a donc souvent été nécessaire de rapprocher ce mode d'habitat du co-habitat au sens large, ces deux formes partageant de nombreux points communs, tant dans leurs fondements que dans les intentions qu'elles véhiculent.

Ayant réalisé mes relevés en décembre et janvier, mes entretiens ont révélé que les espaces extérieurs étaient très peu utilisés en raison des conditions hivernales, le temps ne s'y prêtant pas. Ainsi, nous avons décidé de ne pas prendre en compte ces espaces communs extérieurs et de nous concentrer uniquement sur les espaces usuels intérieurs (halls d'entrée, espace de circulation et lieux de vies partagés) du rez-de-chaussée, où les habitants vivent au quotidien, quelle que soit la saison.

Enfin, pour approfondir la compréhension des intentions de conception, des contraintes rencontrées et des choix architecturaux influençant l'expérience des habitants, il aurait été pertinent d'échanger avec l'architecte en charge de la réhabilitation des logements étudiés. Toutefois, selon les informations partagées par le co-fondateur d'Ikoab, l'agence ne compte actuellement aucun architecte au sein de son équipe, et a recours à des prestataires externes pour une grande partie de ses projets (Annexe 1).

5.2 PRESENTATION ET DESCRIPTION DES TERRAINS



*Fig 2 : Schéma de situation des colivings Ikoab étudiés
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025*

Pour ce cas d'étude, nous nous sommes concentrés sur quatre maisons Ikoab situées sur Liège : maison Hors-Château, maison Impasse Hubart, maison Courtois et maison Laport. Toutes ces colivings, gérées par la société Ikoab, diffèrent en taille, en localisation et accueillent entre 5 et 11 locataires.

5.2.1 Hors-château



*Fig 3 : Façade de la maison Hors-Château
Image issue du site Ikoab, www.ikoab.com, consulté en 2025*

La maison Hors-Château est située dans le cœur historique de Liège, avec son patrimoine architectural remarquable, et ses impasses. De plus, la rue offre un accès facile aux commerces et aux transports en commun, idéal pour des étudiants ou des jeunes professionnels.

À l'origine, cette maison présentait une organisation distincte entre ses espaces. La porte de gauche ouvrait sur une boucherie installée au rez-de-chaussée, tandis que celle de droite donnait directement accès à un escalier menant aux logements situés aux étages (Annexe 2). Abandonné pendant des années, le bâtiment a été réaménagé en une seule habitation collective, s'étendant sur trois niveaux avec sous-sol et comprenant 11 chambres. Le coliving se distingue par une diversité de nationalités, avec des résidents belges, burundais, français et pakistanais, et une moyenne d'âge de 30 ans. Les loyers vont de 590 euros à 710 euros avec les charges (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). D'une superficie d'environ 370m², elle propose des chambres allant de 11 m² à 25 m². Aucune chambre n'accepte de couples, comme précisé sur le site (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). Deux typologies de chambres sont proposées : 8 chambres avec salle de bain et toilettes partagés, 1 chambre avec une douche et des toilettes communes, ainsi que 2 chambres avec douche et WC privés.

Au rez-de-chaussée, les espaces partagés incluent un salon, une salle à manger et une cuisine, disposés en enfilade. La maison bénéficie également d'une terrasse accessible depuis le salon. Le site mentionne aussi un local à vélos, une salle de jeux et un home-cinéma accessibles aux résidents (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). Cependant, d'après nos entretiens, il apparaît que la salle de jeux et le home-cinéma, situés au sous-sol, ne sont plus utilisés en raison de problèmes d'humidité et d'un manque d'entretien (Annexe 5). 4 habitants ont été interrogé dans cette maison.



Fig 4 : Photographies intérieures de la maison Hors-Château
Images issues du site Ikoab, www.ikoab.com, consulté en 2025

5.2.2 Impasse Hubart



*Fig 5 : Façade de la maison Impasse-Hubart
Image issue du site Ikoab, www.ikoab.com, consulté en 2025*

La maison Impasse Hubart est située dans une impasse du centre historique de Liège. Cette maison bénéficie du charme des petites ruelles liégeoises tout en étant proche des services, commerces et transports du centre-ville.

Initialement destinée à un usage familial, cette maison est restée inoccupée pendant plusieurs années avant d'être réaménagée en coliving (Annexe 2). Cette maison sur trois étages comprend 5 chambres, avec une moyenne d'âge des habitants de 27 ans et une diversité de nationalités, incluant des résidents belges, français et lettonien. Les loyers vont de 680 euros à 730 euros avec les charges (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). D'une superficie d'environ 175 m², elle propose des chambres allant de 14 m² à 31 m² où cette dernière est accessible pour un couple comme précisé sur le site (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). Deux typologies de chambres sont proposées : 4 chambres avec salle de bain et toilettes partagés, 1 chambre avec douche et WC privés. Au rez-de-chaussée, les espaces partagés incluent un petit salon, une salle à manger/cuisine. La maison bénéficie également d'une terrasse accessible depuis un couloir du salon.

Le site mentionne aussi un local à vélos à disposition des colivers (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). 1 habitant a été interrogé dans cette maison.



Fig 6 : Photographies intérieures de la maison Impasse-Hubart
Images issues du site Ikoab, www.ikoab.com, consulté en 2025

5.2.3 Courtois



*Fig 7 : Façade de la maison Courtois
Image issue du site Ikoab, www.ikoab.com, consulté en 2025*

La maison Courtois située en face du Jardin Botanique, offre un cadre plus verdoyant et calme, à l'écart de l'agitation du centre-ville. Bien que légèrement en retrait du centre-ville, elle reste facilement accessible, avec la gare de Liège-Carré à seulement dix minutes à pied.

À l'origine, cette maison appartenait à une famille dont l'un des membres exerçait en profession libérale en tant qu'architecte, intégrant ainsi son espace de travail à son domicile (Annexe 2). Aujourd'hui transformée en coliving, elle s'étend sur trois étages avec un sous-sol et compte huit chambres. L'âge médian des habitants est de 28 ans, avec une diversité de nationalités incluant des résidents belges, français et chinois. Les loyers sont de 740 euros avec les charges (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). D'une superficie d'environ 370m², elle comprend des chambres allant de 22 m² à 34 m², chaque chambre étant ouverte aux couples, comme précisé sur le site (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). Chaque chambre est équipée d'une salle de bain privée, mais les toilettes sont communes. Au rez-de-chaussée, on trouve un salon, une salle à manger et une cuisine, organisés en enfilade. La maison bénéficie également d'une terrasse et d'un jardin adjacent, accessible depuis la cuisine. Le site mentionne également un local à vélos à disposition des résidents (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). 3 habitants ont été interrogé dans cette maison.

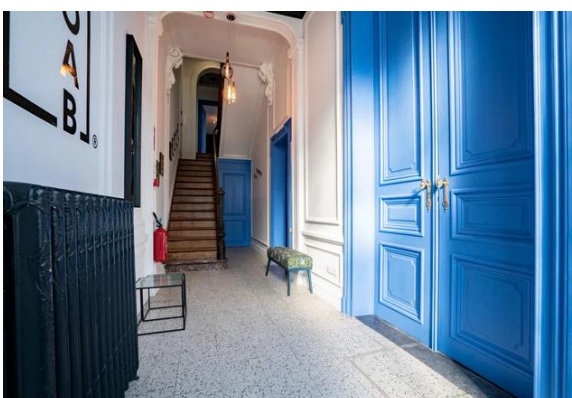
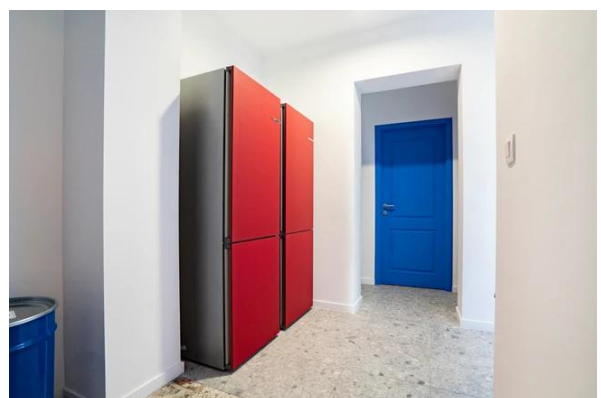
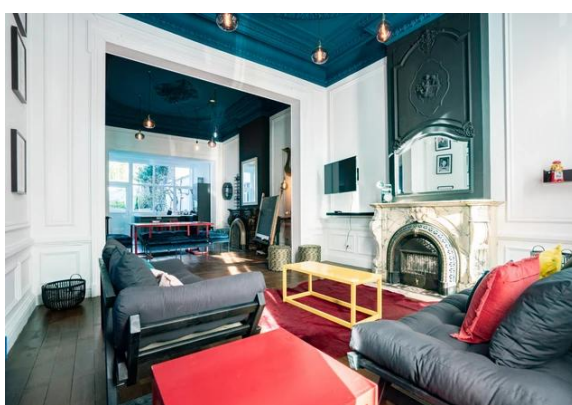


Fig 8 : Photographies intérieures de la maison Courtois
Images issues du site Ikoab, www.ikoab.com, consulté en 2025

5.2.4 Laport



Fig 9 : Façade de la maison Laport
Photographie personnelle, Guyader, M. 2025.

La maison Laport est située à quelques pas des quais de Meuse et à seulement 5 minutes à pied du centre-ville. Elle se trouve légèrement en retrait de l'animation du cœur de Liège. Néanmoins, elle bénéficie aujourd'hui de la nouvelle ligne de tram, facilitant ainsi l'accès au centre-ville.

Autrefois, cette maison était exploitée par un « *marchand de sommeil* » (co-fondateur d'Ikoab, 2025, Annexe 2), hébergeant des squatteurs dans des conditions précaires et attirant une fréquentation peu recommandable (Annexe 2). Aujourd'hui, transformée en coliving, ce bâtiment marque une rupture nette avec son passé. Cette maison comprend 9 chambres, avec une moyenne d'âge des habitants de 27 ans et une mixité de nationalités, incluant des résidents belges, français, japonais et malgaches. Les loyers vont de 570 euros à 635 euros avec les charges (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). D'une superficie d'environ 310m², les chambres varient entre 16 m² et 19 m². Chaque chambre dispose d'une salle de bain privée, mais les toilettes sont partagées. Aucune chambre n'accepte de couples, comme précisé sur le site (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). Au rez-de-chaussée, les espaces communs sont organisés en enfilade, avec un salon, une salle à manger et une cuisine. La maison bénéficie également d'une petite terrasse accessible depuis la cuisine. Le site mentionne également un local à vélos à disposition des résidents (Ikoab, 2025, section « Nos maisons »). 2 habitants ont été interrogé dans cette maison.

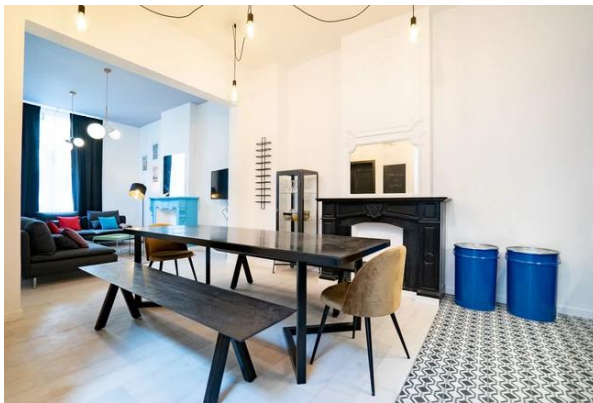


Fig 10 : Photographies intérieures de la maison Laport
Images issues du site Ikoab, www.ikoab.com, consulté en 2025

Les relevés et les entretiens ont révélé qu'aucune des maisons ne dispose réellement d'un local à vélos dédié. Les vélos des locataires sont souvent entreposés dans les couloirs d'entrée ou dans le salon, faute d'un espace adapté, comme le montrerons les différents relevés habités.

5.3 PRINCIPE

L'agence Ikoab a été créée en 2016 (Annexe 2). Elle se consacre à la création de colivings en réhabilitant des bâtiments anciens, sans réaliser de projets neufs (Annexe 2). En partenariat avec des propriétaires qui financent les projets, l'agence récupère des maisons souvent très dégradées et les transforme en espaces modernes et adaptés au coliving (Annexe 2).

L'offre Ikoab est spécifiquement orientée vers les personnes âgées de 23 à 35 ans pouvant s'adapter à une variété de profils, incluant les travailleurs, les stagiaires, les jeunes actifs et les étudiants. Néanmoins, les maisons proposées peuvent accueillir des couples, bien que l'agence limite à un seul couple par logement (Annexe 2). De plus, pour qu'un couple soit accepté, la chambre doit avoir une superficie supérieure à 25 m² et être équipée d'une salle de bain privée (Annexe 2). En revanche, les familles monoparentales ne sont pas admises dans ces habitations. L'agence juge que l'espace disponible ne permettrait pas d'aménager des logements adaptés à ce type de configuration, nécessitant des bâtiments de plus grande envergure et un aménagement plus vaste pour répondre à ce besoin (Annexe 2). Aujourd'hui, Ikoab cherche actuellement à se différencier en proposant également des logements en coliving dans des villes de plus petite taille, d'environ 20 000 habitants, et en ciblant une nouvelle catégorie de population : les plus de 45 ans (BFM Business Partenaire, 2023).

Les contrats de location pour les logements situés en Région Wallonne sont flexibles, allant de six mois à trois ans, avec possibilité de renouvellement (Ikoab, 2025).

Les loyers varient entre 570 et 740 euros avec charges. Le loyer inclut la chambre ainsi qu'un forfait pour les charges (Ikoab, 2025). « *Les charges incluent l'eau, l'électricité, le chauffage, internet, la télévision, l'entretien des terrasses deux fois par an, l'élagage des arbres/arbustes/haies au moins deux fois par an, la tonte des jardins tous les mois en été, l'entretien de la chaudière, l'entretien de l'adoucisseur, l'entretien du dispositif incendie et de la porte à code 1x par an, une police d'assurance incendie, de dégâts des eaux et de périls connexes au nom du propriétaire [...]* » (Ikoab, 2025, FAQ) ainsi que le nettoyage et la maintenance (Ikoab, 2025).

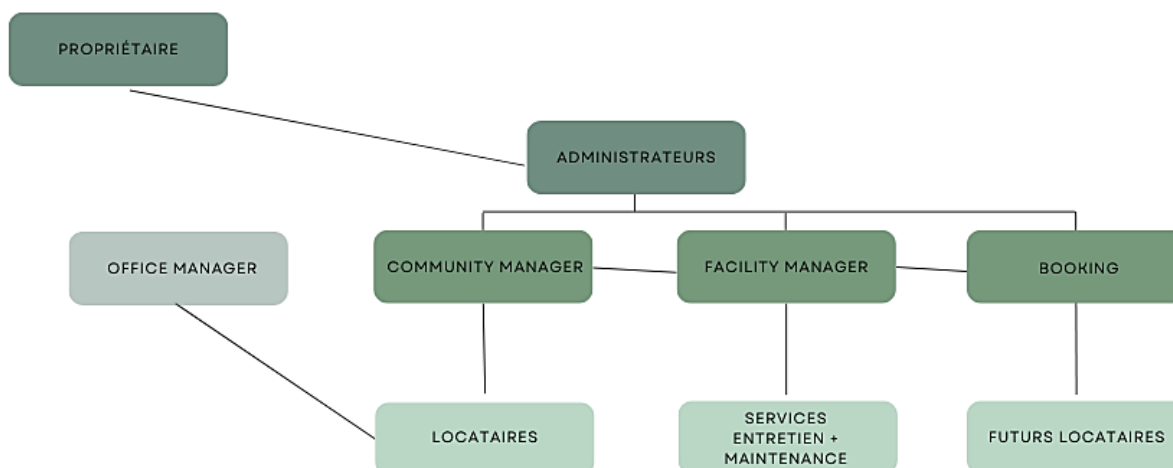
Le nettoyage et la maintenance sont assurés par des sociétés externes (Annexe 2). Les espaces communs, tels que le salon, la salle à manger, la cuisine et les salles de bains partagées, sont nettoyés chaque semaine, tandis que les chambres privées sont nettoyées toutes les deux

semaines, si le locataire le souhaite (Ikoab, 2025, section « Co-living »). Ce service de ménage reste optionnel dans les espaces privatifs et peut être refusé par les résidents (Annexe 11). Pour toute demande de maintenance ou question liée à la propreté, un système de ticketing est disponible : les locataires peuvent signaler leurs problèmes via leur espace utilisateur Ikoab, accompagnés d'une description et d'une photo. Ikoab se charge ensuite de traiter la demande et fait intervenir une entreprise pour résoudre le problème (Annexe 3). Nos entretiens ont révélé que, bien que le système de ticketing soit une solution centralisée pour la gestion des demandes de maintenance, il présente certaines limites, notamment en termes de rapidité d'intervention. Les délais peuvent varier en fonction de la nature et de la gravité du problème (Annexe 9).

Les logements sont entièrement meublés et équipés : « *Tout est déjà meublé et décoré avec style. Les espaces communs offrent les indispensables pour chiller, coworker et te sentir chez toi.* » (Ikoab, 2025, section « Co-living »)

5.4 ACTEURS

5.4.1 L'agence Ikoab



*Fig 11 : Schéma équipe de gestion
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

L'ensemble du réseau Ikoab repose sur une petite équipe de gestion composée de trois personnes à temps plein, qui assurent la coordination d'environ 600 locataires répartis dans différentes maisons en Belgique (Annexe 2). Cette équipe est encadrée par les administrateurs de la société, dont le co-fondateur lui-même, qui se consacre notamment au développement de l'entreprise. Il assure également un suivi de l'assistance informatique, un volet essentiel puisque les demandes techniques liées aux maisons sont centralisées et traitées via un système automatisé de ticketing (Annexe 2).

Trois personnes donc composent cette équipe de gestion. La responsable booking joue un rôle central en tant que premier contact pour les nouveaux locataires. Elle évalue les profils, oriente les candidats vers des maisons adaptés, et reste en lien constant avec les autres membres de l'équipe, notamment avec la community manager. Cette dernière a pour mission de gérer la vie communautaire dans les maisons : elle intervient en cas de tensions, répond aux questions des habitants, et veille à maintenir une dynamique de groupe harmonieuse. La facility manager, quant à elle, est chargée des aspects techniques liés aux bâtiments : elle gère les pannes, coordonne l'entretien régulier et veille à la bonne tenue des lieux (Annexe 2). En parallèle, une office manager, indépendante du reste de l'équipe, s'occupe de toute la gestion administrative : contrats, garanties locatives, paiements et relances en cas d'impayés. Enfin, l'agence s'appuie

sur un réseau d'environ 200 sous-traitants qui assurent l'ensemble des services annexes : ménage, maintenance technique, réparations spécialisées (chauffage, plomberie, etc.) et rénovation des bâtiments (Annexe 2).

La communication au sein de l'équipe et avec les résidents est optimisée grâce à une organisation bien pensée. Un système de ticketing permet de gérer efficacement les demandes de maintenance, tandis que des lignes directes sont mises en place pour joindre rapidement les personnes responsables de chaque domaine (Annexe 2). Les résidents peuvent contacter la community manager pour toutes les questions relatives à la vie en communauté, et la facility manager est leur interlocutrice privilégiée pour tout ce qui touche à l'entretien. Bien que les propriétaires ne soient pas directement en contact avec les résidents au quotidien, ils restent néanmoins informés de toutes les activités et interactions grâce à leur espace utilisateur (Annexe 2). Cet outil leur permet de suivre de près tout ce qui se passe au sein du coliving, assurant ainsi une visibilité complète sur la gestion et le bon fonctionnement de l'ensemble, même s'ils n'interviennent pas directement dans les échanges avec les habitants, à l'exception de moments exceptionnels comme des soirées ou des réunions organisées à leur initiative (Annexe 2).

5.4.2 Les habitants

Notre échantillon est composé de **10 habitants**, que l'on peut différencier selon leur âge, leur profession, le type de chambre louée et leur coliving Ikoab. Il est majoritairement composé de jeunes actifs, de trentenaire actifs et d'étudiants, dont un couple. Leur âge varie entre 22 et 32 ans. Parmi eux, on retrouve des étudiants en Erasmus, des jeunes professionnels, des volontaires en VIE et des étudiants inscrits dans des établissements locaux. Tous n'ont pas le même rapport à la vie en communauté : certains recherchent une forte interaction sociale et s'impliquent dans la vie collective, tandis que d'autres préfèrent simplement profiter des grands espaces communs sans forcément s'intégrer au groupe. Les **4 colivings étudiés** présentent des profils d'habitants variés, offrant une diversité de points de vue sur l'appropriation des espaces partagés, la cohabitation et la manière dont ces habitants interagissent avec leur environnement et entre eux. Les prénoms des participants ont été modifiés pour garantir l'anonymat, conformément à l'attestation de traitement des données. Les dessins sont des représentations abstraites et ne visent pas à identifier les personnes interrogées, mais à symboliser des profils types.

HABITANT HUGO - Annexe 4

- Hugo habite la MAISON HORS-CHATEAU depuis février 2023.
- Il occupe une chambre au troisième étage, avec une salle de bain et un WC partagé avec une autre personne.
- Âgé de 25 ans, il est en Volontariat International en Entreprise (VIE) chez Safran.



Fig 12 : Illustration personnelle,
Guyader, M. 2025.

Parcours résidentiel :

Originaire de France, il a alterné entre des studios en solo et des colocations, notamment lors de son Erasmus en Espagne. À son arrivée à Bruxelles, il a d'abord enchaîné les séjours en Airbnb et en kot pendant un mois, une expérience qui ne s'est pas toujours bien passée. Ne connaissant pas la ville à son arrivée, et ayant déjà une expérience de colocation qui s'était bien passé pendant son Erasmus, il voulait une colocation pour faciliter son intégration et partager cette nouvelle expérience avec d'autres habitants. Ayant entendu parler d'Ikoab par le biais de sa boîte de prestation, il a été rassuré par l'idée qu'une agence puisse gérer l'ensemble des démarches. Après une visite virtuelle, il a finalement décidé de s'installer dans une chambre de la maison Hors-Château.

Points positifs du coliving :

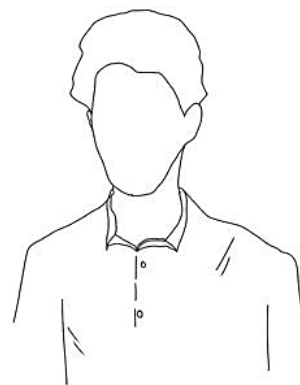
Pour lui, le coliving permet de décompresser après le travail tout en profitant d'un cadre de vie dynamique grâce à la présence des autres habitants dans les espaces communs. Il offre un équilibre entre convivialité et intimité : il y a toujours une activité ou une interaction possible, évitant ainsi toute sensation d'isolement. Lorsqu'il rentre chez lui, il peut facilement partager des moments avec les autres, mais s'il ressent le besoin de calme, il lui suffit de se retirer dans sa chambre.

Points négatifs du coliving :

Il n'est jamais vraiment seul, ce qui peut être un atout social, mais si l'on recherche un lieu de calme absolu, ce n'est pas toujours l'environnement idéal.

HABITANT THOMAS - Annexe 5

- Thomas habite la MAISON HORS-CHATEAU depuis février 2020.
- Il occupe une chambre située dans une annexe attenante à la terrasse, au rez-de-chaussée, avec salle de bain et WC privés.
- Âgé de 31 ans, il travaille comme clerc de notaire.



*Fig 13 : Illustration personnelle,
Guyader, M. 2025.*

Parcours résidentiel :

Originaire de Belgique, Thomas a vécu chez ses parents jusqu'à ses 19 ans. Pour ses études supérieures, il a quitté le domicile familial pour intégrer une colocation de douze personnes, regroupant à la fois des étudiants et des jeunes actifs. La maison, située près du boulevard d'Avroy, appartenait à un particulier. Chacun disposait de sa propre chambre, tandis que les espaces communs du rez-de-chaussée étaient partagés. Après cette expérience, il a choisi de vivre seul dans un appartement à Ans. En 2020, souhaitant se rapprocher de son travail, il décide de s'installer à Liège. C'est en parcourant Facebook qu'il est tombé sur une annonce de coliving. Ne connaissant pas encore ce concept, il s'est laissé tenter par curiosité. À ce moment-là, seule la maison Hors-Château était ouverte et habitable. Il a visité aussi des colocations, mais celles-ci demandaient d'apporter son propre mobilier. Hors-château étant entièrement meublés et équipés, avec une facilité de démarches administratives et sa localisation en plein centre-ville, a été un vrai plus, d'autant plus qu'il avait besoin de trouver un logement rapidement.

Points positifs du coliving :

Pour lui, le coliving, c'est la facilité de s'installer sans se prendre la tête pour le mobilier. Il aime aussi le côté échanges et rencontres, avec des gens venus d'horizons très différents, et l'esprit de convivialité porté par la charte de la maison.

Points négatifs du coliving :

Il doit partager son lieu de vie avec des personnes dont il n'a pas choisi d'habiter. Début 2020, un système d'appel venant d'Ikoab avec les potentiels futurs colocataires permettait de vérifier si le « mood » de la maison correspondait, mais il a l'impression que cette pratique s'est un peu perdue aujourd'hui.

HABITANT ANTOINE - Annexe 6

- Antoine habite la MAISON HORS-CHATEAU depuis juillet 2021.
- Il occupe une chambre au premier étage, avec une salle de bain et un WC partagé avec trois autres personnes.
- Âgé de 31 ans, il suit un bachelier en éducation spécialisée en cours du soir.

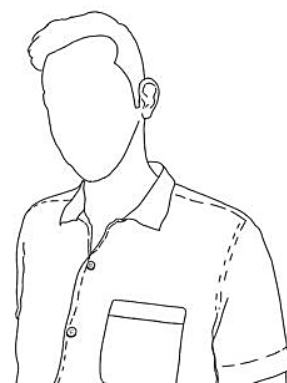


Fig 14 : Illustration personnelle,
Guyader, M. 2025.

Parcours résidentiel :

Originaire de Belgique, il a vécu plusieurs années à Liège dans des studios avant de s'installer près de la frontière avec les Pays-Bas, dans un appartement. Souhaitant revenir à Liège sans pour autant vivre seul, il a découvert une plateforme de coliving, autre qu'Ikoab, qui l'a conduit à la maison Hors-Château. Après une visite virtuelle, il a finalement choisi d'y emménager, un choix qui lui permettait non seulement de profiter d'un cadre de vie collectif, mais aussi de se rapprocher de son lieu de travail à Hasselt.

Points positifs du coliving :

Pour lui, le coliving offre un logement à un coût abordable et favorise les échanges et les interactions sociales, ce qu'il apprécie particulièrement.

Points négatifs du coliving :

Selon lui, l'un des principaux inconvénients du coliving est l'absence de contrôle sur les nouveaux arrivants. Les habitants n'ayant pas leur mot à dire sur les personnes qui intègrent la maison, la cohabitation peut varier, allant d'une bonne entente à des tensions. D'après lui, la qualité des relations dépend des différences de mentalités, de caractères et des comportements de chacun au sein du groupe.

HABITANTE CLAIRE – Annexe 7

- Claire habite la MAISON HORS-CHATEAU depuis fin octobre 2024.
- Elle occupe une chambre avec salle de bain privée sur le demi-étage du rez-de-chaussée, partageant les WC avec trois autres personnes.
- Âgée de 22 ans et jeune diplômée, elle va commencer à travailler dans une maison de retraite.



Fig 15 : Illustration personnelle,
Guyader, M. 2025.

Parcours résidentiel :

Claire a toujours vécu avec ses parents ou sa mère, principalement dans des maisons. À son arrivée en Belgique, elle a emménagé dans une résidence étudiante à Liège, où elle a passé cinq ans. Elle y occupait un petit studio avec une chambre, une salle de bain et une cuisine privée. Le bâtiment offrait également des espaces communs tels que des salles d'étude, une salle de sport et un espace télévision. Lassée du manque d'espace et du fait d'avoir sa cuisine directement à côté de son lit, elle a envisagé la colocation, mais l'idée de vivre avec seulement deux ou trois personnes lui paraissait incertain. Plutôt que de vivre seule dans un appart, ce qui lui aurait semblé trop pesant, elle s'est finalement tournée vers le coliving, qui lui permettait de conserver un espace privé tout en bénéficiant d'une vie en communauté.

Points positifs du coliving :

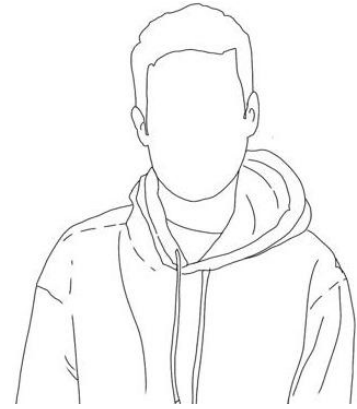
Claire apprécie avant tout l'espace dont elle dispose maintenant, bien plus grand que son ancien 20 m². Elle aime également le fait de vivre avec d'autres personnes. Dès son arrivée, elle savait qu'elle allait pouvoir discuter avec des gens, et elle a tout de suite été bien accueillie par les autres résidents. Cela lui a donné envie de passer du temps avec les autres dans les espaces communs. Elle s'attendait à des problèmes de vaisselle plus fréquents, avec des éviers souvent débordants, mais cela ne s'est pas avéré être le cas dans sa colocation.

Points négatifs :

Elle trouve que la cave n'est pas bien aménagée, pourtant mise en valeur sur le site. De plus, le partage du réfrigérateur, où elle doit se contenter d'un seul étage, une situation à laquelle elle n'était pas habituée, ayant l'habitude d'avoir un frigo pour elle seule. Toutefois, elle admet que c'est faisable et que cela ne perturbe pas trop ses habitudes.

HABITANT SIMON - Annexe 8

- Simon habite la MAISON IMPASSE-HUBART depuis fin octobre 2023.
- Il occupe une chambre au premier étage, avec salle de bain et WC partagés avec une autre personne.
- Âgé de 29 ans, il vient de commencer à travailler comme mécanicien chez Mercedes.



*Fig 16 : Illustration personnelle,
Guyader, M. 2025.*

Parcours résidentiel :

Depuis ses 6 ans, il a vécu chez sa grand-mère du côté de Verviers et n'a jamais connu d'autre domicile jusqu'à son décès. Au fil des années, ils ont alterné entre des appartements et des maisons, mais toujours en vivant ensemble. Après son décès, il est resté quelque temps dans la maison familiale avec son frère, puisqu'ils avaient décidé de la conserver. Lorsqu'il a dû trouver un logement rapidement à Liège, c'est une annonce sur internet qui l'a mené vers l'agence Ikoab. Après une visite virtuelle, il a choisi d'emménager à l'Impasse Hubart. Le coliving s'est révélé être une solution adaptée, notamment pour sa facilité d'accès aux transports et sa proximité avec les commerces. Cherchant un cadre de vie plus chaleureux et convivial, il s'est naturellement tourné vers une petite colocation qui correspondait davantage à son besoin d'un esprit familial.

Points positifs du coliving :

Il n'y a pas de colocataires qui font la fête tous les jours. Tout le monde est très respectueux. Il y a toujours des petits échanges ou des discussions au sein de la maison, ce qu'il ne se sent pas vivre avec cinq inconnus partageant simplement un toit. En termes d'espace et d'aménagement, c'est largement suffisant pour ses besoins. En revanche, sur le long terme, s'il devait y vivre pendant une dizaine d'années, ça poserait des problèmes.

Points négatifs du coliving :

Le ménage et les services extérieurs qui pour lui sont assez compliqués et peu fiables. De plus, sur le long terme, en termes d'espace et d'aménagement, cela commencerait à lui poser des problèmes.

HABITANT LEO - Annexe 9

- Léo habite la MAISON COURTOIS depuis fin mai 2020.
- Il occupe une chambre au deuxième étage avec salle de bain privée, partageant les WC avec une autre personne.
- Âgé de 32 ans, il est boulanger-pâtissier.



Fig 17 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Parcours résidentiel :

Léo a toujours vécu chez ses parents, dans une maison avec jardin à Engis, entre Flémalle-Haute et Huy. Mais vient le moment où il veut quitter le domicile parental et prendre un nouveau départ. Pour une question de facilité et pour être rassuré, il s'oriente vers une colocation meublée. Il laisse donc un message sur Facebook, et c'est Ikoab qui lui répond et l'oriente vers l'une de ses maisons. La maison Courtois correspond à tous ses critères : proche du centre et avec un jardin. Il vient la visiter en personne et emménage peu de temps après. De plus, n'ayant pas de voiture, cette maison proche de la gare représente un véritable atout pour lui, lui permettant de se déplacer facilement sans contrainte.

Points positifs du coliving :

Il permet de rencontrer plein de gens intéressants venant d'horizons variés, ce qui lui donne l'occasion d'apprendre beaucoup de choses. Cette diversité apporte de l'animation et fait vivre la maison. Pour lui, c'est aussi un bon moyen de ne pas être seul, car il y a toujours quelqu'un avec qui échanger.

Points négatifs du coliving :

Contrairement à un cadre familial où les habitudes sont ancrées, la vie en communauté implique une certaine adaptation. Pour Léo, ce n'est pas un problème majeur, mais cela demande de respecter des règles collectives : il n'est pas toujours possible d'agir librement dans les espaces communs, et il est souvent nécessaire d'informer les colocataires avant d'entreprendre quelque chose. De plus, selon lui, les différences de modes de vie et d'organisation peuvent parfois entraîner des désaccords, voire des tensions.

HABITANT THEO - Annexe 10

- Théo habite la MAISON COURTOIS depuis fin septembre 2024.
- Il occupe, avec sa copine, une chambre au dernier étage disposant d'une salle de bain privée, et partage les WC avec deux autres personnes.
- Âgé de 21 ans, il est étudiant en architecture en Erasmus.



Fig 18 : Illustration personnelle,
Guyader, M. 2025.

Parcours résidentiel :

Il a vécu chez ses parents toute sa vie à Marseille, dans un appartement T5 en duplex montant. Depuis les deux dernières années, bien qu'il réside officiellement chez ses parents, il passe 90 % de son temps chez sa copine, dans un grand T2. En Erasmus à Liège, l'agence Ikoab lui a été recommandée par sa faculté comme une option fiable pour trouver un logement sur place. Ayant déjà repéré cette agence auparavant par ses propres moyens, les maisons Ikoab lui semblaient intéressantes sur le papier, tant d'un point de vue économique que pratique. Les maisons étant meublées, cela lui convenait parfaitement puisqu'il ne restait que pour cinq mois. Il cherchait une chambre spacieuse à partager avec sa copine, et comme ils étaient tous les deux en architecture, ils avaient besoin d'un espace suffisamment grand pour installer deux bureaux. La maison Courtois, avec sa grande chambre, répondait à ces critères, et sa localisation ainsi que la disponibilité au moment de la réservation correspondaient idéalement à leurs attentes.

Points positifs du coliving :

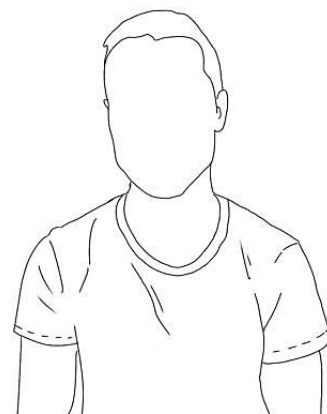
Le côté économique, pour lui c'est un facteur indéniable. Arrivant dans une nouvelle ville où il ne connaît personne, il trouve particulièrement rassurant et pratique d'avoir des colocataires à ses côtés. Cela lui permet non seulement d'échanger au quotidien, mais aussi de profiter de moments conviviaux, comme des sorties, des voyages et des repas, renforçant ainsi un sentiment de convivialité et de proximité.

Points négatifs du coliving :

Pour lui, il est impossible d'être sur la même longueur d'onde avec tout le monde, ce qui peut entraîner des tensions.

HABITANT JULIEN - Annexe 11

- Julien habite la MAISON COURTOIS depuis le 01 octobre 2024.
- Il occupe une chambre au deuxième étage avec salle de bain privée, partageant les WC avec une autre personne.
- Âgé de 27 ans, il est en CDI dans le secteur éolien en Belgique.



*Fig 19 : Illustration personnelle,
Guyader, M. 2025.*

Parcours résidentiel :

D'origine française, il a principalement vécu seul dans des studios ou des appartements de deux/trois pièces. Sa seule expérience de vie en communauté remonte à un séjour de cinq mois dans un bungalow, lorsqu'il travaillait dans un camping. Lorsqu'il a été embauché en Belgique, sans connaître personne, les colocations lui ont paru être une solution idéale, tant sur le plan économique que pratique. En cherchant des colocations en ligne, il est tombé sur le site d'Ikoab et il a apprécié le fait que tout soit meublé, ce qui lui permettait de n'apporter que ses affaires et de rencontrer facilement de nouvelles personnes. Proche de son travail, ainsi que les 15m² de sa chambre ont été des critères déterminants pour lui dans le choix de la maison Courtois, notamment en raison de ses craintes de ne pas pouvoir stocker toutes ses affaires personnelles. La salle de bain privée a aussi été un critère important, sans lequel il n'aurait pas choisi Ikoab.

Points positifs du coliving :

Julien apprécie le fait de retrouver du monde chez lui en rentrant du travail le soir, de pouvoir échanger sur sa journée avec ses colocataires et de partager de véritables expériences de vie. Bien qu'il redoutât initialement un choc générationnel, il voit finalement le coliving comme une opportunité de rencontrer des personnes d'âges variés, avec qui il n'aurait probablement jamais habité autrement.

Points négatifs du coliving :

Le désordre constant qui s'installe progressivement dans les espaces communs. Cette accumulation d'objets, souvent abandonnés par d'anciens résidents ou laissés sans propriétaire clairement identifié, crée une forme d'entropie difficile à maîtriser.

HABITANTE LENA - Annexe 12

- Léna habite la MAISON LAPORT depuis mi-mai 2023.
- Elle occupe une chambre au deuxième étage avec salle de bain privée, partageant les WC avec deux autres personnes.
- Âgée de 27 ans, elle travaille dans le cinéma d'animation au sein d'un studio de film.



Fig 20 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Parcours résidentiel :

Léna a toujours vécu à Bruxelles, dans une maison unifamiliale avec ses parents et ses frères et sœurs. Elle compare d'ailleurs cette vie à une forme de colocation, puisqu'ils étaient tous adultes et travailleurs. Lorsqu'elle a dû déménager pour son travail, ne souhaitant pas vivre seule, elle s'est mise à chercher un logement partagé et abordable. D'abord attirée par les colocations classiques, elle a vite réalisé que la mentalité étudiante ne correspondait pas à son mode de vie. Ayant grandi près d'un coliving pour jeunes travailleurs, elle s'est orientée vers ce type de logement en cherchant sur Liège. Ikoab est apparu parmi les premières options en ligne, avec des prix attractifs et un processus de location simple et rapide, un avantage alors qu'elle était pressée par son emploi du temps. La proximité avec son travail et le coût ont été déterminants dans son choix de la maison Laport, la moins chère d'Ikoab. Malgré une certaine hésitation à l'idée de vivre avec huit colocataires masculins, elle a décidé de tenter l'expérience.

Points positifs du coliving :

Pour elle, le principal atout du coliving réside dans son aspect social. Arrivant dans une nouvelle ville sans repères, elle trouve réconfortant de partager son quotidien avec d'autres jeunes actifs aux parcours similaires, ce qui favorise les échanges et l'intégration. Ce mode de vie l'encourage à interagir et l'aide finalement à dépasser sa réserve naturelle. Enfin, l'aspect économique constitue également un avantage non négligeable à ses yeux.

Points négatifs du coliving :

Le manque de personnalisation. Elle n'a pas la possibilité de choisir la couleur des murs ni d'aménager l'espace selon ses préférences. Et, le manque de rangement, obligeant les colocataires à s'adapter et à chercher des solutions pour mieux organiser l'espace disponible.

HABITANT PAUL - Annexe 13

- Paul habite la MAISON LAPORT depuis aout 2020
- Il occupe une chambre au troisième étage avec salle de bain privée, partageant les WC avec deux autres personnes.
- Âgé de 31 ans, il est en train de terminer son cursus en mécatronique et robotique.



Fig 21 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Parcours résidentiel :

Avant de rejoindre une maison Ikoab, Paul vivait dans un kot étudiant, où il disposait d'une chambre privée mais partageait la cuisine avec d'autres résidents. Au fil du temps, la cohabitation est devenue pesante, car il ne s'entendait pas avec ses colocataires. Il s'est alors dit que dans une colocation plus grande, il aurait davantage de chances de trouver des personnes avec qui il pourrait bien s'entendre, ne serait-ce qu'avec deux ou trois d'entre elles. En effectuant des recherches en ligne, il est tombé sur la maison de la rue Laport, proposée par l'agence Ikoab. En parcourant la visite virtuelle, il a été attiré par l'aménagement intérieur, et un détail en particulier a retenu son attention : chaque chambre disposait de sa propre douche privée, un critère important pour lui. De plus, l'emplacement de la maison, tout près du centre-ville, correspondait parfaitement à ses attentes. Il a donc décidé d'y emménager.

Points positifs du coliving :

Pour lui, l'ambiance conviviale dans la maison est un vrai plus. Les colocataires organisent souvent des événements, aussi bien chez eux qu'à l'extérieur, et il apprécie vraiment cette dynamique.

Points négatifs du coliving :

Les habitants n'ont pas vraiment de contrôle sur l'arrivée des nouveaux résidents. Du coup, il peut arriver que certaines personnes perturbent l'ambiance et installent une mauvaise atmosphère dans la maison.

HABITER LES ESPACES PARTAGES

6.1 FACTEURS D'APPROPRIATION DES ESPACES PARTAGES

Les éléments présentés dans cette partie sont issus des entretiens réalisés avec les habitants des colivings Ikoab. Ces échanges ont permis de récolter des témoignages précieux sur leur vécu au sein de ces espaces partagés, mettant en évidence leurs perceptions, leurs défis ainsi que leurs motivations. L'appropriation des espaces communs joue un rôle central dans cette dynamique, influençant à la fois la qualité des relations entre les résidents et les relations habitants face aux espaces. L'appropriation des espaces communs va au-delà de la simple utilisation fonctionnelle des lieux, elle touche à la manière dont les résidents s'y identifient et y établissent des connexions personnelles, influençant ainsi la dynamique de la communauté et la qualité de vie au sein du coliving. À travers ces entretiens, il a été possible d'observer comment ces espaces sont vécus et habités par ceux qui les partagent.

6.1.1 Parcours résidentiel et motivations du choix du coliving

Les parcours résidentiels des locataires avant leur arrivée en coliving varient, mais plusieurs tendances émergent. Certains ont vécu en colocation classique ou en studio individuel, tandis que d'autres ont effectué une transition directe depuis le domicile parental. Donc, les motivations des résidents interrogés reflètent trois grandes tendances. Tout d'abord, la praticité (meublé, charges incluses, pas besoin de s'occuper des démarches) et l'accessibilité sont souvent mises en avant. Un locataire explique :

« Bah c'est parce que moi je savais dès le début en venant ici que je n'allais pas forcément passer toute ma vie donc je me suis dit quand c'est meublé bah c'est ça en moins pour le déménagement futur » Antoine, 31 ans

(Annexe 6)

Cette solution est particulièrement adaptée aux personnes mobiles, comme les expatriés ou ceux qui changent régulièrement de lieu de travail. Le fait que les logements soient meublés et équipés évite les contraintes liées à un déménagement et à l'aménagement. De plus, la proximité est une motivation supplémentaire, pour éviter à un long trajet domicile-travail.

Ensuite, la recherche de lien social motive également de nombreux habitants, certains recherchant un cadre de vie plus animé.

« Mais en même temps, en rentrant du boulot vu que j'avais fini mes études et maintenant c'était le boulot, avoir des gens avec qui parler le soir, ça me paraissait sympa. Au lieu d'avoir une vie un peu triste si j'avais un appart toute seule quoi. » Claire, 22 ans

(Annexe 7)

Le coliving est finalement perçu comme un compromis économique et social, permettant de réaliser des économies tout en bénéficiant d'une certaine qualité de vie en communauté.

« Bah de ne pas être seul. C'est l'aspect social. Surtout quand tu débarques dans une nouvelle ville. Tu ne connais personne ! Socialement je ne suis pas la plus adepte donc avoir des gens de ton âge dans un lieu où tu vis, que tu croises ... que t'es obligé de croiser et de discuter, ça ... ça aide beaucoup. Le prix aussi. Partager un espace de vie, ça fait quand même descendre les loyers. » Léna, 27ans

(Annexe 12)

6.1.2 Services intégrés

La gestion des problèmes matériels par l'agence suscite des avis mitigés par les locataires. Si certaines sont perçues comme réactives, d'autres sont critiquées pour leur manque de suivi :

« Parce que y a certains tickets qui ne sont pas résolus, qui ont été fermé par eux en disant que ça a été réglé. Et d'autres tickets qui sont ouverts depuis très longtemps, et qui n'ont toujours pas été résolus. » Antoine, 31 ans

(Annexe 6)

Le système de tickets mis en place pour signaler les problèmes fonctionne correctement pour les demandes simples (changement d'ampoule, petite réparation), mais pour les problèmes plus importants, les solutions ne sont souvent que temporaires. Selon les retours des locataires, ce système est jugé plus ou moins efficace, en fonction de la nature du souci. Avec une gestion des problèmes matériels ou d'entretien peu réactive, la qualité des espaces partagés pourrait être impacté.

« Mais actuellement bah vu que la cave n'est plus nettoyée par l'Ikoab ... enfin par la société de sous-traitant, presque plus personne ne va dans la cave, à part pour faire son linge. »

Thomas, 32 ans

(Annexe 5)

Un autre facteur limitant l'appropriation est peut-être le service de ménage inclus dans le coliving. Si ce service est perçu comme un confort, il empêche aussi les résidents de se sentir pleinement responsables des espaces communs. L'habitat pavillonnaire (1966) rappelle que l'appropriation passe par des gestes quotidiens comme nettoyer, ranger et aménager (Raymond, 1966, cité par Lenel, 2021). En privant les résidents de ces pratiques, le coliving réduit leur engagement envers l'espace collectif.

« Alors les le ménage se fait essentiellement dans les espaces communs qui sont aussi les salles de bain et il y a possibilité dans les chambres. Mais pour cela il faut laisser sa chambre ouverte [...] » Julien, 27 ans

(Annexe 11)

6.1.3 Organisation spatiale

L'appropriation des espaces communs dépend fortement de l'organisation spatiale et des règles imposées (Launay, 2018). Un cadre structurant est nécessaire pour éviter les conflits et permettre une utilisation équitable des espaces collectifs. Cependant, dans les coliving Ikoab, les contraintes imposées par l'agencement des espaces limitent la personnalisation et l'investissement des résidents. La flexibilité des usages est semble essentielle pour permettre une appropriation des lieux et pour s'adapter aux besoins des résidents (Pirinen & Tervo, 2020). Or, certaines configurations spatiales freinent cette appropriation :

« Il n'est pas utilisé comme il faudrait parce que l'on vie à 11 dans la maison mais on sent sert que ... souvent en soirées, on a un canapé qui va en retrait ou bien tu as quelqu'un qui va vouloir jouer au jeu et qui vont prendre le canapé, qui vont se mettre devant pendant qu'il y en a qui vont être derrière. Ou même un film, les gens qui vont se mettre devant et qui ne vont pas regarder. » Thomas, 32 ans

(Annexe 5)

Finalement l'organisation spatiale proposée par Ikoab, ainsi que les services intégrés, jouent un rôle majeur dans l'appropriation des lieux, parfois en la limitant. Le coliving, en tant que modèle résidentiel, offre des avantages en termes de flexibilité et de sociabilité. Toutefois, sa structuration pensée comme un cadre déjà aménagé, équipé et géré par des prestataires, peut freiner la création d'un véritable « chez-soi » partagé. La difficulté à modifier l'organisation des espaces partagés, à afficher des éléments personnels ou à créer des espaces modulables peu renforcer le caractère impersonnel du coliving.

6.1.4 Les espaces partagés

Entre appropriation et partage des espaces communs

Les espaces communs occupent une place centrale dans le quotidien des résidents et sont essentiels à la dynamique sociale du coliving. Ils sont perçus différemment selon la maison, les locataires, et leur niveau d'engagement dans la communauté. Par exemple, certains fréquentant activement les salons, cuisines, salle à manger pour créer du lien social, organiser des activités collectives telles que des repas et/ou des soirées.

« Le salon pour les fins de soirée ou les befores, les apéros. Tout ce qui est jeux vidéo, tout ce qui est compétition sportive. Tout ce qui est repas ensemble, bah c'est plus la table à manger. » Thomas, 32 ans

(Annexe 5)

Malgré un usage régulier, la personnalisation des espaces communs reste limitée pour les habitants. Bien qu'ils s'y sentent majoritairement comme chez eux, ils restreignent néanmoins l'exposition de leurs biens personnels. Un habitant explique :

« Je suis venu léger donc je n'ai pas de décoration, et parce que je ne sais pas combien de temps je vais rester ici, je ne décore pas ... si je veux décorer il faudrait que j'aie l'approbation de tout le monde [...] » Julien, 27 ans

(Annexe 11)

Cette absence d'appropriation forte reflète la difficulté pour les habitants à réellement s'approprier les espaces partagés, en raison du caractère provisoire de leur installation. Cette forme de retenue dans l'aménagement ou la décoration personnelle souligne les ajustements nécessaires à la vie collective en coliving, où les décisions doivent souvent faire l'objet d'un consensus. Les habitants doivent constamment ajuster leurs comportements et accepter des compromis pour que l'espace commun fonctionne de manière collective. Cette nécessité de céder fréquemment pourrait nuire à la spontanéité des interactions et rendre l'appropriation des espaces communs plus compliquée.

De plus, certains espaces comme les terrasses ou petits salons sont jugés peu investis ou peu attrayants, pour diverses raisons. D'abord un manque d'attractivité ou d'entretien :

« Ça a été vraiment le point fort de la maison qui a été mis en avant. On a déjà fait des soirées, ect dedans. C'est une cave qui a énormément de potentiel. Elle est assez large au niveau de la superficie, tu as la possibilité de brancher un chromecast, de projeter sur un écran, tu as la possibilité de jouer au kicker, tu as la possibilité de faire des jeux de société avec la table et avant les poufs [...] mais elle sert plus de fumoir qu'autre chose [...] Le problème, c'est que la société de maintenance qui fait le nettoyage de la maison ne fait pas la cave, rien du tout. » Thomas, 32 ans

(Annexe 5)

De plus, certains résidents évoquent une répartition inégale de l'appropriation des espaces communs, où l'investissement spatial de certains peut venir empiéter sur l'usage collectif. Ce type de déséquilibre met en lumière des tensions discrètes entre les besoins individuels et le respect dû aux autres occupants. Lorsqu'une personne s'approprie l'espace de manière trop marquée, cela peut être perçu comme une intrusion, voire un manque de considération, et générer des conflits.

« Bah il y a des périodes, oui elle est appropriée de manière abusive [...] ! C'est aussi, tu vois une question de respect pour les gens qui ont laissé leurs affaires. En plus, ça peu généré des conflits. » Thomas 32 ans

(Annexe 5)

Propreté et cohabitation

Les différences de perception de l'hygiène entre colocataires peuvent également impacter l'occupation des espaces partagés. Plusieurs habitants expliquent qu'ils hésitent à utiliser la cuisine lorsqu'elle est sale (Annexe 10). La propreté étant subjective, un espace jugé propre par l'un peut sembler négligé pour un autre, selon ses standards. Néanmoins, la plupart des habitants finissent par s'adapter, acceptant que la colocation implique une cohabitation avec des personnes aux niveaux d'implication et aux habitudes variées. Ils comprennent qu'ils ne sont pas seulement "chez eux", mais dans un espace partagé avec d'autres colocataires qui, eux aussi, s'y sentent chez eux (Annexe 11).

Pour un autre habitant, vivre en coliving implique de faire particulièrement attention à ne pas laisser de traces de son passage dans les espaces partagés, notamment dans la cuisine (Annexe 11). Le maintien de la propreté et du rangement après usage est une règle tacite essentielle pour éviter les tensions entre colocataires. Il souligne d'ailleurs que cet effort est parfois source de frustration :

« Dans les espaces communs, il faut faire attention d'effacer ces traces derrière soi, surtout dans la cuisine. C'est le point le plus crispant. » Julien, 27 ans

(Annexe 11)

Cela met en évidence un équilibre délicat entre l'appropriation des espaces collectifs et la nécessité de les restituer dans un état convenable pour les autres. L'enjeu de la propreté, perçu différemment selon les individus, peut ainsi devenir un facteur de friction dans la cohabitation quotidienne.

Diversité des habitants et adaptation

La vie en coliving est globalement perçue de manière positive, en particulier grâce la richesse des échanges rendue possible par la diversité des profils tant en âge, profession et origine :

« Elle est riche. Il y a des personnes qui viennent d'horizons différents, d'origines différentes, qui vont vers des horizons différents. Et ce genre de rencontre que tu fais, bah peut te faire rencontrer également d'autres personnes qui peuvent également t'enrichir. » Thomas, 32 ans

(Annexe 5)

Toutefois, cette dynamique collective reste fragile. La rotation fréquente des locataires tend à freiner l'implication individuelle dans la vie collective :

« Le problème c'est qu'ici dans la maison, tu as des personnes qui sont présentes uniquement pour 4-5 mois et donc qui ne veulent pas spécialement s'investir. Alors qu'on ne te demande pas de t'investir, juste de participer à l'effort de nettoyage. » Thomas, 32 ans

(Annexe 5)

Ces séjours de courte durée peuvent ainsi générer des déséquilibres dans la répartition des efforts collectifs, en particulier autour des usages des espaces communs ou des tâches ménagères. L'imposition de règles de vie est cruciale dans l'appropriation collective (Launay, 2018). Ainsi en absence de règles claires ou d'un cadre de gestion efficace, l'appropriation des espaces par les habitants est freinée. Des tensions se créent et peuvent pousser certaines personnes à éviter les espaces communs :

« Bah c'est quand voilà, quand il y a ... des gens qui mettent un peu la musique trop forte, et cetera, il faut voilà ... je n'ai pas forcément envie d'être dans le salon ou quoi donc dès fois je vais dans la cave ou dès fois je reste dans ma chambre » Antoine, 31 ans

(Annexe 6)

De plus, les nouveaux arrivants ne choisissent pas leurs colocataires, ce qui peut créer des incompatibilités et freiner l'investissement dans la vie collective.

« Pour moi les aspects négatifs, bah déjà ça rejoint un peu tu vois le positif, c'est qu'il faut vivre ensemble, mais il faut aussi accepter de vivre ensemble avec des personnes avec qui théoriquement tu n'aurais jamais habité. » Thomas, 31 ans

(Annexe 5)

Ces tensions, bien que présentes, sont souvent réduites par la nature temporaire de ce mode de vie, où les rotations des colocataires permettent en quelque sorte de « réinitialiser » les dynamiques, réduisant l'impact des conflits dans le temps.

Finalement, ces observations montrent que l'appropriation des espaces partagés n'est pas uniforme et que certains lieux restent peu investis et peuvent devenir totalement délaissés, soit par manque d'entretien, soit en raison de dynamiques de groupe qui limitent leur usage collectif. Ainsi la dynamique sociale entre les colocataires joue un rôle essentiel. L'appropriation ne se limite pas à l'espace physique, mais s'étend également aux relations humaines qui s'y construisent. Plus la cohésion du groupe est forte, plus l'espace est perçu comme un lieu de vie commun plutôt qu'un simple hébergement temporaire. À l'inverse, une rotation trop fréquente des colocataires ou l'absence d'initiatives collectives peut nuire à la création d'un sentiment de communauté, rendant l'appropriation plus fragile.

6.1.5 Temporalité

Pour la plupart des participants, le coliving est perçu comme une solution temporaire et transitoire. Même l'agence Ikoab s'accorde à dire que leur forme de logement s'adressant au 23-35ans est transitoire (Annexe 2). Cette phase est souvent liée à des contextes spécifiques, tels qu'un stage, une période d'études, une arrivée dans une nouvelle ville ou un premier emploi. Cela permet de répondre à un besoin immédiat en matière de logement (Annexe 5), sans engagement sur le long terme, tout en pouvant constituer, pour certains, une véritable phase de transition personnelle.

« Moi c'est plus une transition, un peu comme un apprentissage, une façon d'apprendre, de s'émanciper et de découvrir d'autres personnes. Mais pas comme une solution à long terme non. » Julien, 27ans

(Annexe 11)

Toutefois, la dimension sociale, la création de liens dans la communauté, peut rendre l'expérience en coliving plus agréable et prolongée que prévue initialement. La convivialité et la dynamique de groupe sont en effet des facteurs clés qui peuvent transformer un simple logement temporaire en une expérience prolongée.

« Au début, c'était une transition, mais ce sont les personnes que tu rencontres, l'atmosphère, la convivialité de la maison, qui fait que je suis resté plus longtemps. » Thomas, 32 ans

(Annexe 5)

Certains habitants, en particulier ceux qui envisagent des projets de vie plus personnels, ressentent le besoin de quitter ce mode de vie pour opter pour un logement plus adapté à leurs aspirations à long terme.

« Mais genre là ... si tu rencontres quelqu'un et que tu veux faire une famille, impossible dans un coliving. Voilà, ma réponse. » Simon, 29 ans

(Annexe 8)

Finalement, nous pouvons constater que le coliving atteint ses limites lorsque les aspirations personnelles évoluent vers des besoins d'intimité et de stabilité, des éléments difficiles à obtenir dans ce type de logement partagé. La temporalité du séjour, peut-être un frein dans l'appropriation des espaces. La majorité des résidents perçoivent leur présence dans le coliving comme une étape transitoire, ce qui limite leur investissement dans l'espace. Peu d'entre eux cherchent à le personnaliser ou à le transformer, en raison de la brièveté de leur passage ou des restrictions imposées par la gestion. Cette absence de projection à long terme restreint la possibilité d'un ancrage durable et impacte la manière dont les habitants se sentent attachés aux lieux.

6.1.6 Les espaces privés

Confort et personnalisation

Les chambres meublées constituent un atout pour les résidents en recherche d'un logement clé en main. Toutefois, cette standardisation limite les possibilités de personnalisation et d'appropriation de l'espace. Certains habitants expriment un sentiment d'impersonnalité dû selon eux, à l'impossibilité de modifier l'aménagement des chambres :

« Bah ici, modifier l'aménagement de la chambre pas forcément non. Et puis on ne peut pas modifier, la chambre doit rester telle qu'elle est prévue sur les photos et dans l'état des lieux donc ... » Thomas, 29 ans

(Annexe 5)

Certains ont tout de même réussi à s'approprier leur espace en intégrant leurs propres objets ou en ajustant le mobilier existant :

« J'ai tout bougé, installé mes meubles, faire en sorte que ce soit agréable pur moi. Une fois que j'ai su que j'allais rester un peu plus long terme, j'ai organisé l'espace pour que ce soit agréable pour moi. » Léna, 27ans

(Annexe 12)

Ce témoignage met en lumière l'importance de l'espace privé comme un lieu d'expression individuelle. En effet, l'intimité demeure une valeur centrale dans l'habitat collectif (Eleb & Bendimérad, 2017). La possibilité d'aménager son espace selon ses propres besoins renforce le sentiment de « chez-soi » et joue un rôle clé dans le bien-être des résidents.

Intimité et nuisances

Un des défis majeurs du coliving réside dans la gestion de l'intimité et des nuisances sonores. Bien que l'isolation phonique soit parfois perçue comme insuffisante, certains résidents estiment que les bruits de la vie quotidienne restent acceptables :

« J'entends mon voisin mais ce n'est pas dérangeant parce que c'est de la vie quoi. Il est au téléphone, il parle ou bien il regarde un film en soirée. Ou alors il va aux toilettes et vu que lui bah il a un déshumidificateur qui s'enclenche dans sa salle de bain, bah ça fait du bruit. Mais c'est normal, ce sont des bruits de vie qui sont acceptables. » Thomas, 32 ans

(Annexe 5)

Néanmoins, certains résidents expriment le besoin de se recentrer sur eux-mêmes en s'isolant dans leur chambre, comme un moyen de se préserver du rythme soutenu des interactions quotidiennes :

« C'est ça ! Après une journée de travail, c'est plus facile de décompresser en dans un endroit où t'es seul et où tu peux décompresser. Donc là-dessus c'est beaucoup mieux. » Thomas, 32

ans

(Annexe 5)

Ce besoin de repli confirme que, malgré la valorisation du vivre-ensemble dans le coliving (Lenel, 2021), les interactions ne doivent pas être imposées. L'espace privé joue un rôle fondamental en offrant aux résidents la liberté de s'engager ou non dans la vie collective (Pirinen & Tervo, 2020). Si le coliving repose sur le partage des ressources et des lieux de vie, il apparaît que pour garantir son succès, il doit également offrir des espaces privatifs de qualité, adaptés aux attentes de chacun.

L'analyse des entretiens met en évidence que le coliving répond principalement à des besoins pratiques et sociaux immédiats, mais présente des limites en termes d'appropriation et d'ancrage à long terme. En tant que solution adaptée à des contextes de transition, ce modèle d'habitat semble offrir une certaine flexibilité, mais peine à générer un véritable sentiment de

chez-soi chez ses résidents. Finalement, le sentiment de « chez-soi » dans les colivings se concentre principalement sur les espaces privés, tels que les chambres.

« Ma chambre, c'est vraiment mon espace personnel. J'y ai tout ce dont j'ai besoin pour me sentir bien. » Léna, 27ans

(Annexe, 12)

6.1.7 Coliving ou colocation ?

La distinction entre « colocation » et " « coliving » peut prêter à confusion, comme le montre l'exemple du site web Ikoab. En effet, en visitant leur site, le terme « colocation flexible et adaptée » (Ikoab, 2025) est d'abord mis en avant, suggérant un modèle de partage de logement, souvent centré sur l'aspect pratique de la répartition des espaces. Cependant, à d'autres moments, le terme « coliving » (Ikoab, 2025) est aussi utilisé, qui, bien qu'étant apparenté, désigne un modèle où les espaces communs sont conçus pour encourager la convivialité et les échanges entre les résidents, avec des services partagés et une gestion plus organisée.

Cette ambiguïté entre les deux termes mérite d'être soulevée, car bien que les deux désignent des formes de logement collectif, leurs approches peuvent varier. Pour le co-fondateur d'Ikoab, le coliving c'est l'évolution de la colocation. Les espaces sont pensés pour être flexibles et adaptés aux besoins des résidents, avec des services inclus et des espaces communs bien plus généreux. À l'inverse, en colocation, l'offre est plus simple : le partage de l'espace se fait entre colocataires que l'on choisit, sans services annexes (Annexe 2).

Dans le cadre de cette étude, il apparaît essentiel de souligner que l'utilisation conjointe de ces deux termes par Ikoab pourrait mener à une certaine confusion quant à la nature exacte de l'offre. Cela ouvre la réflexion sur les frontières entre ces modèles et leur impact sur la manière dont les résidents s'approprient les espaces partagés.

6.2 LES RELEVÉS HABITÉS

L'appropriation des espaces partagés repose en grande partie sur l'engagement des résidents et les liens qu'ils construisent entre eux. Dans cette dynamique, l'intimité joue également un rôle clé, permettant à chacun d'investir son cadre de vie en y imprimant sa personnalité et en y recherchant un certain confort (Neuwels & Marechal, 2024). Toutefois, la capacité à s'approprier ces espaces est souvent contrainte par la standardisation du mobilier et des aménagements, qui limite les marges de personnalisation. L'agencement figé du salon, l'interdiction d'ajouter des éléments décoratifs ou encore l'absence de modularité dans les espaces communs tendent à renforcer le caractère impersonnel du coliving. À l'inverse, lorsque les résidents bénéficient d'une certaine liberté pour adapter leur environnement, qu'il s'agisse de petites modifications individuelles ou d'initiatives collectives, leur attachement au lieu semble nettement plus fort.

L'analyse des modes d'habiter dans ces quatre maisons permettra d'observer différents degrés d'appropriation. Certaines seront fortement investies par leurs occupants, tandis que d'autres sembleront beaucoup moins marquées par leur présence.

6.2.1 Maison Hors-château

- Relevé habité sur le site : présentation virtuelle de la maison

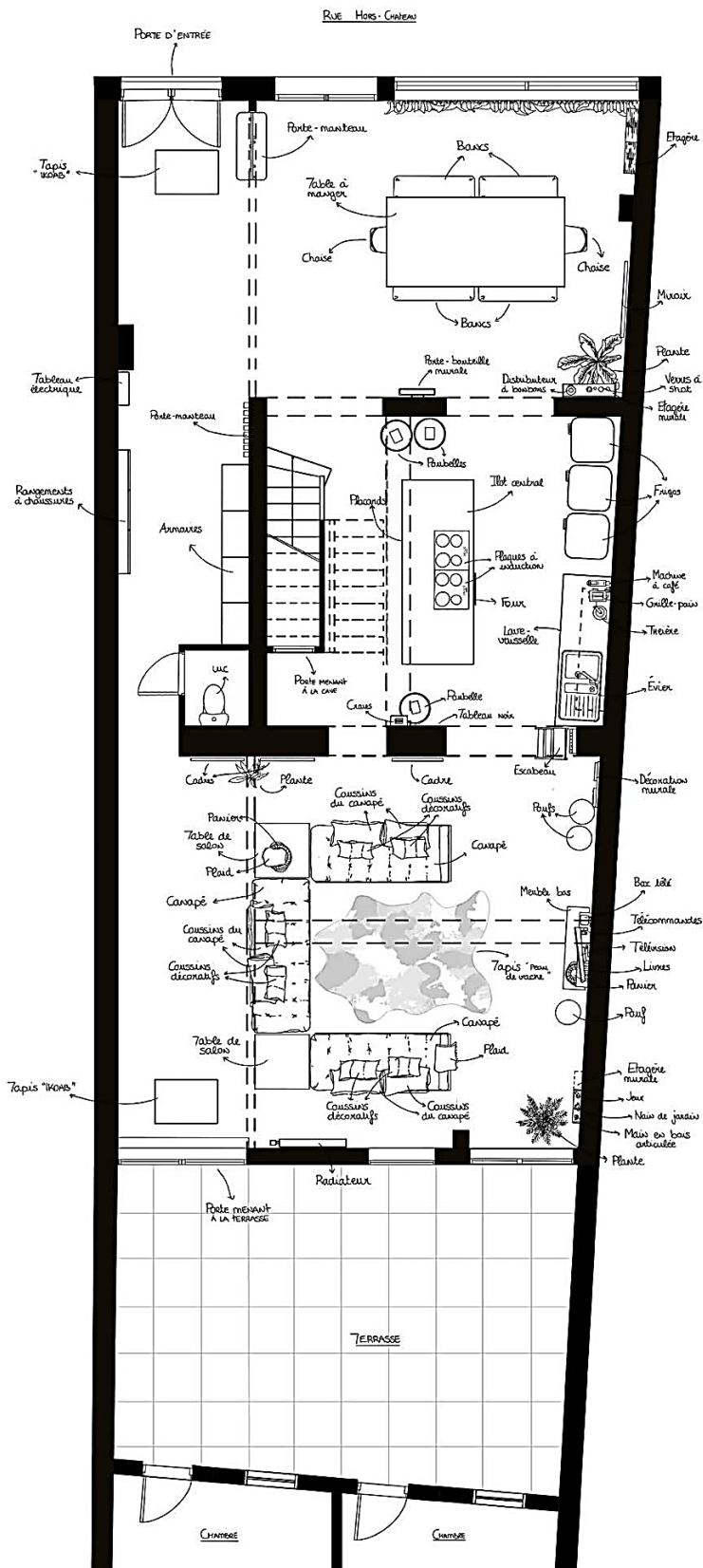
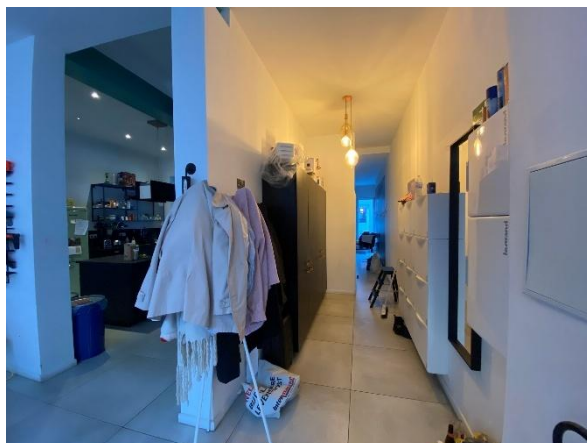


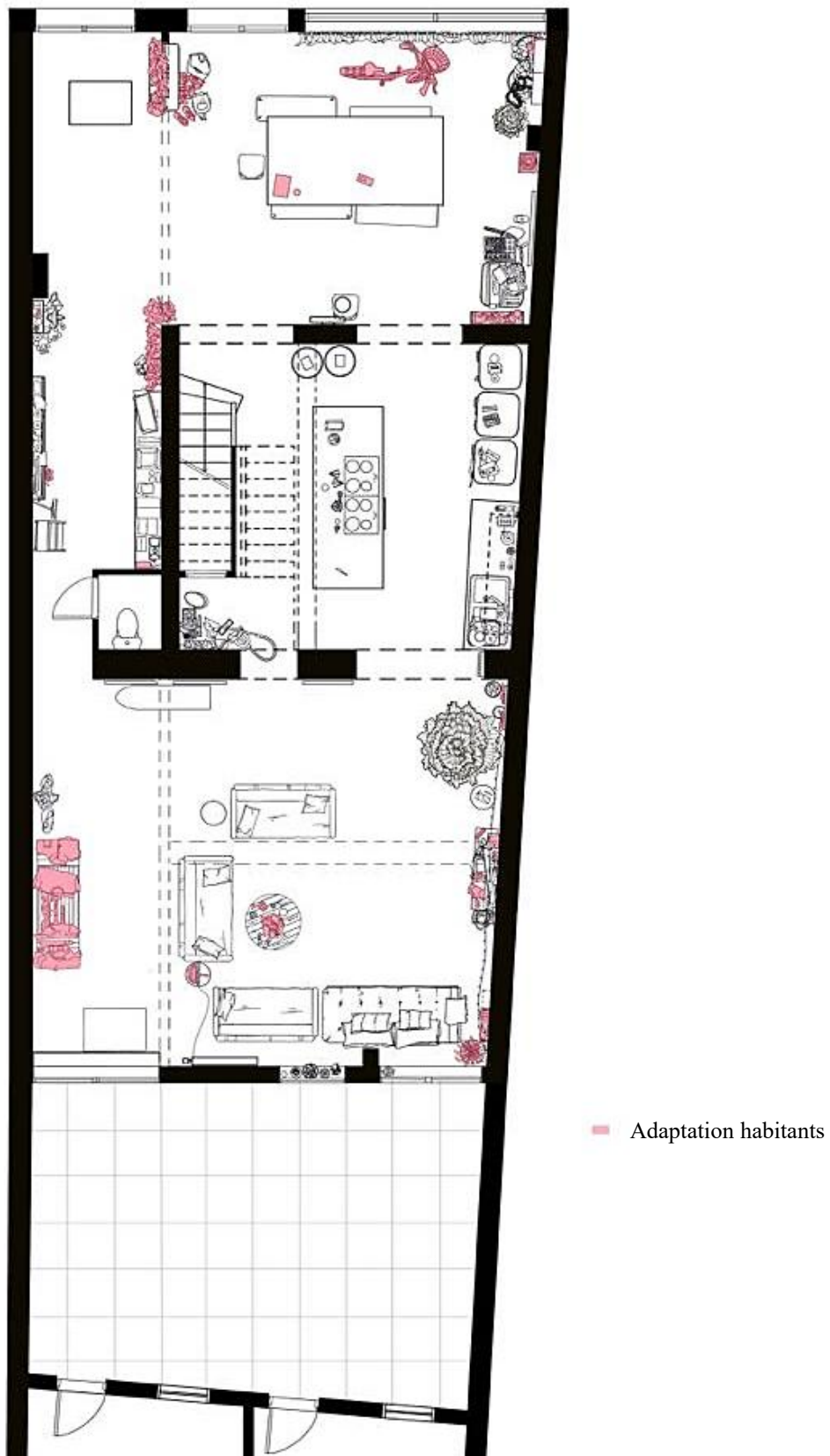
Fig 22 : Relevé – plan du rdc de la maison Hors-château sur le site Ikoab
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Ce relevé provient de la maison Hors-château, telle qu'elle est visible lors de la visite 3D disponible sur le site de l'agence. Le rez-de-chaussée comprend trois grandes pièces de vie intérieures : la cuisine, la salle à manger et le salon, ainsi qu'une terrasse extérieure. La maison semble être équipée de toutes les commodités nécessaires, avec une cuisine aménagée comprenant deux plaques de cuisson, un four, trois réfrigérateurs, une grande table à manger ainsi qu'un salon aménagé avec une télévision, trois canapés disposés sous forme de U, un tapis et quelques plantes qui viennent s'intégrer à l'espace. De plus, des toilettes communes sont disponibles au rez-de-chaussée. Cependant, ce relevé ne correspond pas à la version entièrement fonctionnelle de la maison telle qu'elle est habitée par les occupants.



*Fig 24 : Photographies intérieures de la maison Hors-château habitée
Photographies personnelles, Guyader, M. 2025.*

Restitution d'appropriation – adaptation



*Fig 25 : Relevé – restitution d'appropriation dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*



*Fig 26 : Relevé – vue d’appropriation sur les porte-manteaux à l’entrée
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

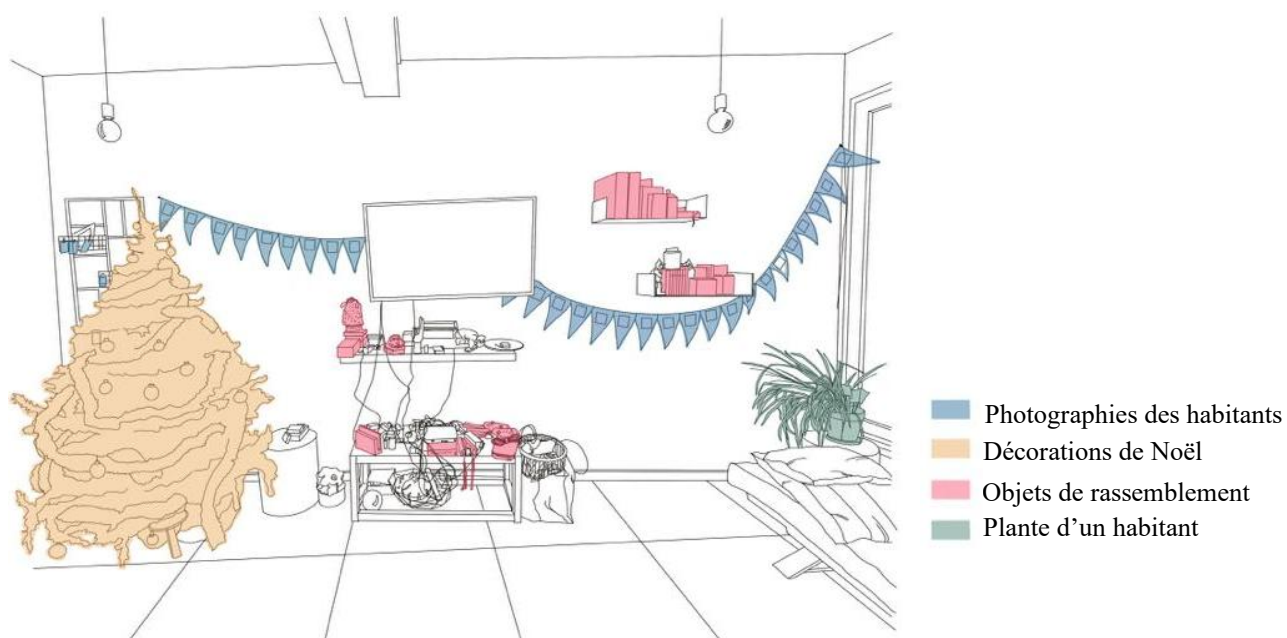
Dès l’entrée, l’espace traduit la présence des habitants : les manteaux accrochés aux porte-manteaux et les chaussures posées au sol en témoignent. Bien que les locataires affirment se sentir « chez eux » dans les espaces communs, les objets véritablement personnels qu’ils y laissent se limitent souvent à ces quelques éléments visibles dès le seuil. Cet usage spontané contraste avec une certaine retenue : hormis quelques jeux de société accessibles à tous dans le salon (Annexe 7), ou des effets ponctuels comme un sac ou des notes de cours (Annexe 6), les affaires personnelles restent dans l’ensemble absentes des parties communes. Un des habitants nous dit, par exemple, se sentir tout à fait à l’aise dans ces pièces partagées, au point de les vivre comme une extension de sa chambre. Pourtant, il explique qu’il évite d’y laisser ses affaires, à l’exception de son manteau :

« Parce que je garde quand même un certain respect à mes autres colivers qui peut-être se sentiraient moins à l’aise si jamais mes affaires propres étaient dans les communs qui sont pour tout le monde » Hugo, 25ans

(Annexe 4)

Cela met en lumière une forme d'appropriation discrète, empreinte de respect. Même si les habitants déclarent se sentir bien dans ces lieux collectifs, ils n'en investissent pas pour autant l'espace de manière matérielle de ce qu'en disent les entretiens.

Bien que, lors des entretiens, les habitants mentionnent que leurs objets personnels dans les espaces communs se limitent principalement aux manteaux, chaussures et quelques jeux de société, l'ambiance générale de la maison reflète néanmoins un réel sentiment d'appropriation par ses résidents.



*Fig 27 : Relevé – vue d'appropriation du salon
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Dans le salon par exemple, les décorations de Noël, comme les guirlandes lumineuses et les sapins, insufflent une touche chaleureuse et festive. Ce décor éphémère est aussi accompagné de moments conviviaux tels que le « Secret Santa » ou les repas partagés, créant des occasions propices à renforcer les liens entre les habitants. Au-delà de ces festivités, des signes plus durables témoignent de l'implication des résidents dans l'appropriation des espaces : guirlandes personnalisées avec des photos de groupe, magnets et cartes postales sur les frigos, ainsi que des photographies affichées sur des étagères. De plus, la présence de consoles de jeux et de jeux de société, utilisés régulièrement par un petit groupe d'habitants, témoigne des moments de convivialité partagés ensemble.

« [...] Parce que bon, parfois tu as quand même envie de passer du temps avec tes colocataires également ! Bah pas seulement pour se faire à manger, ça peut être bah dans le salon les discussions, les jeux de société, les séances film et séance jeu vidéo. Regardez un programme du style matchs, compétitions sportives [...] » Thomas, 31ans

(Annexe 5)

Ces traces matérielles incarnent une inscription progressive de leur quotidien collectif dans ces espaces partagés. Elles expriment un attachement à la maison et à ceux qui y vivent, et rappellent l'ambiance d'une maison traditionnelle, où les objets du quotidien témoignent de la vie commune. Cela crée ainsi un environnement où les résidents, intègrent des éléments de leur vie personnelle, contribuant à une atmosphère à la fois familiale et communautaire.

Restitution d'appropriation – rangements

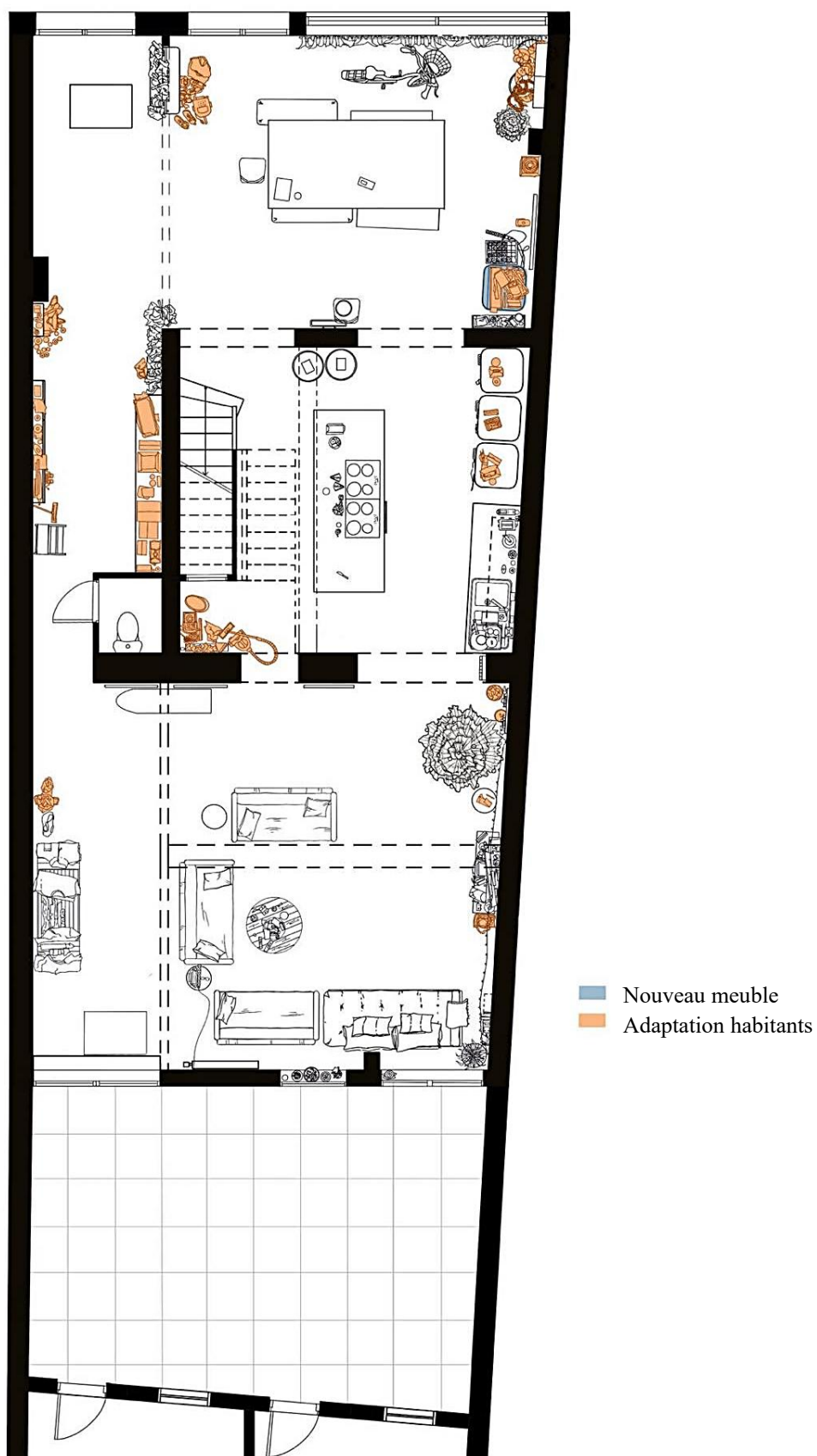


Fig 28 : Relevé – accumulation d'objets entreposés dans les espaces commun
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Ce relevé, qui met en évidence certains éléments en orange, met en lumière un manque de rangement potentiel. En effet, la présence de chaussures laissées directement sur le sol peut indiquer que les rangements à chaussures prévus ne sont pas suffisants pour accueillir toutes les paires des habitants. Dans la cuisine, des provisions sont déposées sur les frigos ou entassées sur des étagères destinées à la vaisselle, ce qui renforce l'idée d'un manque de solutions de rangement adaptées. On remarque également l'ajout d'un quatrième frigo dans la salle à manger. Ce mobilier supplémentaire répond vraisemblablement à un besoin exprimé par les habitants, ne disposant que d'une seule étagère chacun dans les frigos initiaux. (Annexe 7).

De plus, dans plusieurs pièces de la maison, on remarque l'accumulation d'objets qui ne semblent pas avoir trouvé de place dans les rangements prévus. En raison de l'insuffisance de rangements, ces objets sont souvent déposés de manière improvisée : contre un mur, sur les poubelles, au sommet des frigos, sur les placards ou même sur les box à chaussures dans le couloir. Cette situation souligne le manque d'espaces de rangement adéquats, obligeant les résidents à gérer l'espace de façon informelle et sans réelle organisation. Cela aboutit à une gestion spontanée, parfois désordonnée, de l'espace commun, ce qui peut créer des obstacles à la circulation et limiter l'accès à certains endroits de la maison.

Restitution d'appropriation – Adaptation et limitation d'accès

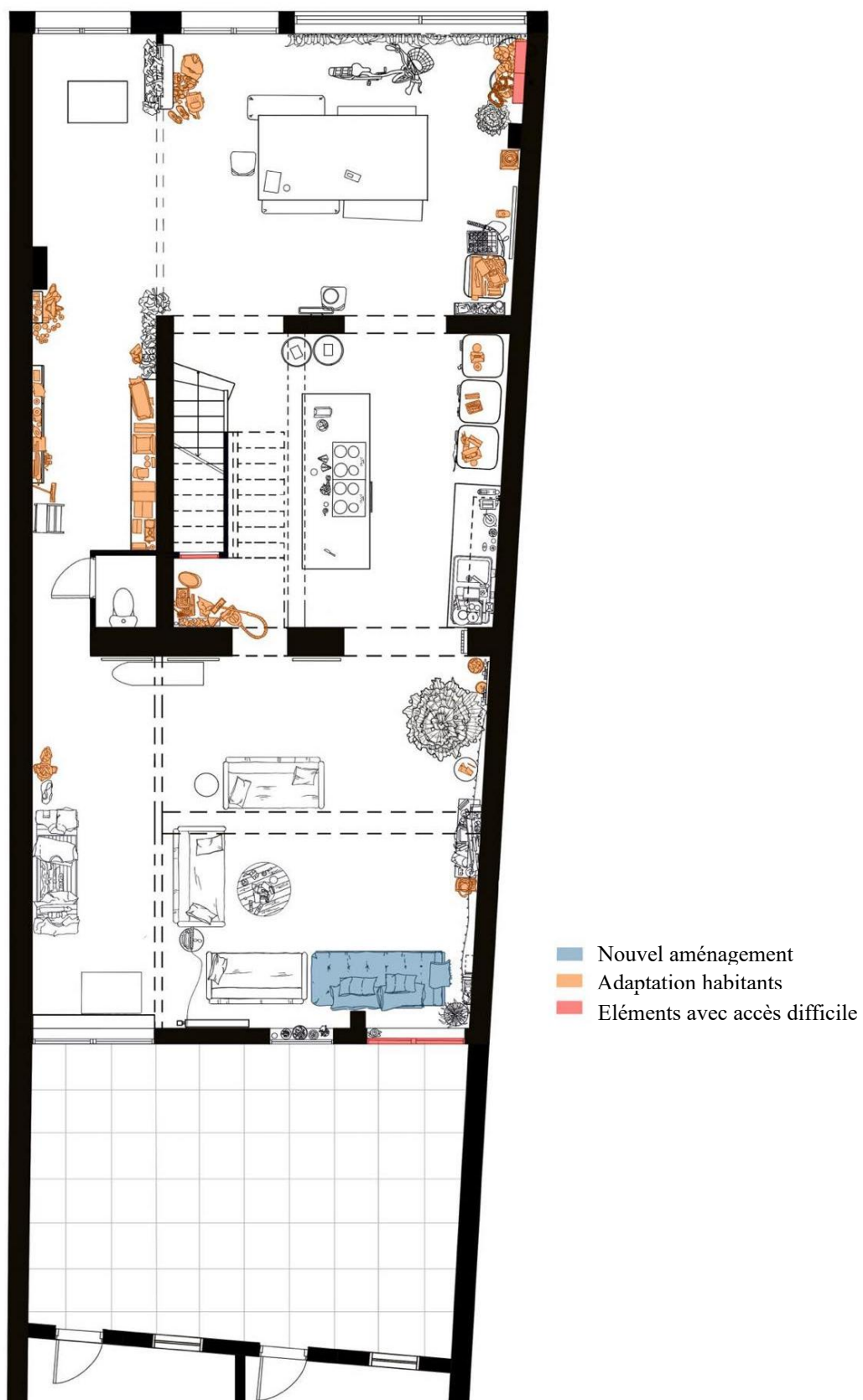


Fig 29 : Relevé – encombrements et usages restreints dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

A l'entrée de la cave, des produits de nettoyage sont empilés, rendant difficile son accès. D'après plusieurs témoignages, cette pièce, qui abrite une salle de jeux, est aujourd'hui délaissée en raison d'un manque d'entretien et de problèmes d'humidité (Annexe 4). Pourtant, elle avait du potentiel : un babyfoot, un projecteur, un aménagement pensé pour des moments de détente. Comme l'explique un habitant, elle est désormais perçue comme un simple fumoir. (Annexe 5). Bien qu'elle soit toujours présentée sur le site comme une « cave aménagée », elle n'est plus réellement investie par les habitants. Cette zone est largement ignorée, au grand regret de certains, qui y voient un espace sous-utilisé. (Annexe 7). Un habitant nostalgique évoque de bons souvenirs de soirées passées dans cette cave et souhaiterait qu'elle retrouve son charme d'antan et redevienne un lieu de vie agréable et fréquenté au quotidien (Annexe 6). Aujourd'hui, elle ne semble plus servir que de passage vers la machine à laver (Annexe 7) et l'accumulation d'objets encombrants à l'entrée témoigne de son non-utilisation quotidienne. Par ailleurs, un autre amas d'objets, près de devant l'étagère à verre, dans la salle à manger, obstrue également l'accès à cette dernière.

L'intégration d'un nouveau canapé semble révéler une insuffisance du nombre d'assises prévu dans l'aménagement initial, inadapté pour accueillir confortablement les onze occupants de la maison.

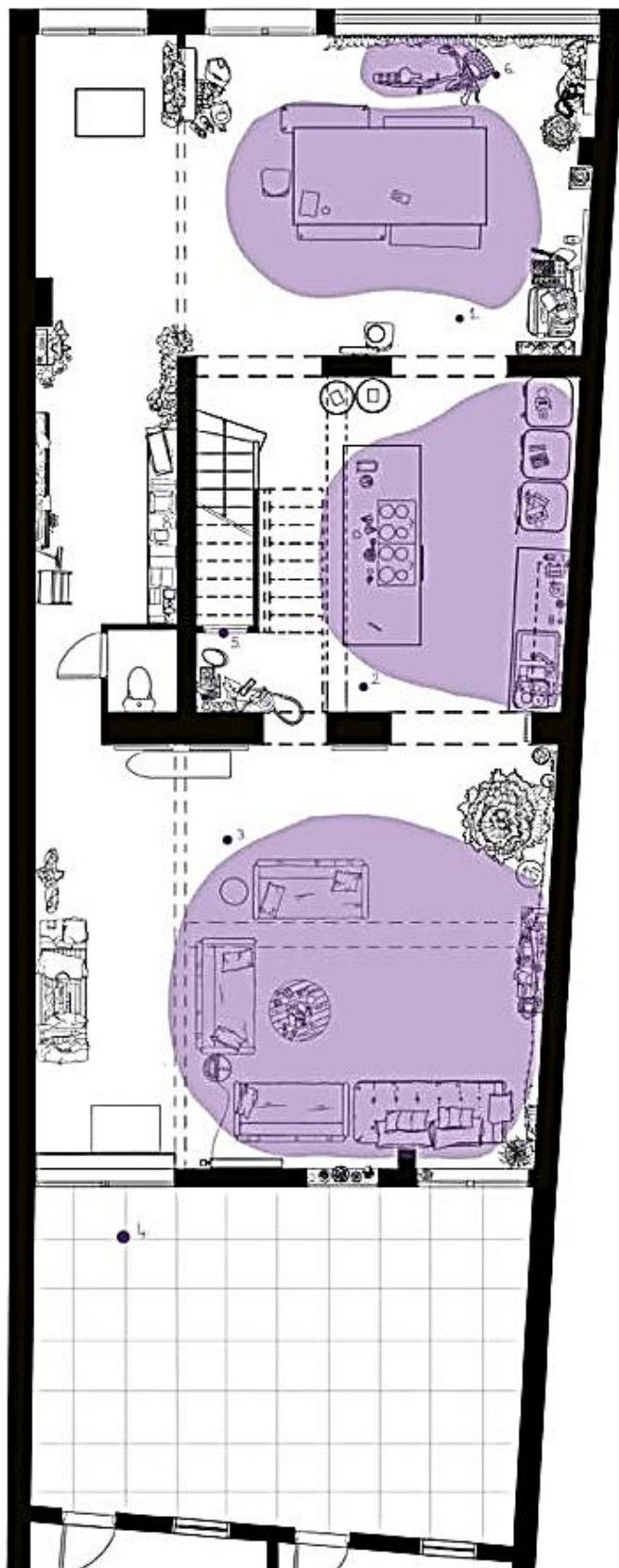
« Parce que le salon, c'est pour moi la plus grande pièce de la maison, le plus de de passage mais le problème c'est que quand tu passes dedans bah déjà les canapés, même si c'est 2 places bah c'est assez restreint, et le salon n'est pas adapté pour accueillir 11 personnes.

Juste 5-6 personnes maximum. » Thomas, 31 ans

(Annexe 5)

La nouvelle disposition des canapés dans la maison Hors-château a pour effet de bloquer l'accès à la fenêtre, rendant difficile son ouverture sans devoir monter sur le meuble ou déplacer le meuble. Dès lors, seule la porte menant à la terrasse permet de ventiler la pièce. Ce choix d'aménagement, bien qu'il semble favoriser un certain confort des habitants, limite donc l'efficacité de la ventilation naturelle, ce qui peut affecter la qualité de l'air dans la pièce.

Restitution des pratiques et usages de l'espace



1. Travailler/ Manger lors de repas collectifs occasionnelles
2. Cuisiner
3. Manger/Regarder la télé/Faire des jeux de sociétés
4. Fumer
5. Laver son linge
6. Garer le vélo

Fig 30 : Relevé – pratiques et usages dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Les entretiens menés montrent que la salle à manger est peu sollicitée pour les repas quotidiens. Les habitants interrogés privilégient plutôt le salon, où ils s'installent autour du touret servant de table basse. Ces repas partagés, souvent pris devant la télévision, s'apparentent à de véritables rituels du quotidien. Ils favorisent des échanges spontanés, des discussions sur la journée écoulée ou des commentaires autour d'une émission suivie collectivement (Annexe 7).

À l'inverse, la grande table de la salle à manger est davantage investie en journée comme espace de travail. En l'absence de bureaux dans les chambres, généralement équipées de coiffeuses peu adaptées à un usage de travail, certains colocataires y installent leur matériel le temps d'une session de télétravail, transformant ainsi temporairement la pièce en espace partagé de type open-space pour certains habitants (Annexe 4).

« Enfin moi majoritairement je vais plus utiliser la salle à manger pour le télétravail parce que comme je l'ai dit tout à l'heure, bah j'ai plus d'espace ici (table à manger) et même les étudiants qui sont dans la maison ont toujours plus utilisé les communs que leur chambre pour faire leurs travaux ! c'est plus à l'aise ! » Thomas, 31 ans

(Annexe 5)

Ces usages détournés traduisent une certaine souplesse dans l'appropriation des lieux : le salon devient un espace de repas collectif, tandis que la salle à manger se reconvertit ponctuellement en espace de travail collaboratif.

De plus, dans la salle à manger, la présence d'un vélo témoigne également d'un usage détourné des pièces communes. Bien que le site annonce l'existence d'un local à vélos, celui-ci est inexistant dans cette maison, contraignant les résidents à stocker leur vélo dans l'espace de vie. Comme le dit avec humour une habitante :

« Mon vélo ! Oui, maintenant je prends de la place dans la salle à manger. » Claire, 22 ans

(Annexe 7)

Restitution perception - bruits

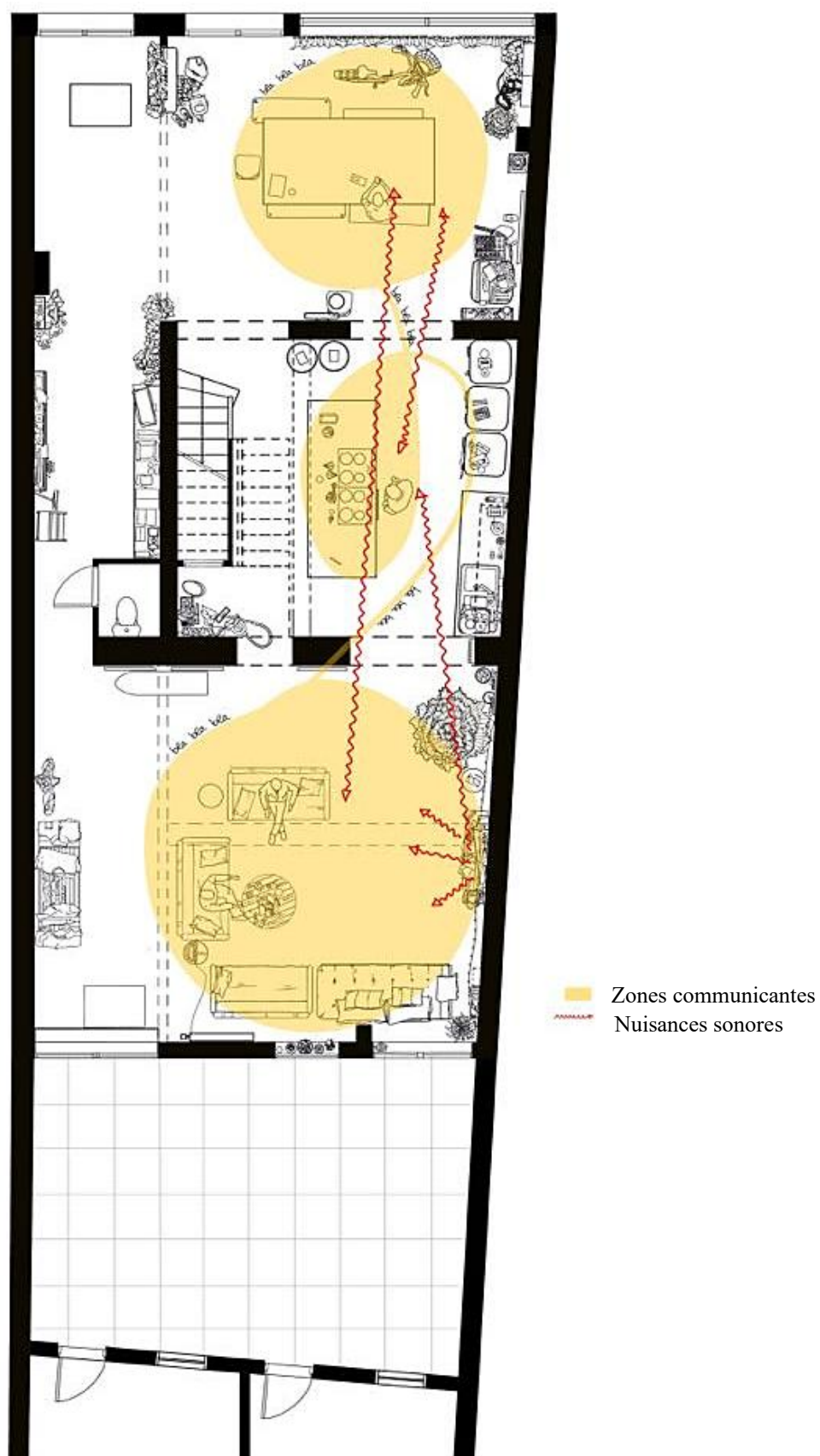


Fig 31 : Relevé – perception du bruit par les habitants
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

La configuration spatiale des pièces communes, organisées en enfilade, avec la cuisine, la salle à manger et le salon se succédant sans cloisonnement, facilite certes les échanges et favorise les rencontres spontanées (Annexe 4). Mais cette ouverture a aussi ses limites. En l'absence de séparation physique, les bruits se propagent facilement d'une pièce à l'autre, ce qui peut compromettre le confort acoustique. Un habitant raconte :

« ... il y a quelques jours je regardais une série dans le salon et quelqu'un avait descendu son PC, il commençait à mettre sa musique à fond dans la salle à manger et ce n'est pas forcément top, j'entendais plus » Antoine, 31 ans

(Annexe 6)

Cette situation souligne la difficulté à concilier vie collective et besoins individuels dans des espaces où tout est visuellement et auditivement connecté. Pour certains, cela peut engendrer un repli temporaire vers des espaces plus calmes, voire une volonté d'éviter les pièces communes à certains moments (Annexe 6). On peut y voir l'expression d'une tension entre la promesse d'un vivre-ensemble harmonieux et les réalités d'un usage quotidien qui demande, en permanence, ajustements, négociations et formes d'adaptation plus ou moins implicites.

Restitution perception – témoin de son passé

En conservant l'escalier en bois et en mettant en valeur les poutres, soulignées en rouge sur les photographies, le projet révèle les traces de l'histoire du bâtiment. Ces choix renforcent l'ancrage du coliving dans une logique de reconversion fidèle à la démarche portée par l'agence (Annexe 2).

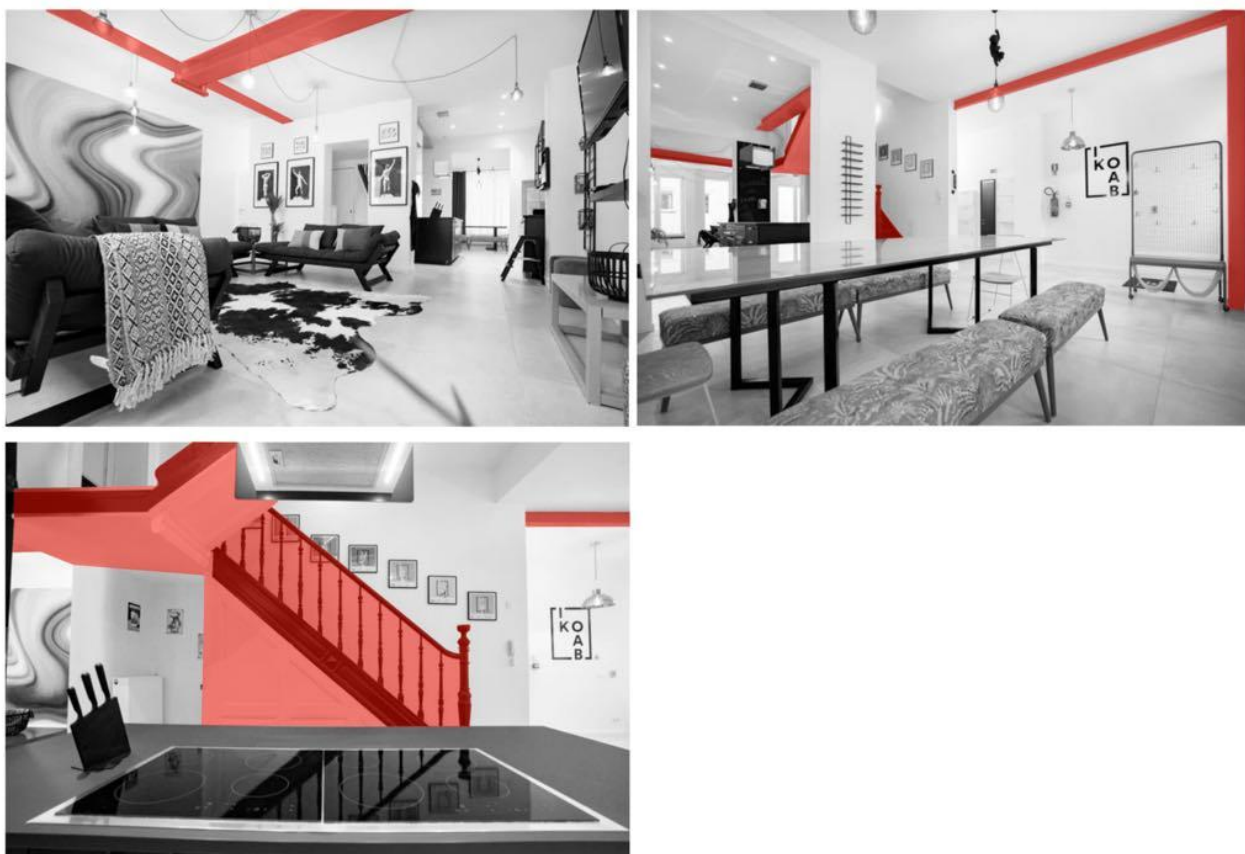
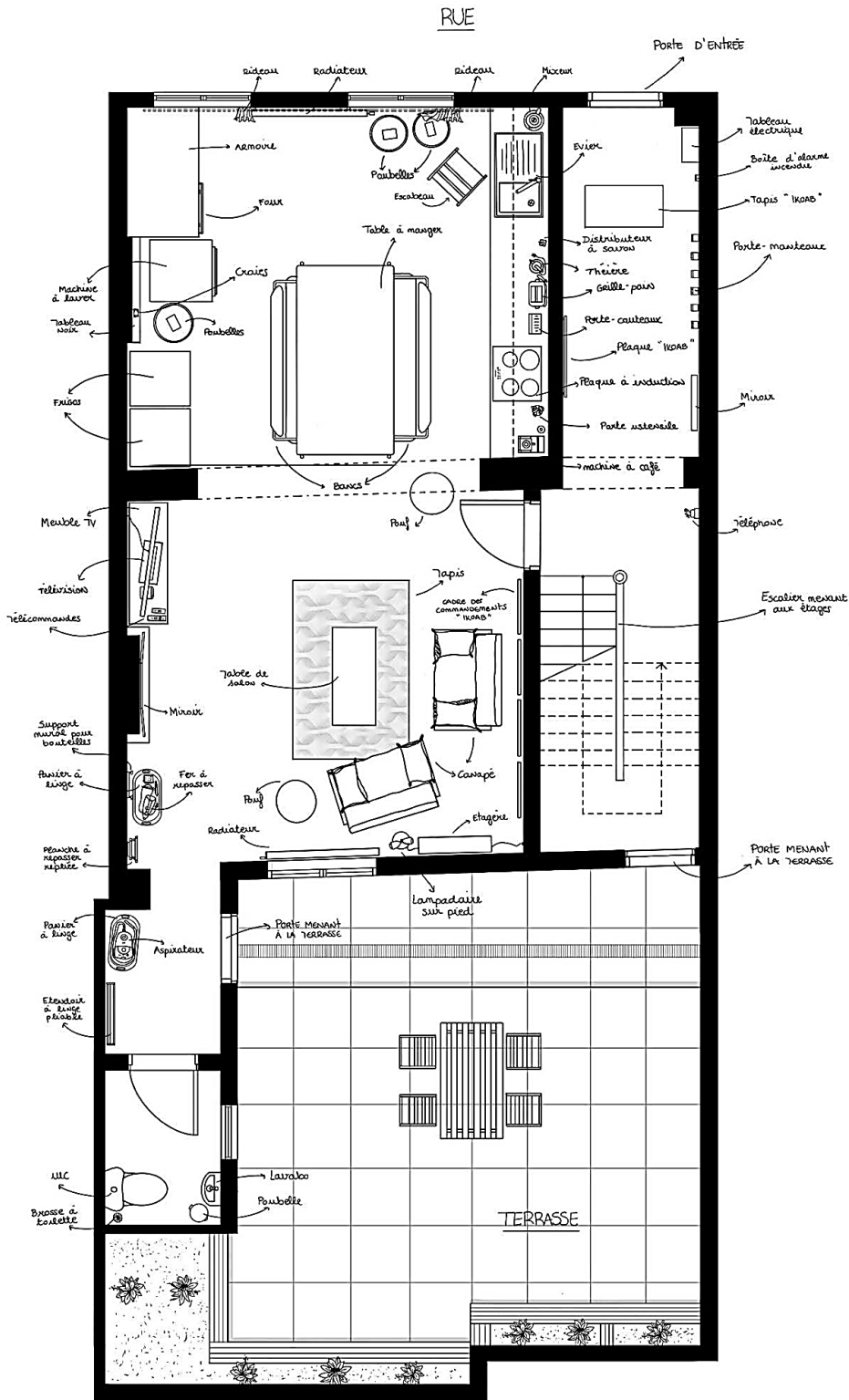


Fig 32 : Photographie des espaces communs de la maison Hors-château, annotée pour mettre en évidence des éléments témoins du passé
Source : (Ikoab, consulté sur www.ikoab.com; modifications : Guyader, M. 2025.)

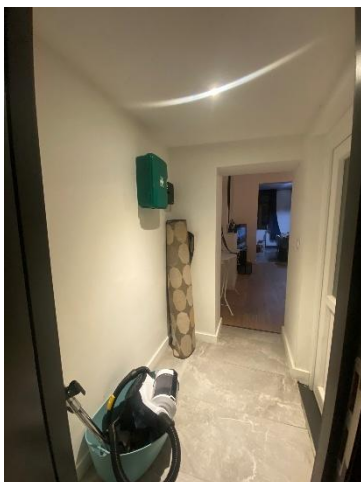
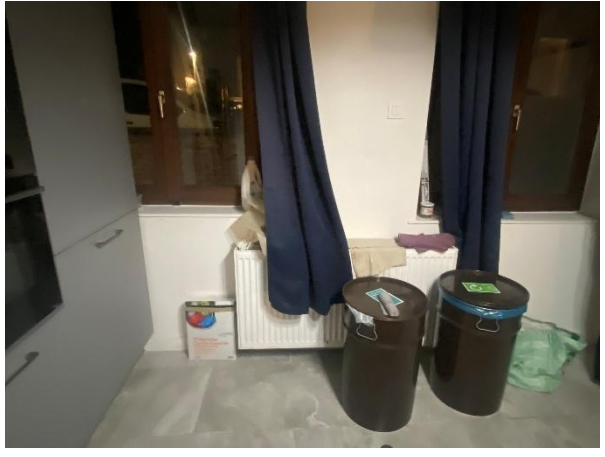
6.2.2 Impasse Hubart

- **Relevé habité sur le site : présentation virtuelle de la maison**



*Fig 33 : Relevé – plan du rdc de la maison Impasse-Hubart sur le site Ikoab
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Ce relevé habiter provient de la maison Impasse Hubart, telle qu'elle est visible lors de la visite 3D disponible sur le site de l'agence. Le rez-de-chaussée comprend deux pièces de vie intérieures : la cuisine/salle à manger et le salon, ainsi qu'une terrasse extérieure. La maison semble être équipée de toutes les commodités nécessaires, avec une cuisine aménagée comprenant une plaque de cuisson, un four, deux réfrigérateurs, une machine à laver, une grande table à manger ainsi qu'un salon aménagé avec une télévision, des canapés et du matériel de ménage. De plus, des toilettes communes sont disponibles au rez-de-chaussée. Cependant, ce relevé ne correspond pas à la version entièrement fonctionnelle de la maison telle qu'elle est habitée par les occupants.



*Fig 35 : Photographies intérieures de la maison Impasse-Hubart habitée
Photographies personnelles, Guyader, M. 2025.*

Restitution d'appropriation – adaptation

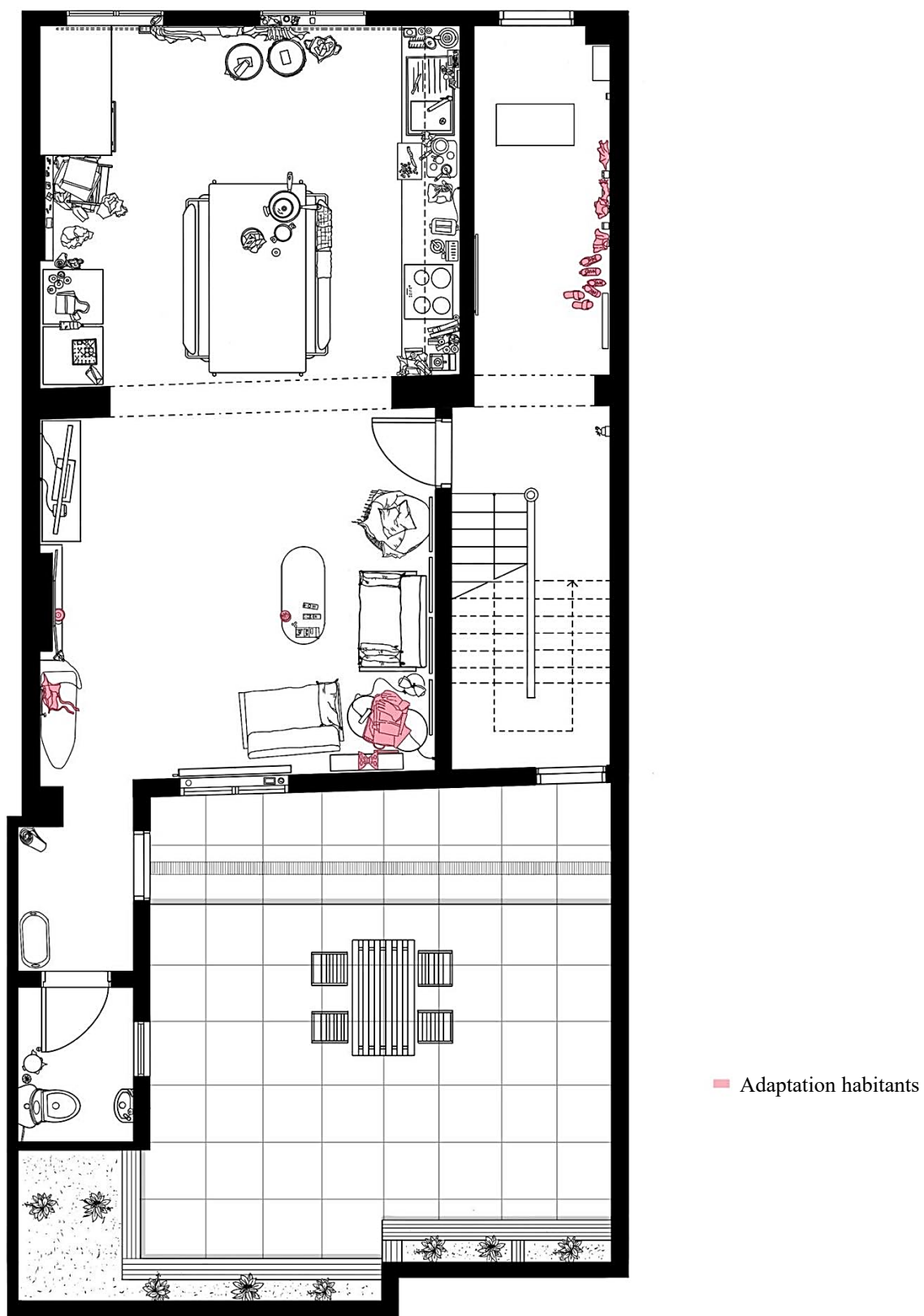
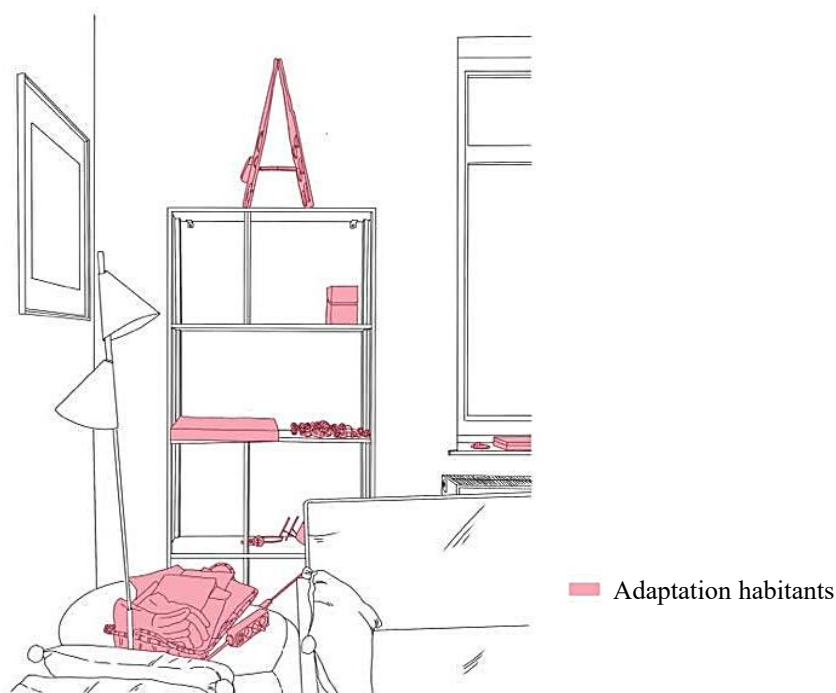


Fig 36 : Relevé – restitution d'appropriation dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

L'entrée de la maison est marquée par la présence de chaussures et de manteaux sur les porte-manteaux. Dans le salon, l'agencement du mobilier a été modifié : les canapés ont été déplacés et un nouveau fauteuil a fait son apparition. Malgré une atmosphère assez neutre, on n'y trouve également quelques objets personnels, comme des gants et des papiers posés sur deux poufs, des jeux de société dans une armoire, un tablier accroché au mur. Néanmoins, on constate que les objets personnels, éléments en rose, des habitants demeurent relativement peu présents dans les pièces communes, traduisant un investissement modéré des espaces partagés sur le plan intime et matériel.



*Fig 37 : Relevé – vues d'appropriation d'objets personnels dans le salon
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Bien que notre habitant affirme passer plus de temps dans les espaces communs que dans sa chambre, qu'il qualifie de « *non-espace de vie* » (Simon, 2025, Annexe 8), l'appropriation de ces lieux par cet habitant ou l'ensemble de la maison reste minimale. Dans l'entrée, on trouve seulement ses chaussures et ses vestes, mais pour le reste, il n'éprouve aucun intérêt à y déposer d'autres objets.

« C'est quand même un espace qu'on doit partager, ben je ne peux pas par exemple décorer ou mettre des photos à gauche à droite, parce que sinon, si tout le monde va mettre des photos ... en plus c'est assez petit ici, donc ça va être inondé. Donc non, je ne m'approprie pas les espaces communs comme espace personnel, individuel. » Simon, 29ans

(Annexe 8)

Restitution d'appropriation – rangements

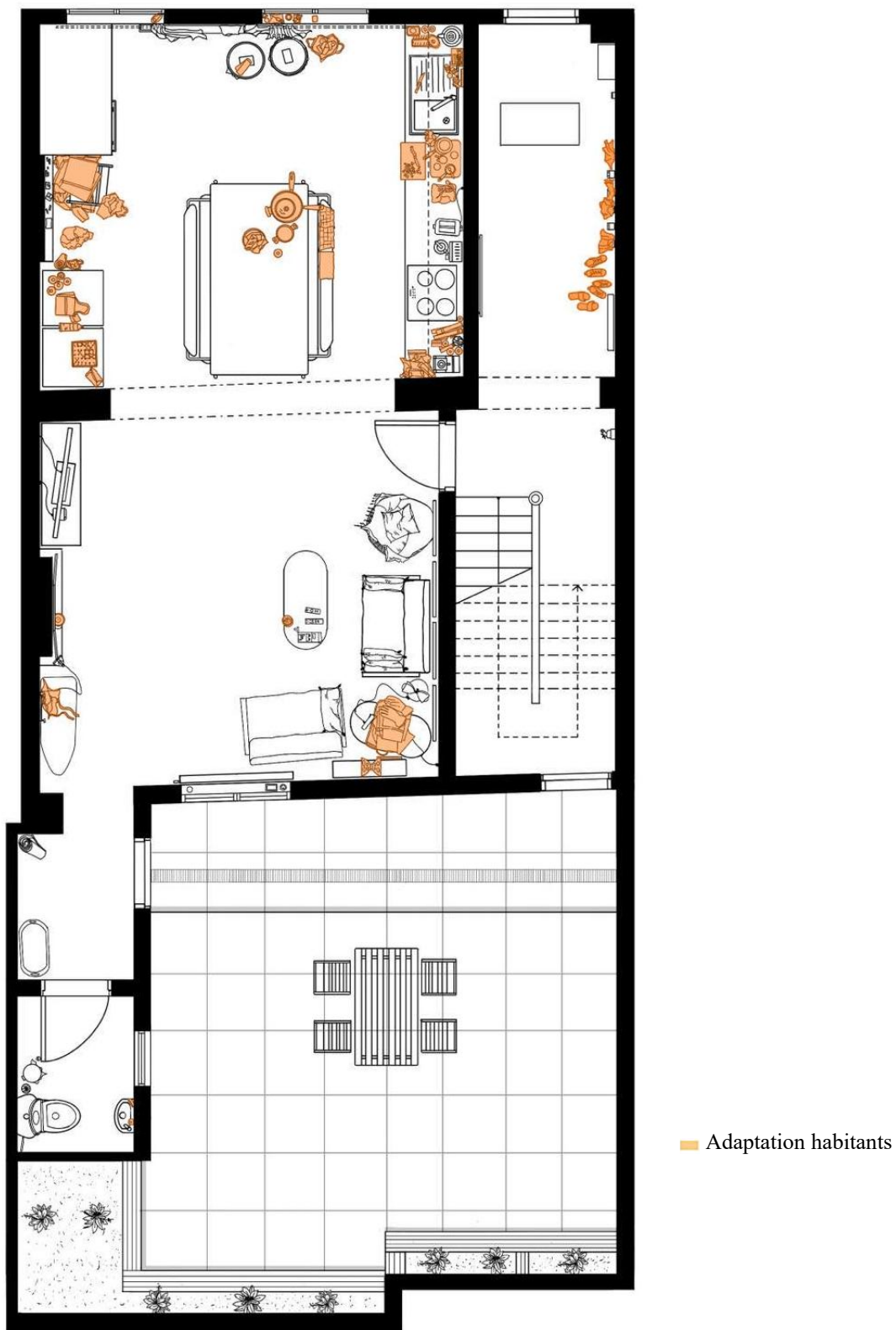


Fig 38 : Relevé – accumulation d'objets entreposés dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Comme le montre les éléments en orange, la cuisine semble être davantage investie, mais pas par d'objets personnels. A la place de l'ancienne machine à laver, on retrouve des cartons attendent d'être sortis. Sur la table, des poêles et casseroles sont posées, et des aliments sont stockés sur les réfrigérateurs et sur les placards au-dessus de la cuisine.

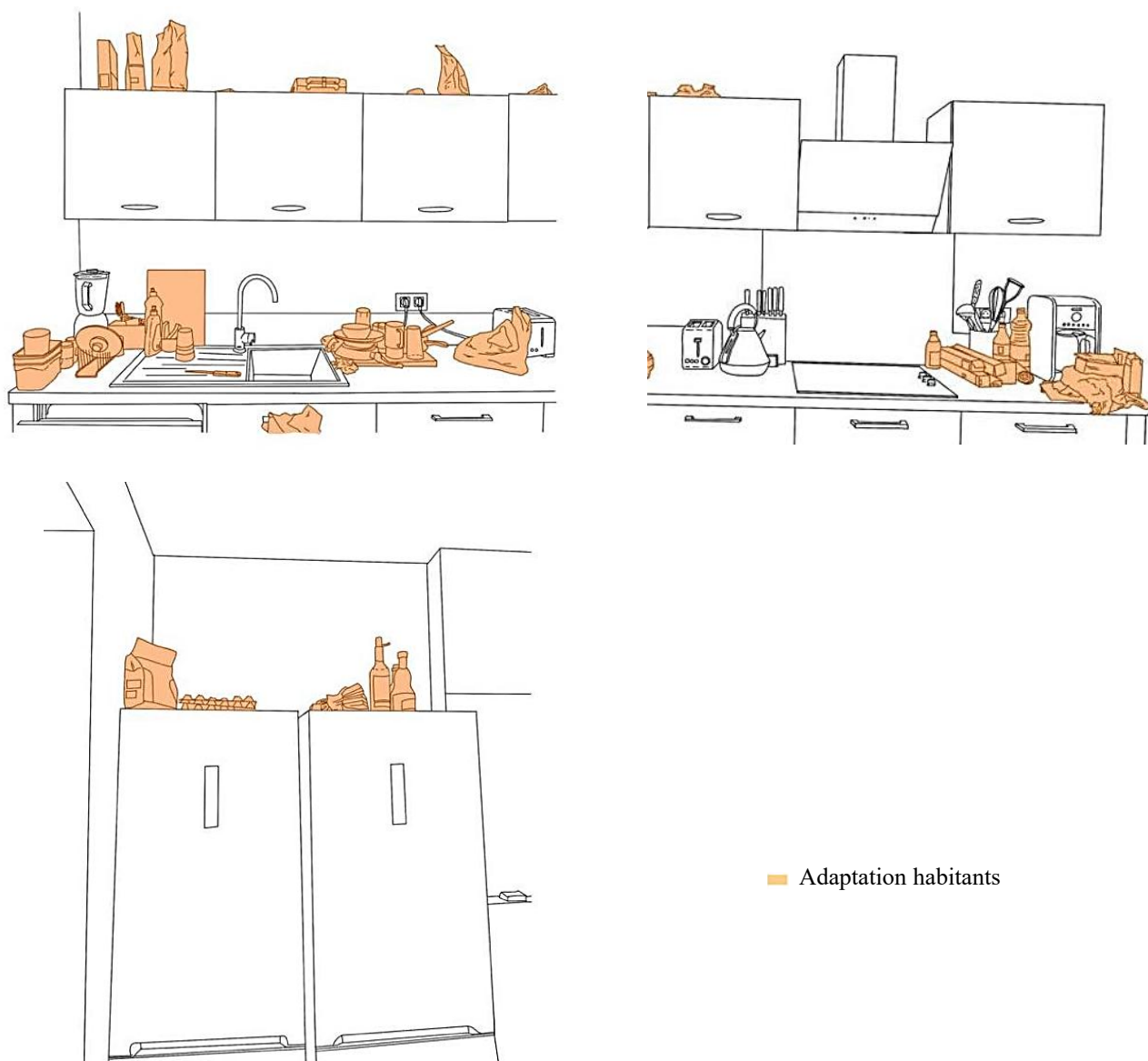
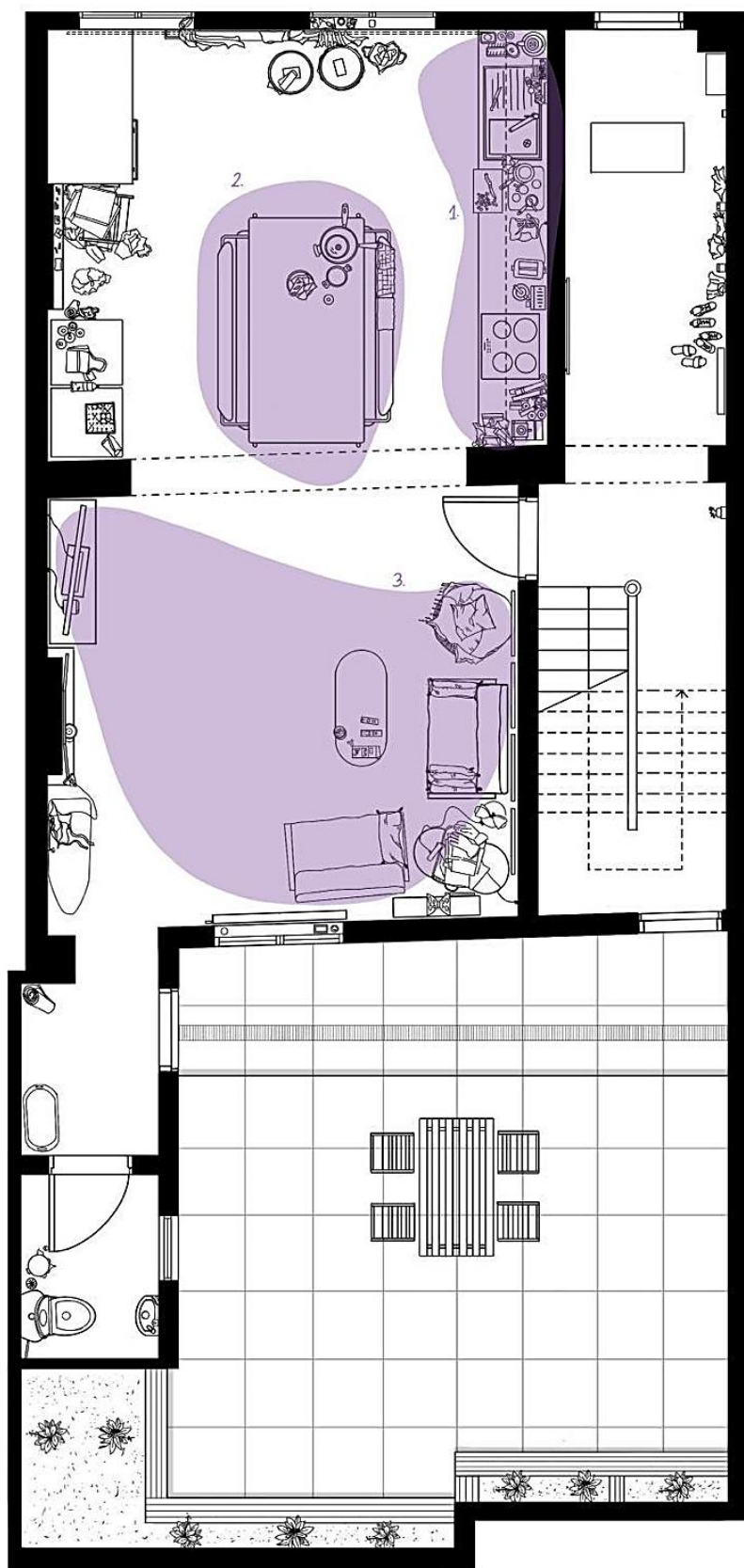


Fig 39 : Relevé – vues sur l'organisation de l'espace de cuisine
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Le plan de travail est plutôt encombré par divers objets : de la vaisselle en train de sécher, des rouleaux de papier aluminium, des sacs de congélation, des appareils électroménagers, une table de découpe avec des restes de nourriture, et des produits de nettoyage. Cette organisation semble refléter les habitudes des habitants dans leur usage quotidien de l'espace. Bien que cela n'ait pas été explicitement mentionné par l'habitant, l'encombrement pourrait suggérer un besoin de solutions de rangement supplémentaires.

En analysant les espaces communs, il devient évident que la cuisine est bien plus investie que le salon. Cela peut s'expliquer par la fonction pratique de la cuisine, un lieu essentiel pour la préparation et le partage des repas. L'espace est fréquemment utilisé au quotidien, ce qui conduit à une appropriation plus marquée. En revanche, le salon, conçu pour la détente, n'est pas un espace de passage aussi fréquent ni aussi nécessaire. Il reste donc moins personnalisé et approprié par les habitants. Le manque d'investissement dans l'aménagement du salon, comparé à la cuisine, pourrait suggérer un déséquilibre dans l'utilisation de ces espaces par rapport à leur fonction : les espaces utilitaires sont plus fréquemment investis que les espaces de détente.

Restitution des pratiques et usages de l'espace



1. Cuisiner

2. Manger

3. Regarder la télé/ Passer du temps
avec son colocataire

Fig 40 : Relevé – pratiques et usages dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Ces espaces partagés sont principalement utilisés pour manger, regarder la télévision et passer du temps avec un de ses colivers comme il l'indique (Annexe 8). D'après ses dires, les espaces sont plus investis par lui et un autre locataire, tandis que les trois autres colocataires semblent y participer très peu (Annexe 8). Cela pourrait expliquer pourquoi les espaces apparaissent comme si impersonnels. La faible implication des autres dans les lieux peut créer une sensation d'impersonnalité des espaces et une faible appropriation des espaces cars ils sont réduit à de simples zones de passage, utilisées uniquement pour leur fonction pratique. Finalement, les espaces deviennent ainsi principalement fonctionnels et utilitaires, sans encourager les interactions sociales et la construction de liens entre les résidents.

Restitution perception

L'habitant considère la couleur des murs comme trop blanche et suggère d'ajouter des éléments plus colorés pour apporter plus de chaleur et de gaieté à l'espace. De plus, pour lui, les divans sont trop petits et inconfortables, et voudrait les remplacer par des meubles plus adaptés (Annexe 8). Il est possible que des meubles inadaptés, comme des divans trop petits, limitent l'attrait des espaces communs. Si ces zones de détente, comme le salon, ne sont pas confortables, certains colocataires pourraient préférer rester dans leurs chambres où ils se sentent plus à l'aise. Cela pourrait restreindre les interactions sociales et réduire l'utilisation des espaces partagés. Ainsi, offrir des meubles plus adaptés pourrait potentiellement encourager les colocataires à passer davantage de temps dans ces espaces et à mieux les investir.

Restitution perception – témoin de son passé

À travers le maintien de l'escalier en bois et des menuiseries anciennes, mises en évidence en rouge, le bâtiment témoigne de son histoire et vient ancrer pleinement le projet de coliving dans la logique de reconversion défendue par l'agence (Annexe 2).

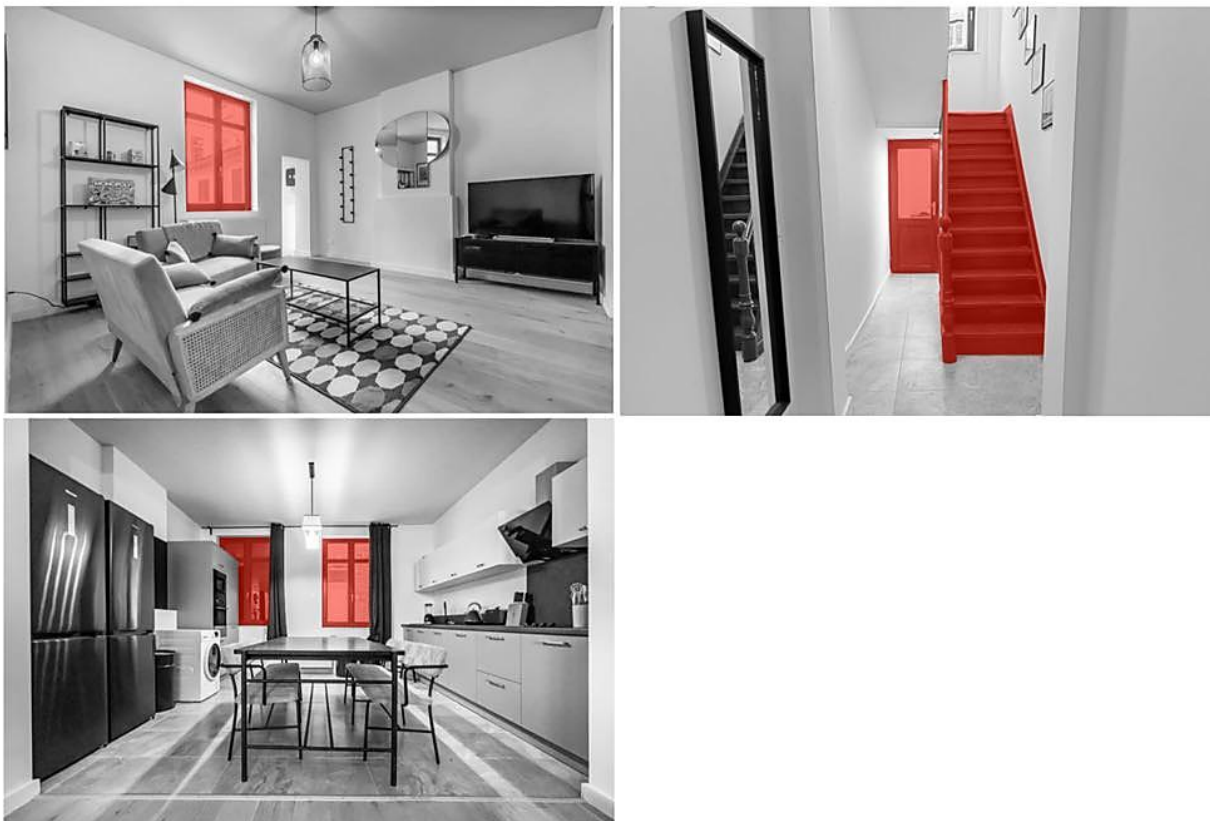


Fig 41 : Photographie des espaces communs de la maison Impasse-Hubart, annotée pour mettre en évidence des éléments témoins du passé
Source : (Ikoab, consulté sur www.ikoab.com; modifications : Guyader, 2025)

6.2.3 Maison Courtois

- **Relevé habité sur le site : présentation virtuelle de la maison**

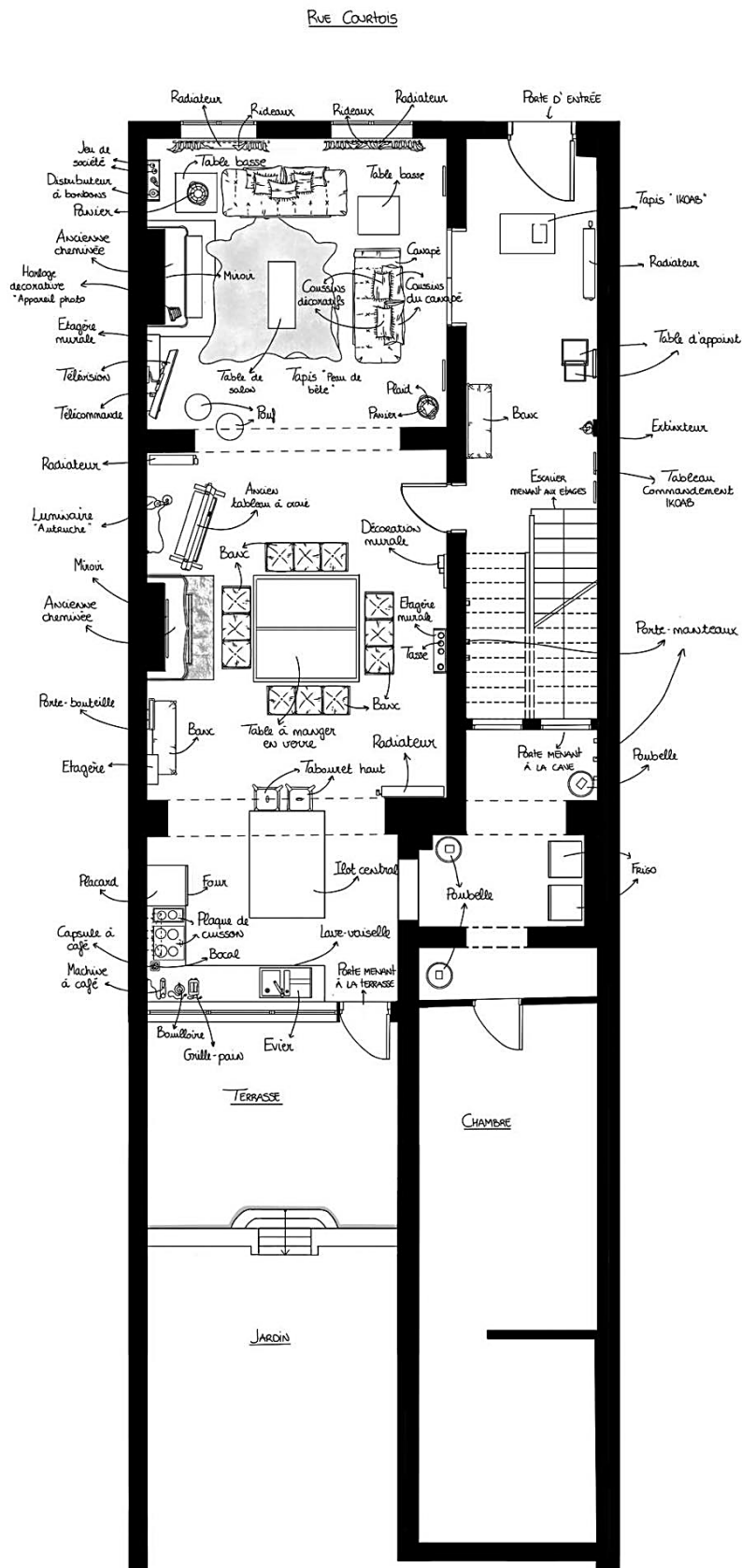
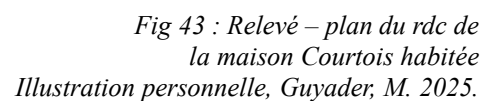


Fig 42 : Relevé – plan du rdc de la maison Courtois sur le site Ikoab Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Ce relevé habiter provient de la maison Courtois, telle qu'elle est visible lors de la visite 3D disponible sur le site de l'agence. Le rez-de-chaussée comprend trois pièces de vie intérieures : la cuisine, la salle à manger et le salon, ainsi qu'une terrasse extérieure avec un jardin. La maison semble être équipée de toutes les commodités nécessaires, avec une cuisine aménagée comprenant deux plaques de cuisson, un four, deux réfrigérateurs, et une grande table à manger. Le salon est aménagé avec une télévision et deux canapés. Contrairement aux trois autres maisons, la maison Courtois ne dispose pas de toilettes communes au rez-de-chaussée, un détail qui se révèle gênant pour les habitants lors des entretiens, car ils doivent monter à l'étage pour utiliser les toilettes. En réalité, le rez-de-chaussée possède des toilettes, mais celles-ci sont réservées à la chambre adjacente à la cuisine. Cependant, ce relevé ne correspond pas à la version entièrement fonctionnelle de la maison, telle qu'elle est réellement habitée par les occupants.

Ce relevé habiter provient de la maison Impasse Hubart, telle qu'elle est quotidiennement habitée par les occupants.



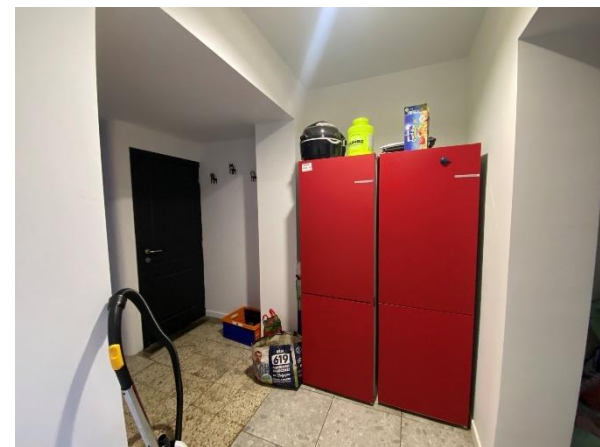
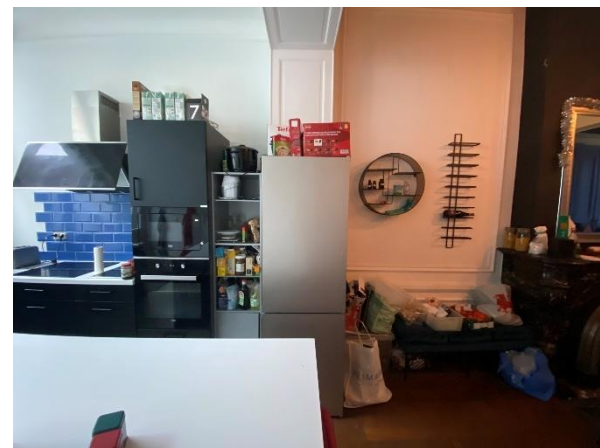
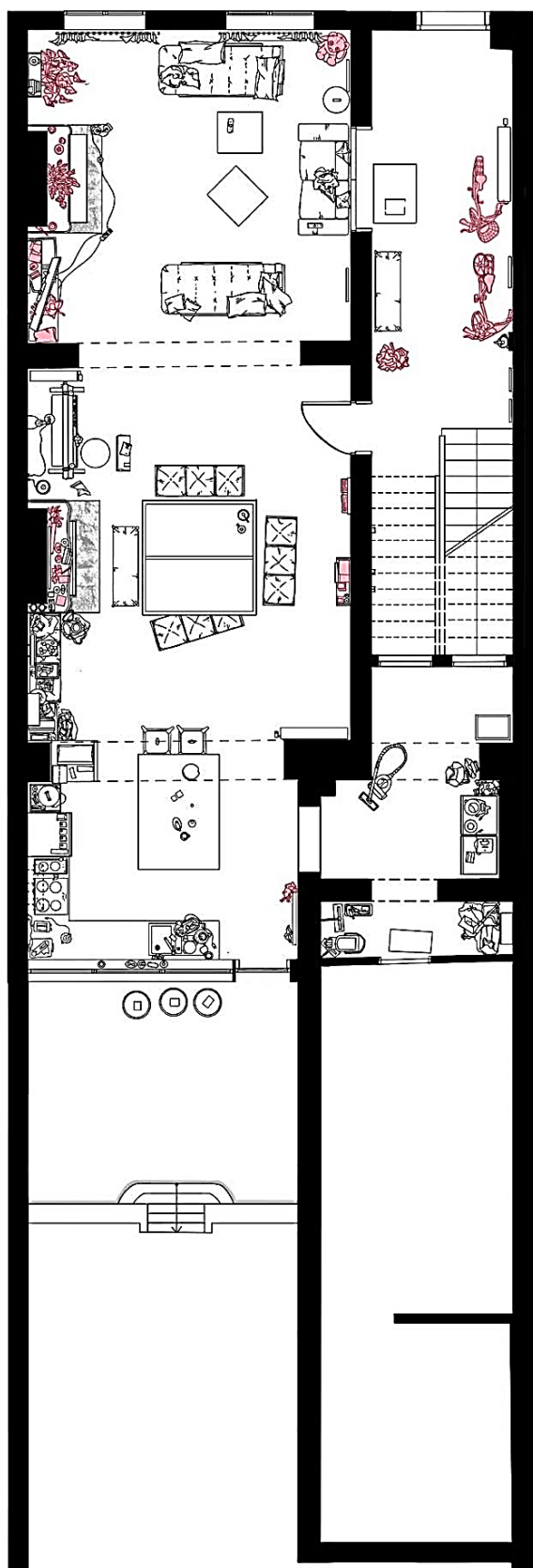


Fig 44 : Photographies intérieures de la maison Courtois habitée
Photographies personnelles, Guyader, M. 2025.

Restitution d'appropriation – adaptation



Adaptation habitants

Fig 45 : Relevé – restitution d'appropriation dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Les espaces communs portent les marques d'une appropriation progressive par les habitants, visible à travers la présence d'effets personnels et d'objets décoratifs disséminés dans les pièces partagées. Dans l'ensemble, d'après un habitant interrogé (Annexe 10) chacun s'approprie légèrement les espaces communs. En effet, des manteaux décorent l'entrée, des plantes et une lampe ornent le salon, tandis qu'une console de jeux mise à disposition par un colocataire et des jeux de société rangés sur une étagère permettent potentiellement d'organiser des soirées conviviales. Un oursin posé dans un coin semble observer la pièce, et d'autres petits objets ponctuent subtilement les différents espaces comme des décorations d'Halloween, avec leurs araignées et leurs citrouilles, qui viennent aussi égayer l'ambiance de la maison.

Toutefois, un autre habitant adopte une approche plus prudente : il évite de laisser ses affaires personnelles dans les espaces partagés, surtout si elles ont de la valeur, par crainte de les perdre ou de se les faire voler (Annexe 10). Pour lui, les objets personnels laissés dans les communs doivent rester temporaires et ne pas envahir l'espace. De plus, il estime que toute initiative de décoration devrait faire l'objet d'un accord collectif, ce qui lui semble compliqué à obtenir. Cette nécessité d'un consensus peut ainsi freiner l'implication individuelle dans l'aménagement et la personnalisation des espaces communs, limitant leur appropriation collective.

Ces points de vue contrastés révèlent des manières diverses, voire divergentes, de s'approprier l'espace.

« En fait matériellement tous les espaces sont peu investis, il n'y a pas beaucoup d'objets qui nous appartiennent à titre personnel et les trucs qui sont là, on ne sait même pas d'où ça vient. » Julien, 27 ans

(Annexe 10)

Ce témoignage révèle une certaine distance, voire une forme d'anonymat, attachée aux objets présents dans les espaces communs, souvent perçus comme sans origine claire et déconnectés de toute mémoire partagée. En dépit de quelques manifestations visibles d'appropriation, le sentiment d'engagement personnel ou collectif envers ces lieux demeure contrasté.



■ Plantes d'intérieures des habitants

*Fig 46 : Relevé – vue de l'ajout de plantes vertes par les habitants dans le salon.
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Lors d'un entretien avec le co-fondateur, il a été précisé qu'à l'origine, les maisons Ikoab étaient décorées de plantes. Toutefois, après avoir constaté que les habitants ne prenaient pas soin de celles-ci, la gestion a décidé de ne plus les fournir. Désormais, il revient aux habitants d'en apporter eux-mêmes s'ils le souhaitent (Annexe I). Dans l'espace étudié, il est intéressant de noter que les habitants ont choisi d'aménager les lieux avec des plantes vertes, ajoutant ainsi une touche personnelle et vivante à leur cadre de vie.

Restitution d'appropriation – Adaptation et limitation d'accès

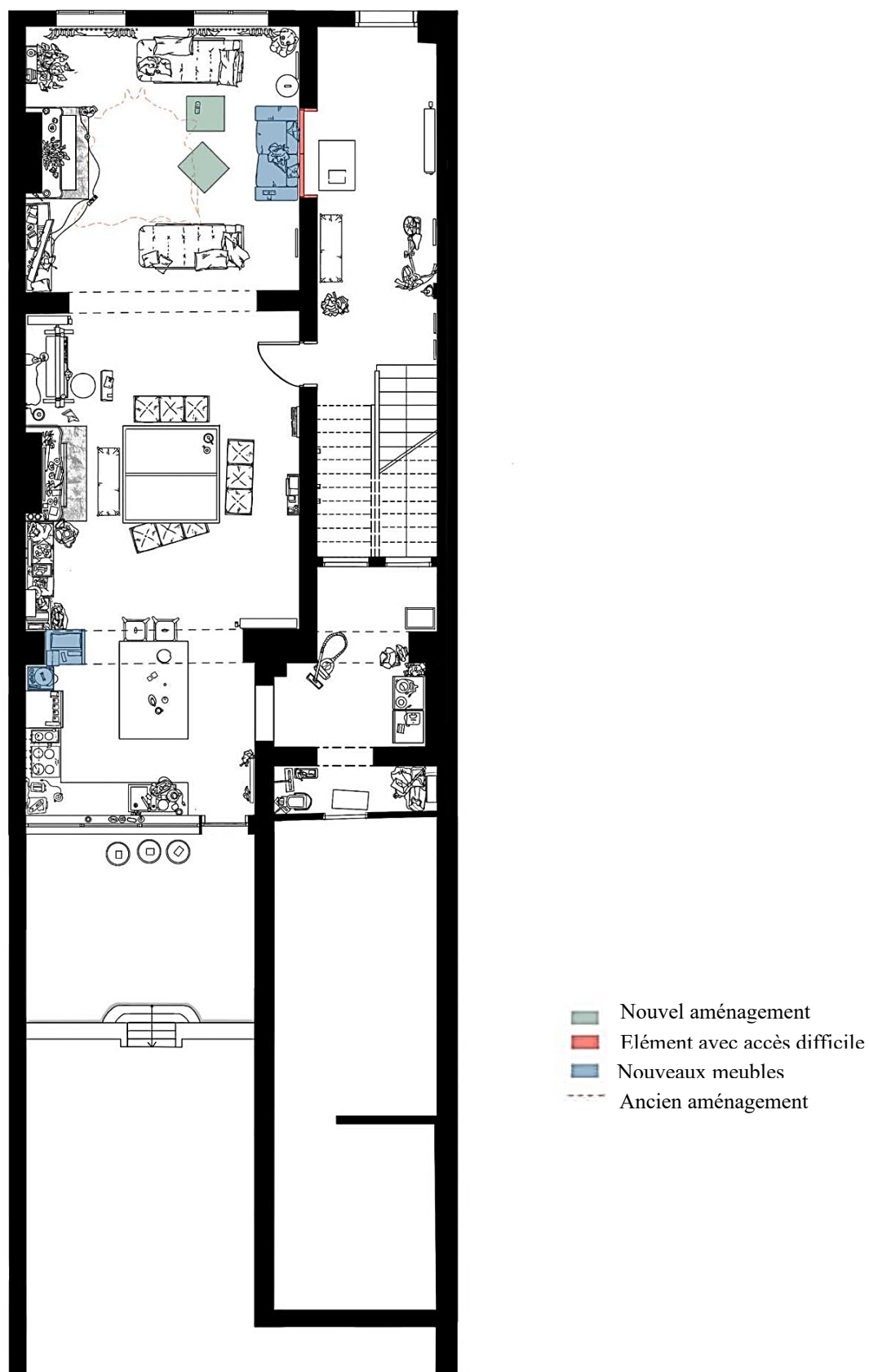


Fig 47 : Relevé – nouveaux aménagements et usages restreints dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Parmi les changements notables, l'ajout d'un nouveau canapé et d'un réfrigérateur semble être une réponse aux besoins croissants de mobilier et d'équipements, en raison du nombre élevé d'occupants (neuf personnes).

Cependant, cette nouvelle disposition paraît contraignante. En effet, un canapé bloque désormais l'accès à la double porte qui relie l'entrée au salon, rendant cette circulation impossible et entravant l'accès direct à cette pièce. Même s'il existe une autre entrée permettant d'accéder directement à la salle à manger, cette situation peut nuire à la fonctionnalité de l'espace et à la fluidité des déplacements à l'intérieur de la maison, surtout en cas de passage simultané de plusieurs personnes.

Le tapis, initialement présent sur le relevé habiter du site, a disparu, laissant désormais place à deux tables de salon initialement sur les abords. Ce changement de mobilier pourrait indiquer une évolution dans les besoins ou préférences des occupants, qui ont adapté l'espace à une utilisation plus fonctionnelle.

Restitution d'appropriation – rangements

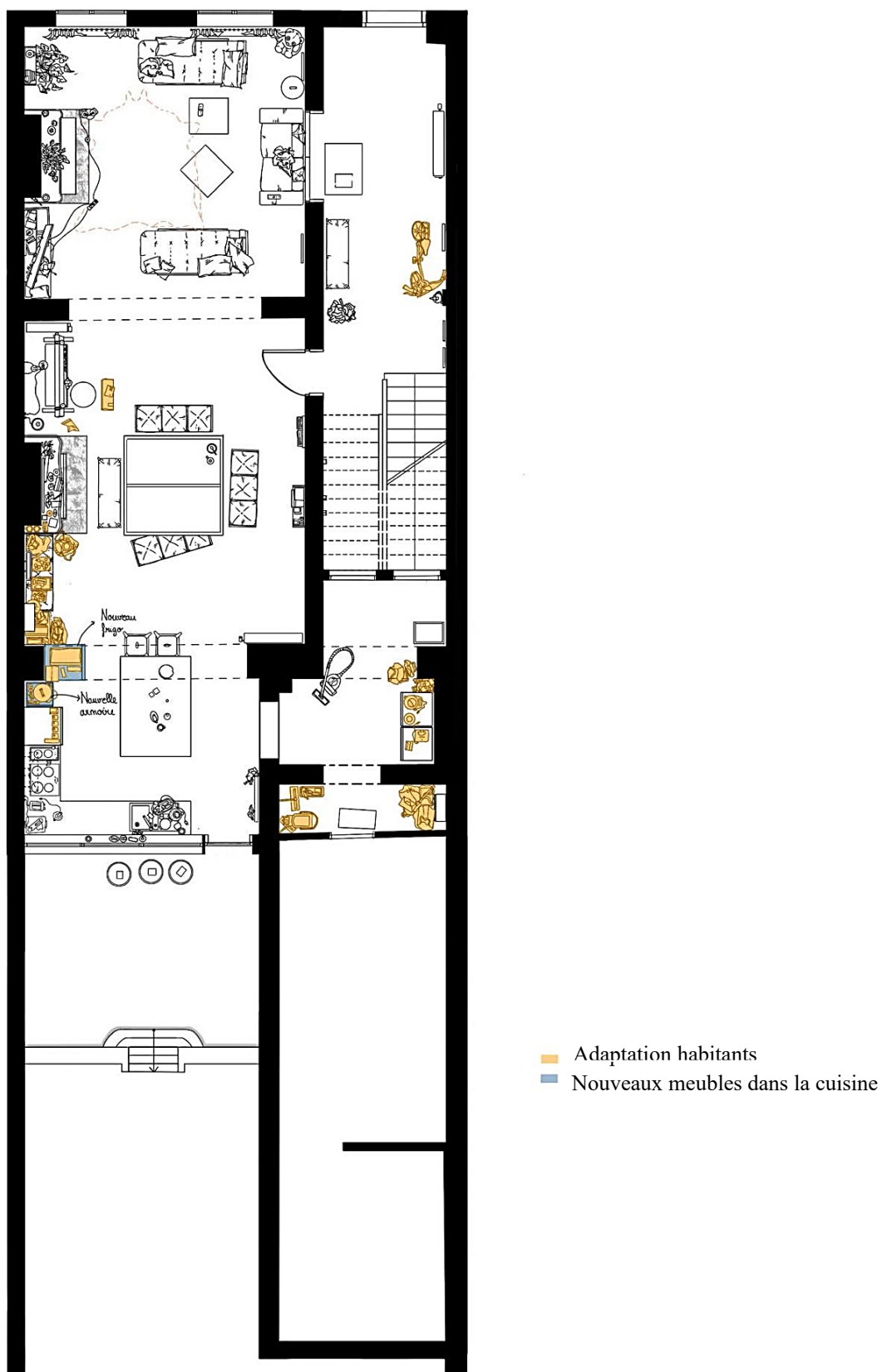
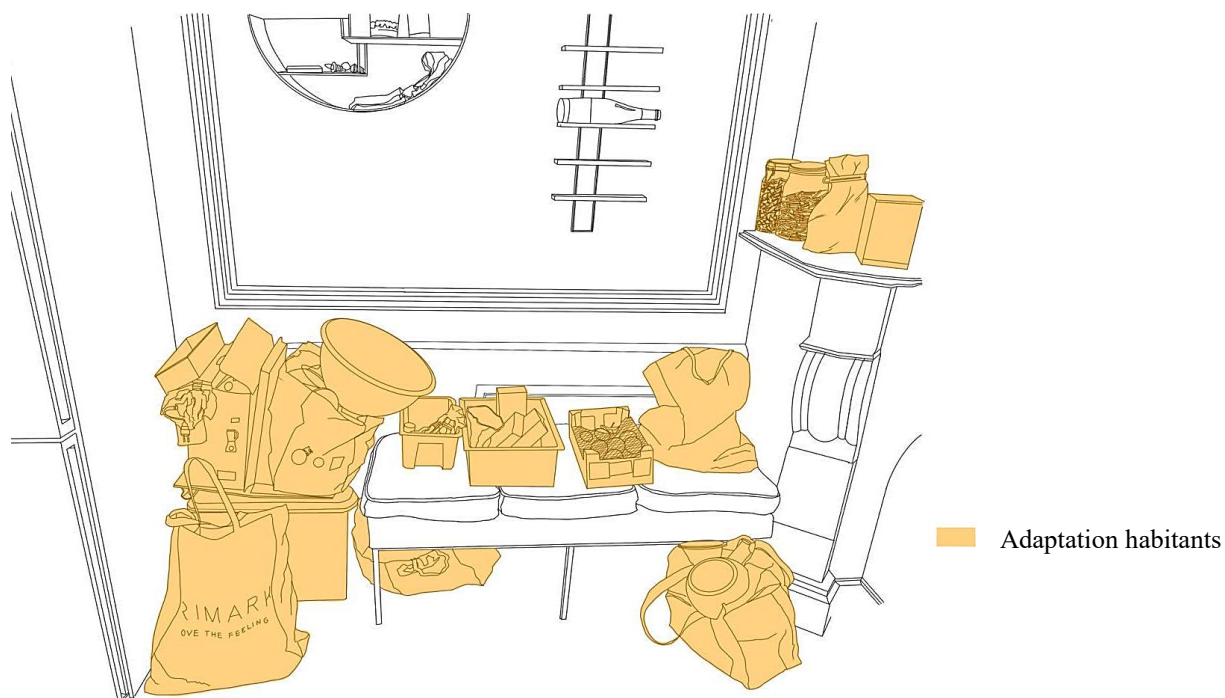


Fig 48 : Relevé – nouveaux rangements et accumulation d'objets entreposés dans les espaces commun
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Comme le montre les éléments colorés en orange, dans la salle à manger, un coin est envahi par des sacs de courses contenant diverses affaires de colocataires, comme des ustensiles de cuisine, selon ce qu'a mentionné un habitant, ainsi que des affaires d'anciens colocataires (Annexe 11), ce qui peut soulever la question du manque de rangement.



*Fig 49 : Relevé - vue sur l'accumulation d'objets près du réfrigérateur
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Ce manque de solutions de stockage appropriées engendre un encombrement dans les zones communes et limite l'utilisation fonctionnelle et agréable de ces espaces. L'accumulation d'objets dans des zones non dédiées génère un sentiment de désordre, ce qui peut affecter le confort des occupants. Un des habitants exprime d'ailleurs son malaise face à cet amas de sacs, mais il se voit contraint de faire avec et de s'adapter à cette situation (Annexe 10). Ce manque de rangement pourrait également justifier l'ajout d'une armoire entre le nouveau réfrigérateur et la colonne de rangement dans la cuisine.

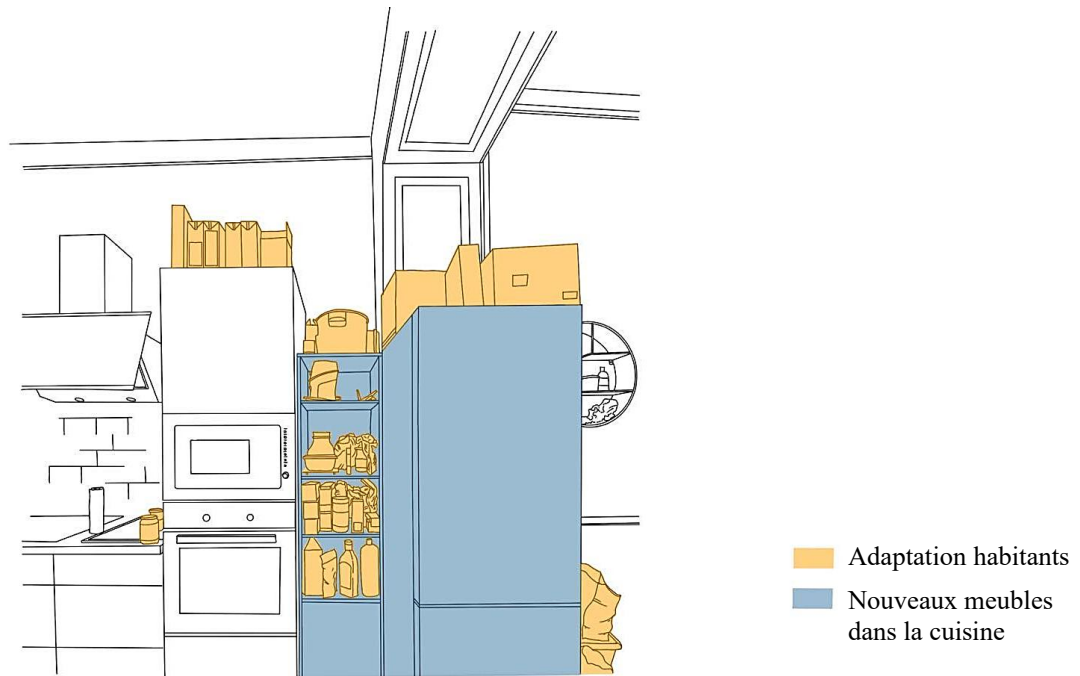


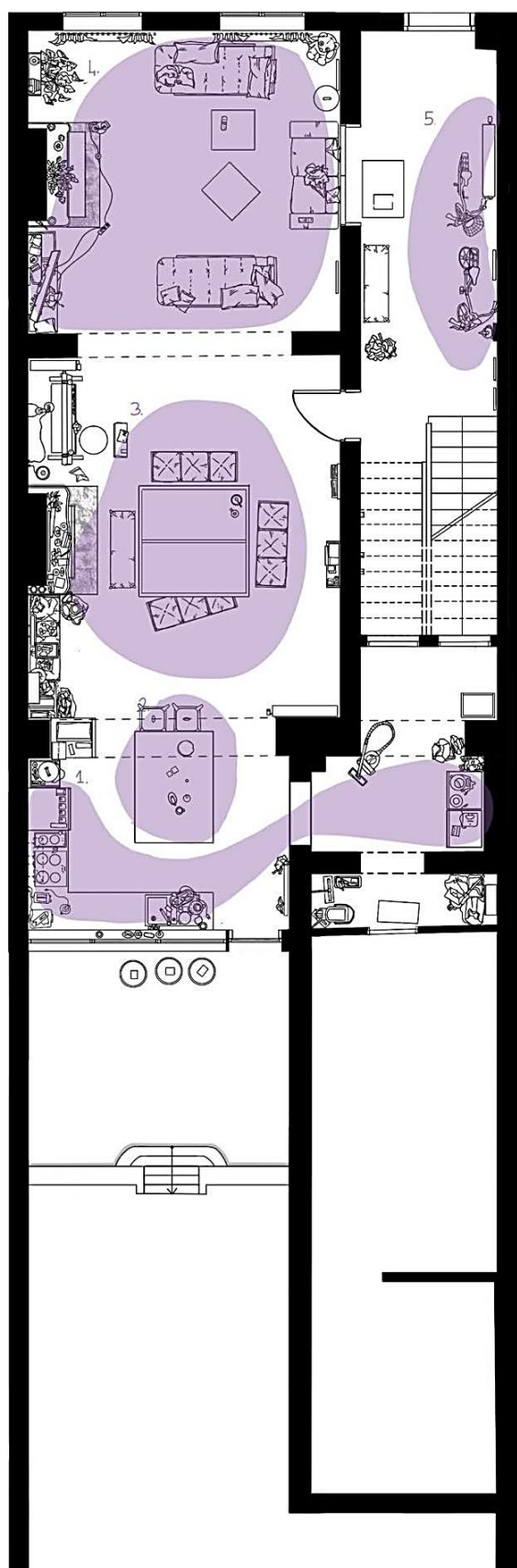
Fig 50 : Relevé - vue sur l'ajout de meubles dans la cuisine – armoire et réfrigérateur
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

« Et c'est ce qui me manque ! De l'agencement, du rangement pour que chacun puisse avoir ses affaires dans un coin et assez d'espace pour pouvoir stocker ses affaires. Il y a des tiroirs qui ont été rajoutés donc chacun se met un petit peu partout, donc en fait à force on sait à peu près qui est à qui mais au départ c'est compliqué. Et quand il y'a des choses qui traînent, on ne sait pas trop ce que ça fait là donc ça traîne. » Julien, 27ans

(Annexe 10)

Bien que le site mentionne la présence d'un local à vélos, aucun espace clairement identifié ou aménagé à cet effet n'est visible. Les vélos sont donc stationnés dans l'entrée, qui, heureusement, est suffisamment large pour ne pas entraver le passage. Cette organisation suggère néanmoins un certain manque d'aménagements réellement pensés pour répondre aux usages quotidiens des habitants.

Restitution des pratiques et usages de l'espace



1. Cuisiner
2. Cuisiner/Manger
3. Manger/Discuter avec les autres habitants
4. Regarder la télé/ Discuter et passer du temps avec les autres habitants /Trainer
5. Garer les vélos

Fig 51 : Relevé – pratiques et usages dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Les entretiens révèlent que les espaces partagés sont utilisés avant tout pour leur fonction première : manger, cuisiner, regarder la télévision. Mais ils jouent également un rôle social, permettant aux colocataires de discuter, de passer du temps ensemble, voire simplement de traîner dans le salon, sans forcément y faire une activité précise (Annexe 10), que ce soit en journée ou en soirée. Pour deux des habitants, cette dimension de sociabilité et de rencontre est particulièrement importante (Annexe 10 ; Annexe 11).

Toutefois, elle peut être difficile à concrétiser, car chaque colocataire a son propre rythme de vie et ses contraintes personnelles. Il est donc rare que tous se retrouvent simultanément dans un même espace (Annexe 11). Un habitant indique qu'il est exceptionnel que l'ensemble des colocataires partage un repas ou une activité commune, chacun ayant des horaires et des occupations différentes. Finalement, en petit groupe, les interactions sociales se résument principalement à des discussions pendant les repas dans la cuisine ou la salle à manger ou à des rares moments passés devant la télévision.

« Le rez-de-chaussée c'est le point d'ancrage. C'est la cuisine. On se retrouve, on se prépare à manger et après ça se fait sur la table de la salle à manger. Ou parfois dans les canapés ... là fois où l'on regardait Koh Lanta » Julien, 27 ans

(Annexe 11)

Pour beaucoup, le critère essentiel du coliving était justement l'esprit de communauté et l'expérience d'une interaction sociale riche et significative. À l'inverse, certains habitants n'utilisent que très peu les espaces partagés, ne les fréquentant que pour satisfaire des besoins pratiques, comme la cuisine. L'un des habitants interrogé préfère rester dans sa chambre, qu'il considère comme un lieu de confort et de refuge (Annexe 9). Un autre colocataire explique même qu'il est très facile de rester enfermé dans sa chambre et de se couper du monde. Il souligne néanmoins qu'il faut fournir des efforts pour affirmer sa présence dans les espaces communs et ainsi favoriser les échanges et la sociabilisation (Annexe 11).

« En fait, ceux qui n'ont pas envie de faire l'effort de se sociabiliser, qui sont un peu timides et renfermés, se retrouvent très vite coincés dans leur chambre. Et comme ils ne rencontrent pas les autres, ils finissent par éviter les espaces publics aux heures de forte affluence. » Julien, 27 ans

(Annexe 11)

Finalement, ne pas connaître ses colocataires peut entraîner un évitement des espaces partagés et des moments de forte occupation. Ainsi, l'usage des communs ne dépend pas uniquement de leur aménagement physique, mais aussi des dynamiques sociales au sein du coliving.

Restitution des limites des pratiques et usages de l'espace

Pour les habitants des derniers étages, l'absence de toilettes communes au rez-de-chaussée influence leur usage des espaces partagés. En effet, ils doivent anticiper leur passage dans ces espaces, en emportant toutes leurs affaires pour éviter de remonter trop souvent. Si jamais ils ont besoin d'aller aux toilettes, ils sont contraints de retourner à leur étage, ce qui peut constituer une contrainte logistique décourageante et, pour certains, limiter leur fréquentation des espaces communs (Annexe 11). Donc, l'absence de sanitaires, souvent considérée comme un détail fonctionnel, peut en réalité conditionner l'usage des espaces collectifs et les dynamiques relationnelles qui s'y développent.

« Donc il y a toujours un petit peu ce côté ... il faut se préparer ... enfin avoir toutes ses affaires, sortir toutes ses affaires et les amener au salon pour pouvoir les utiliser. Et vraiment ces 2 étages, pour moi c'est toujours ce côté ... bah il faut en fait apporter ses affaires dans le salon pour voir du monde » Julien, 27 ans

(Annexe 11)

Ainsi, pour ces habitants, une organisation et une anticipation sont nécessaires, que ce soit pour descendre dans les espaces partagés ou pour utiliser la cuisine. En effet, l'agencement de cette dernière impose une forte coordination entre colocataires : les plaques de cuisson, trop rapprochées, ne permettent pas de cuisiner de manière optimale à plusieurs en même temps. Par conséquent, les habitants doivent ajuster leurs horaires ou s'organiser entre eux pour éviter d'être trop nombreux à cuisiner simultanément. Cette contrainte spatiale influence directement leurs habitudes et peut limiter les interactions spontanées autour de la préparation des repas.

« Tout le monde ne cuisine pas forcément mais c'est aussi ... comme on a que 2 plaques et elles sont côte à côte donc en fait ce n'est pas très espacé, et il suffit que 3 personnes veuillent cuisiner en même temps et ça bloque ! C'est un peu compliqué. Et donc cuisiner, demande une forme d'organisation. » Julien, 27 ans

(Annexe 10)

Restitution perception - lumière et vis à vis

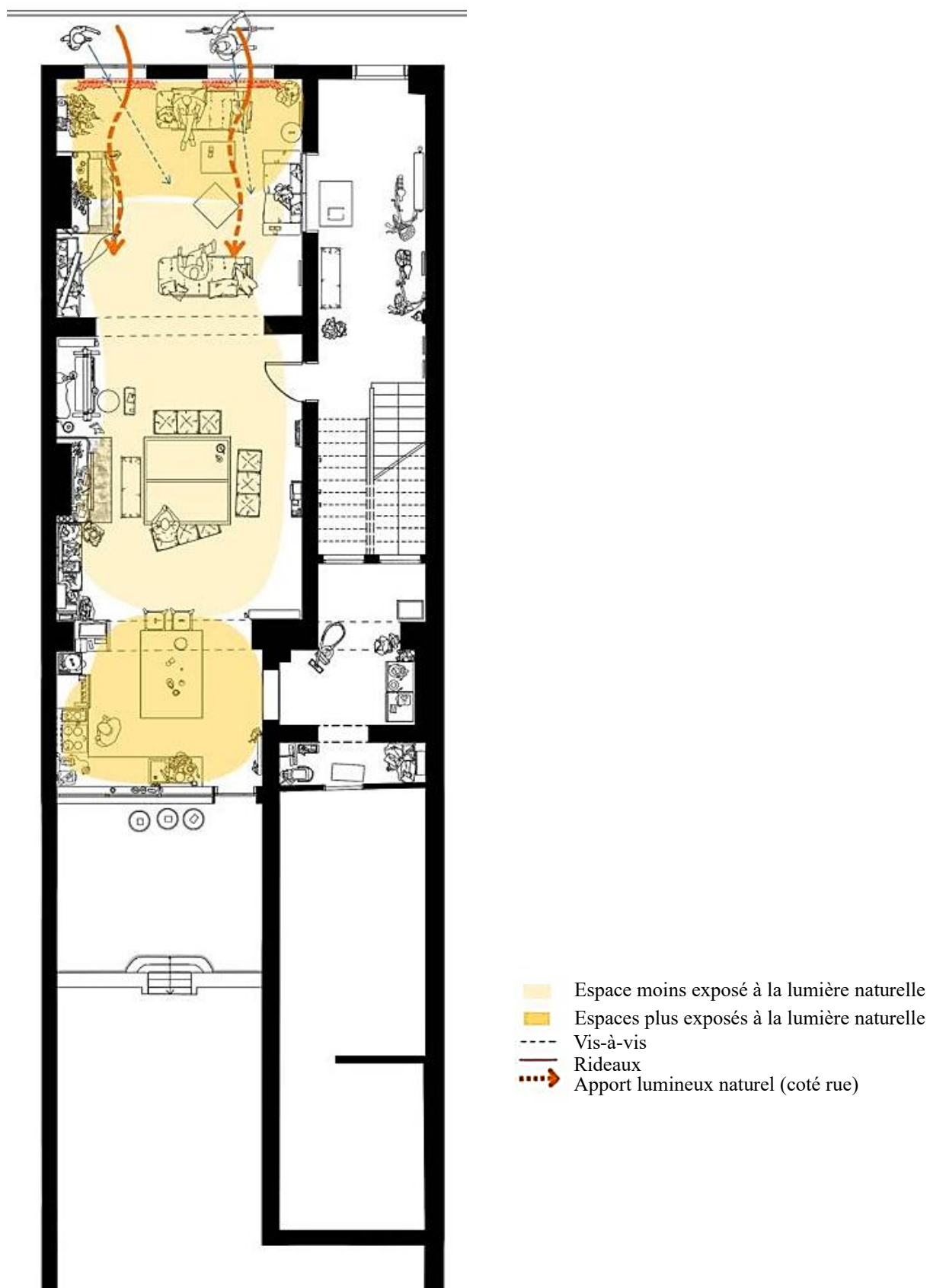
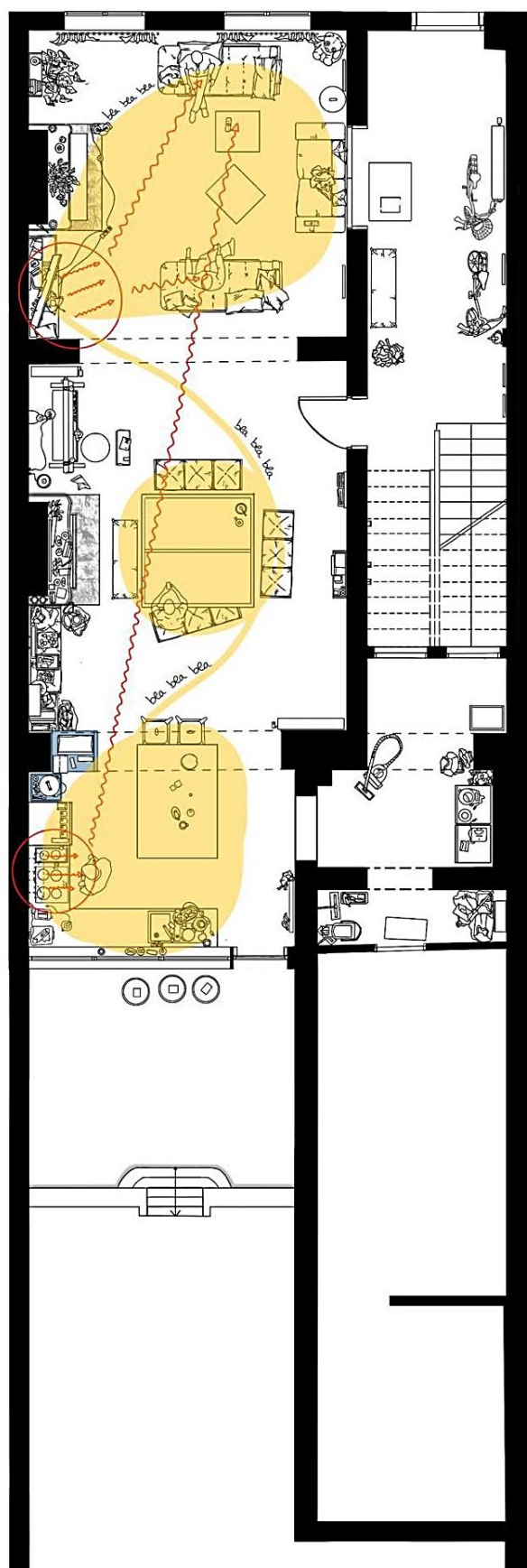


Fig 52 : Relevé – perception habitante de la lumière naturelle et du vis-à-vis dans les espaces communs
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

L'espace du rez-de-chaussée est perçu comme trop sombre avec une sensation de manque de lumière naturelle par plusieurs habitants (Annexe 10 ; Annexe 11). Cependant, lors du relevé, il apparaît que les rideaux sont principalement semi-fermés du côté de la route. Certains habitants ouvrent les rideaux pour permettre une meilleure luminosité, mais cela provoque parfois un inconfort chez certains de la maison, qui se sent observé depuis l'extérieur et préfère alors les refermer (Annexe 11). Ce choix révèle un dilemme spatial : d'un côté, les habitants souhaiteraient ouvrir les rideaux pour laisser entrer plus de lumière, mais de l'autre, la situation géographique du salon, donnant directement sur la rue, les expose à la vue des passants.

Restitution perception - bruits



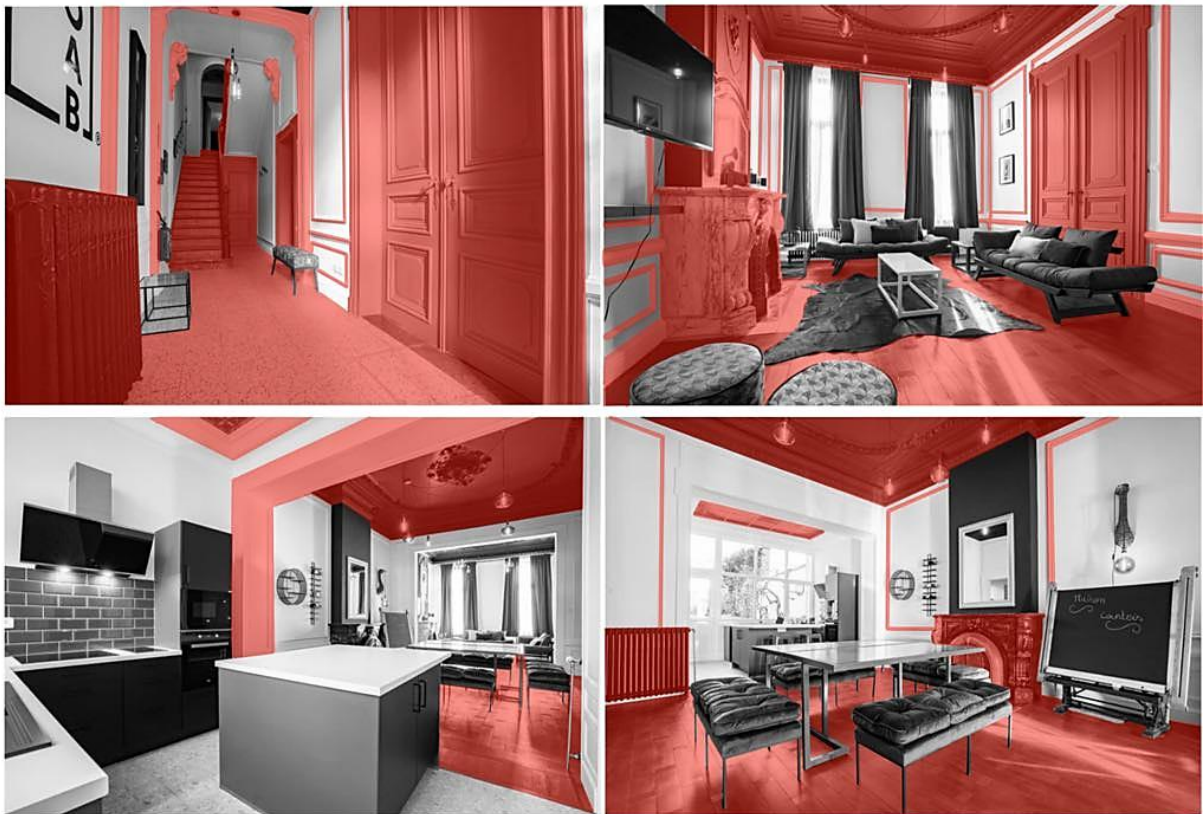
■ Zones communicantes
~~~~~> Nuisances sonores

Fig 53 : Relevé – perception habitante du bruit  
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

La disposition ouverte de cet espace, avec des pièces interconnectées, est perçue comme intimidante par un colocataire (Annexe 10). Cette configuration engendre des problèmes de bruit, notamment lorsque la hotte de la cuisine est en marche pendant que quelqu'un essaie de regarder un film dans le salon (Annexe 10). Le bruit se propage facilement à travers les trois espaces ouverts et connectés, ce qui peut perturber l'intimité et le confort des habitants. Cependant, cette disposition ouverte répond à une intention d'Ikoab : favoriser les interactions sociales entre les colocataires en rendant les espaces partagés plus accessibles et visibles (Annexe 2). L'ouverture des espaces vise à encourager une atmosphère plus conviviale, où les habitants peuvent se croiser facilement et passer du temps ensemble. Cette ouverture peut aussi générer des compromis, notamment en termes de confort et de gestion du bruit. Ainsi, il faudrait trouver un équilibre entre le désir d'une atmosphère conviviale (l'ouverture et la sociabilité) et le besoin d'un environnement plus calme lors de certaines activités (regarder un film par exemple).

## Restitution perception – témoin de son passé

La maison conserve de nombreux marqueurs architecturaux qui témoignent de son histoire et viennent ancrer pleinement le projet de coliving dans la logique de reconversion défendue par l'agence (Annexe 2). Mis en évidence en rouge, ces éléments présents dans les espaces partagés : moulures, escaliers en bois, portes anciennes à doubles vantaux, cheminées en marbre, planchers en bois, sol en carrelage d'origine ou encore radiateurs en fonte ; participent à façonner une atmosphère singulière, où se mêlent mémoire du lieu et usages contemporains.



*Fig 54 : Photographie des espaces communs de la maison Courtois, annotée pour mettre en évidence des éléments témoins du passé  
Source : (Ikoab, consulté sur [www.ikoab.com](http://www.ikoab.com); modifications : Guyader, 2025)*

## 6.2.4 Maison Laport

- Relevé habité sur le site : présentation virtuelle de la maison

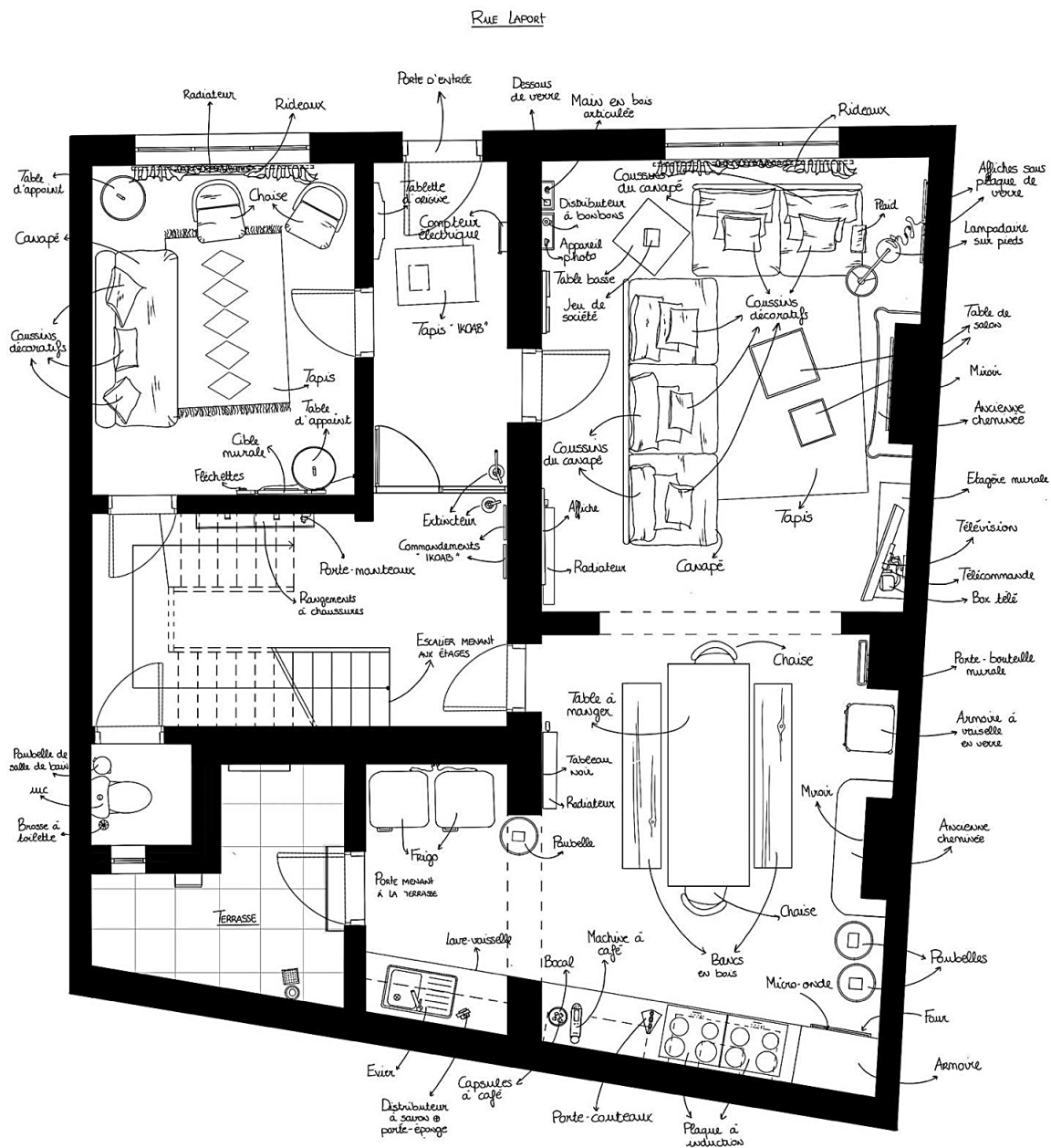
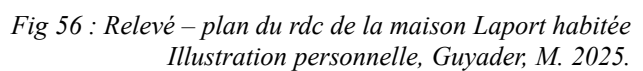
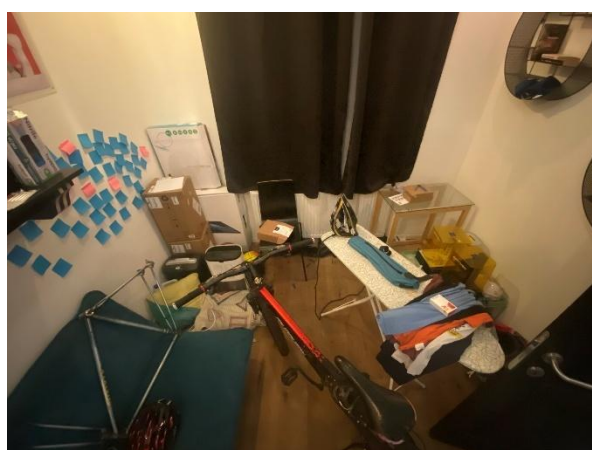
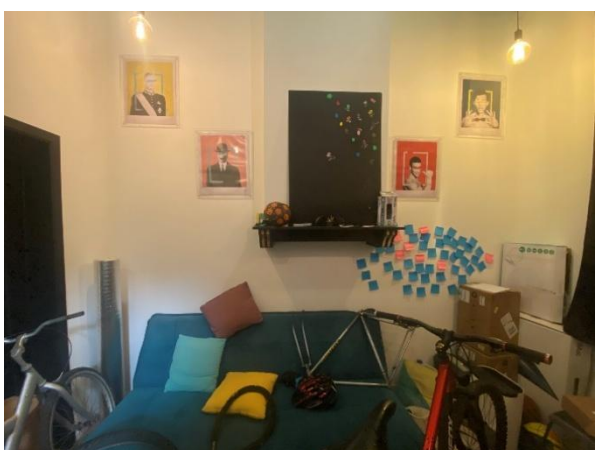
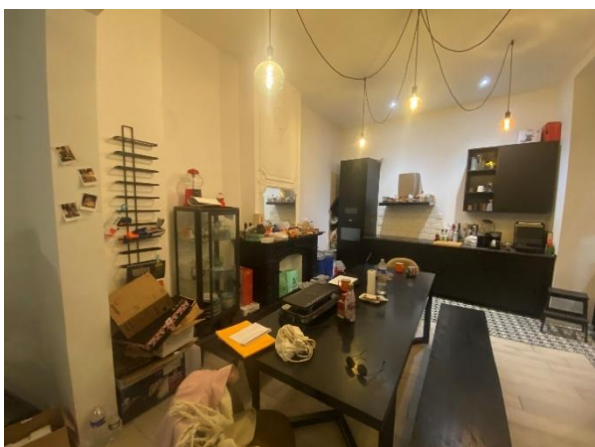


Fig 55 : Relevé – plan du rdc de la maison Laport sur le site Ikoab  
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Ce relevé provient de la maison Laport, telle qu'elle est présentée lors de la visite 3D disponible sur le site de l'agence. Le rez-de-chaussée comprend trois pièces de vie : la cuisine/salle à manger, le salon et le petit salon, ainsi qu'une petite terrasse extérieure. La maison est équipée de toutes les commodités nécessaires, avec une cuisine aménagée comportant deux plaques de cuisson, un four, deux réfrigérateurs et une grande table à manger ouverte sur un salon, lui-même aménagé avec une télévision et des canapés. À côté, plus cloisonné, se trouve un petit salon équipé d'un canapé, de chaises et d'un jeu de fléchettes. Ce cloisonnement, unique parmi les quatre maisons observées, pourrait permettre de s'isoler du reste de l'espace commun, offrant ainsi un endroit plus intimiste ou propice à la déconnexion. De plus, des toilettes communes sont accessibles depuis un semi-palier. Toutefois, il convient de noter que ce relevé ne correspond pas nécessairement à la version entièrement fonctionnelle de la maison telle qu'elle est vécue par ses occupants.

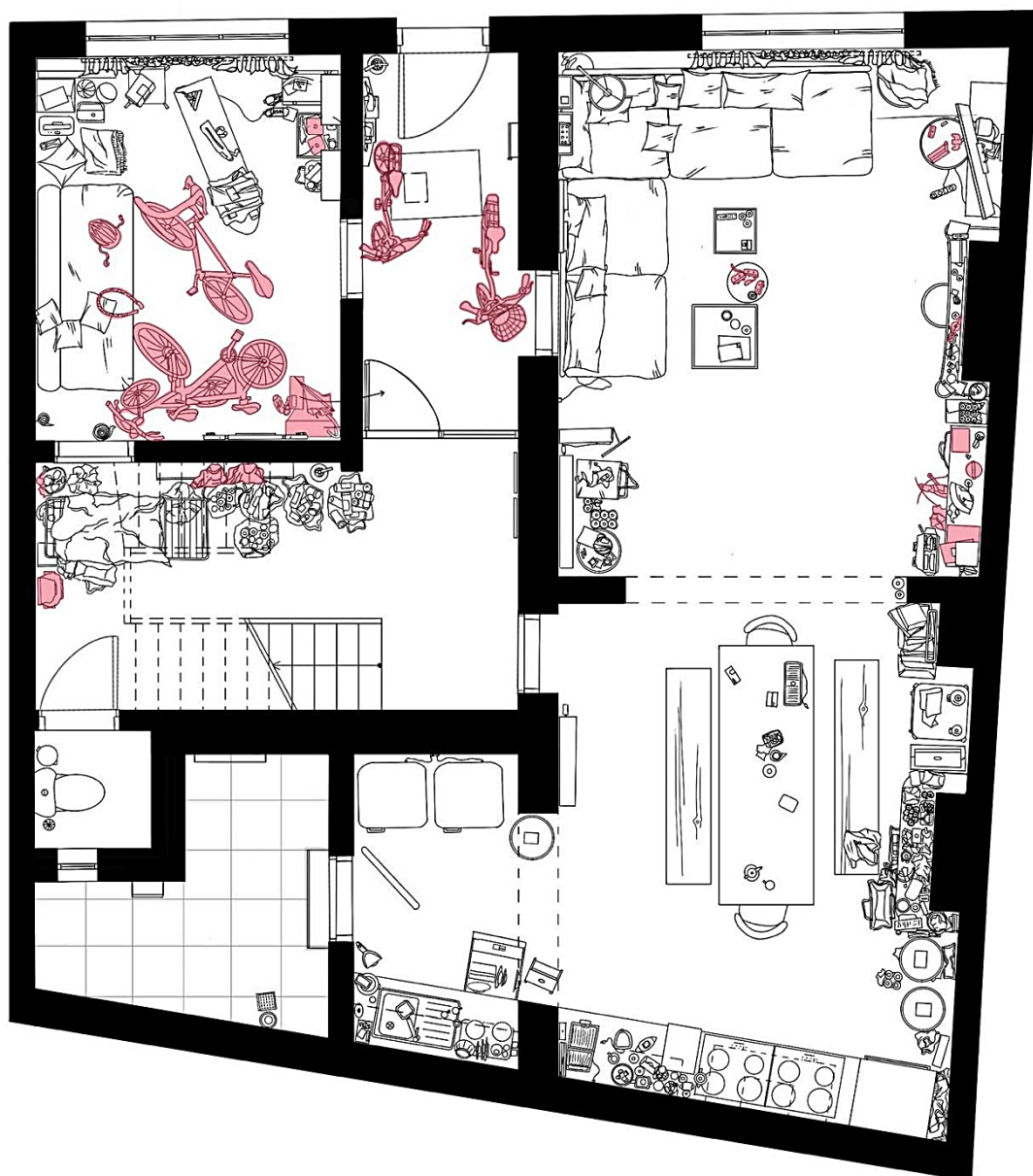
Ce relevé habite provient de la maison Impasse Hubart, telle qu'elle est réellement occupée par ses habitants. L'aménagement actuel témoigne d'une forte appropriation des lieux, avec de nombreux objets personnels disséminés dans différents espaces.





*Fig 57 : Photographies intérieures de la maison Laport habitée  
Photographies personnelles, Guyader, M. 2025.*

## Restitution d'appropriation



■ Adaptation habitants

*Fig 58 : Relevé – restitution d'appropriation dans les espaces communs  
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Dès l'entrée, deux vélos appartenant à des habitants attirent immédiatement l'attention. Dans le hall des escaliers, bien investi, on retrouve des objets personnels tels qu'un caddie de courses, un sac contenant des clubs de golf et des manteaux accrochés aux patères. En entrant dans le salon, on remarque également qu'il est bien occupé. Parmi les objets personnels qui l'animent, on trouve des jeux de société, une Wii U avec des manettes permettant à tous les colocataires d'y jouer (Annexe 12), ainsi que des équipements de bricolage pour vélos, comme une roue. L'habitante interrogée précise toutefois qu'elle n'a pas d'objets personnels dans les espaces partagés, à l'exception du petit salon où elle entrepose son imprimante 3D et des cartons de rangement (Annexe 12). Le relevé montre aussi la présence de trois vélos garés dans cet espace, ainsi qu'une planche à repasser qui semble avoir été récemment utilisée.

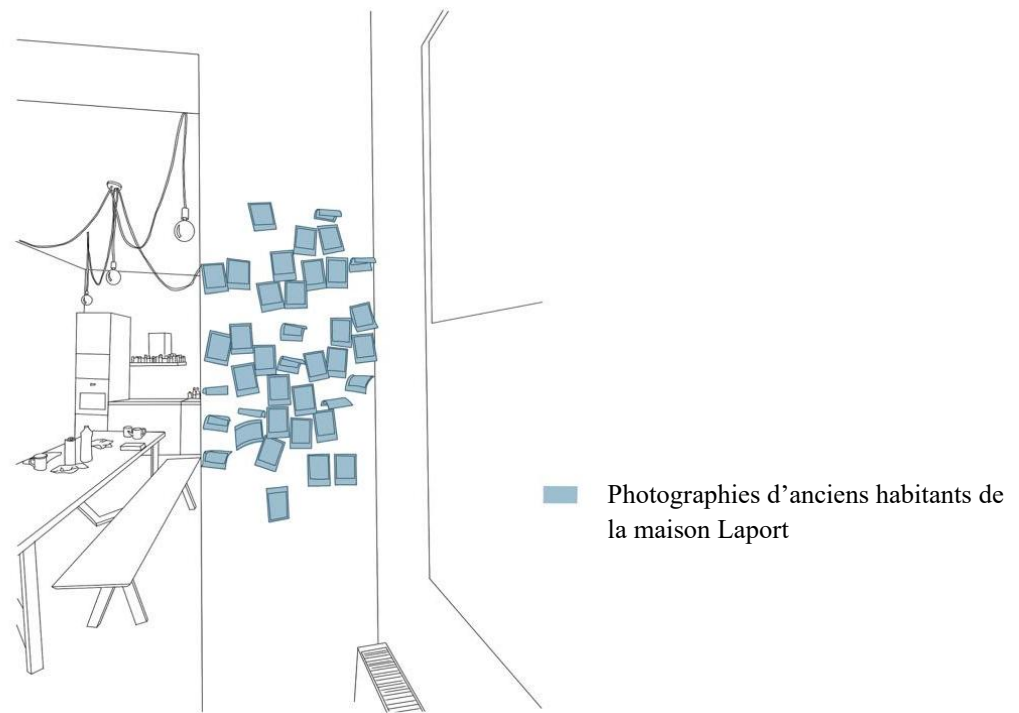
*« Bah en fait, je n'ai pas grand-chose d'autre qui a sa place ici en bas, par exemple mes bouquins, je préfère qu'ils soient dans ma bibliothèque, pas les laisser traîner en bas. Comme ça bouge beaucoup, on cuisine beaucoup, tu as trop de trucs qui se déplacent, donc... et je n'ai pas vraiment d'autres choses qui ont leur place ici en bas, on va dire. Tu sais, je n'ai pas d'outils de cuisine avec moi que j'ai ramenés, qui devraient être dans la cuisine. » Léna, 27 ans*

(Annexe 12)

Malgré le fait qu'elle ne dépose pas d'autres objets dans les espaces partagés, Léna n'a pas de problème avec le fait que d'autres colocataires laissent leurs affaires, car elle vit en communauté et considère que tout le monde a le droit de laisser des objets, car c'est un lieu de vie. En revanche, pour un autre colocataire, c'est une tout autre approche :

*« Oui, ça me dérange parce que ça fout le bazar et ce n'est pas respectueux. » Paul, 31 ans*

(Annexe 13)



*Fig 59 : Relevé - vue sur le mur séparant la salle à manger de la cuisine, orné de photos d'anciens habitants de la maison Laport. Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Cependant, malgré ces divergences d'opinion, on remarque que le salon est bien investi d'objets personnels, y compris des photos anciennes d'anciens habitants scotchées sur le mur séparant la salle à manger du salon. Ces éléments visuels témoignent d'une mémoire partagée qui s'inscrit dans le quotidien des habitants, conférant à l'espace une dimension symbolique, un support tangible de souvenirs, en plus de sa fonction première.

## Restitution d'appropriation – rangements



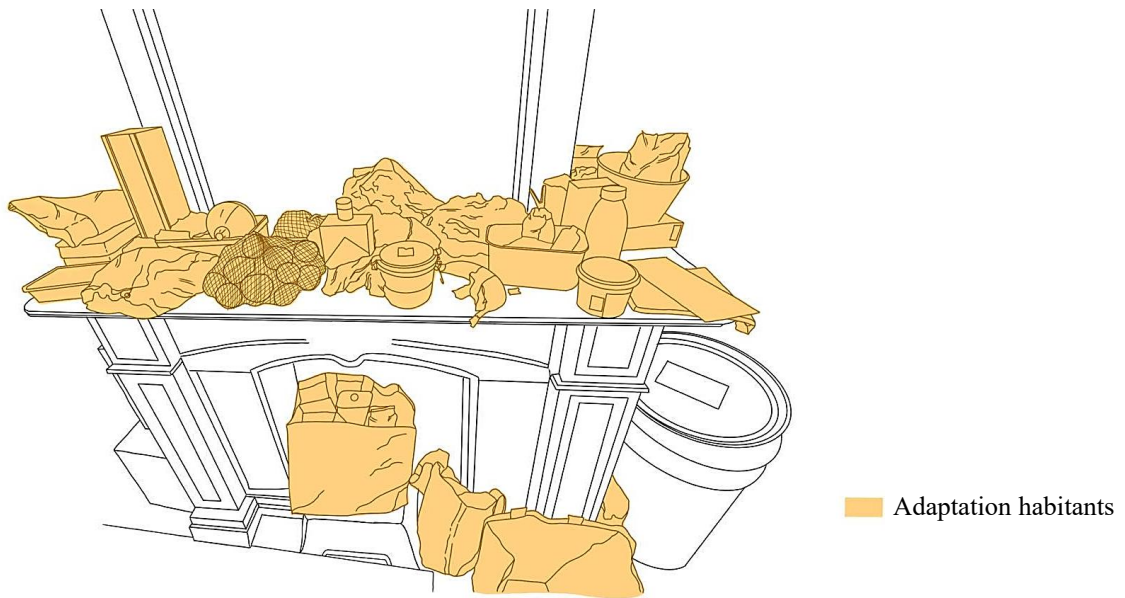
*Fig 60 : Relevé – accumulation d'objets entreposés dans les espaces commun  
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Comme le montre les éléments colorés en orange, plusieurs zones de la maison sont investies par des affaires diverses. La cuisine, notamment au niveau de la cheminée hors d'usage, est marquée par une accumulation de denrées alimentaires : filet d'oignons, légumes, pain, bouteilles d'alcool, bocaux, farine, packs d'eau et de lait. Des déchets de courses sont également disposés entre le mur et le placard de la cuisine. Dans le salon, l'étagère près de la cheminée est également bien remplie, mêlant jeux de société, cartons et divers objets mécaniques. Sur la cheminée, des affiches, des livres, une gourde et d'autres objets viennent animer cet espace. Dans le couloir de l'escalier, les poubelles et cartons en attente d'être sortis s'accumulent, aux côtés d'un tancarville permettant aux habitants de faire sécher leur linge. Par ailleurs, le petit salon, initialement prévu pour offrir un espace plus intime et cosy, semble aujourd'hui avoir perdu sa fonction de lieu de vie. Il est désormais utilisé comme espace de stockage, servant de garage à vélos et de buanderie, avec une planche à repasser placée au centre de la pièce.

Cette accumulation d'objets dans la cuisine, la salle à manger, le salon et le petit salon témoigne d'un manque de solutions de rangement réellement adaptées au sein des espaces partagés. Une habitante souligne d'ailleurs cette difficulté :

*« Un peu au niveau des espaces de rangement dans les espaces partagés, on est un peu juste. On voit qu'on s'étale un peu dans tous les sens pour arriver à s'en sortir. » Léna, 27 ans*

(Annexe 12)



*Fig 61 : Relevé - vue sur l'accumulation de denrées alimentaires sur le manteau de la cheminée dans la cuisine.  
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

À la question : « *Si tu pouvais changer quelque chose dans les espaces communs, qu'est-ce que ce serait ?* » elle répond spontanément qu'elle souhaiterait « *plus de rangements* » (Léna, 2025, Annexe 12) tout en reconnaissant que cela n'était sans doute pas très réaliste au vu du manque d'espace disponible dans la maison (Annexe 12).

Enfin, bien que le site mentionne l'existence d'un local à vélos, aucun espace clairement défini ou aménagé à cet usage n'a été observé. Les vélos sont actuellement stationnés dans l'entrée, déjà étroite, ce qui complique les déplacements, tandis que trois autres sont entreposés dans le petit salon. Ce type d'organisation révèle, en creux, l'absence d'aménagements pensés en fonction des usages quotidiens des habitants.

## Restitution d'appropriation – adaptation

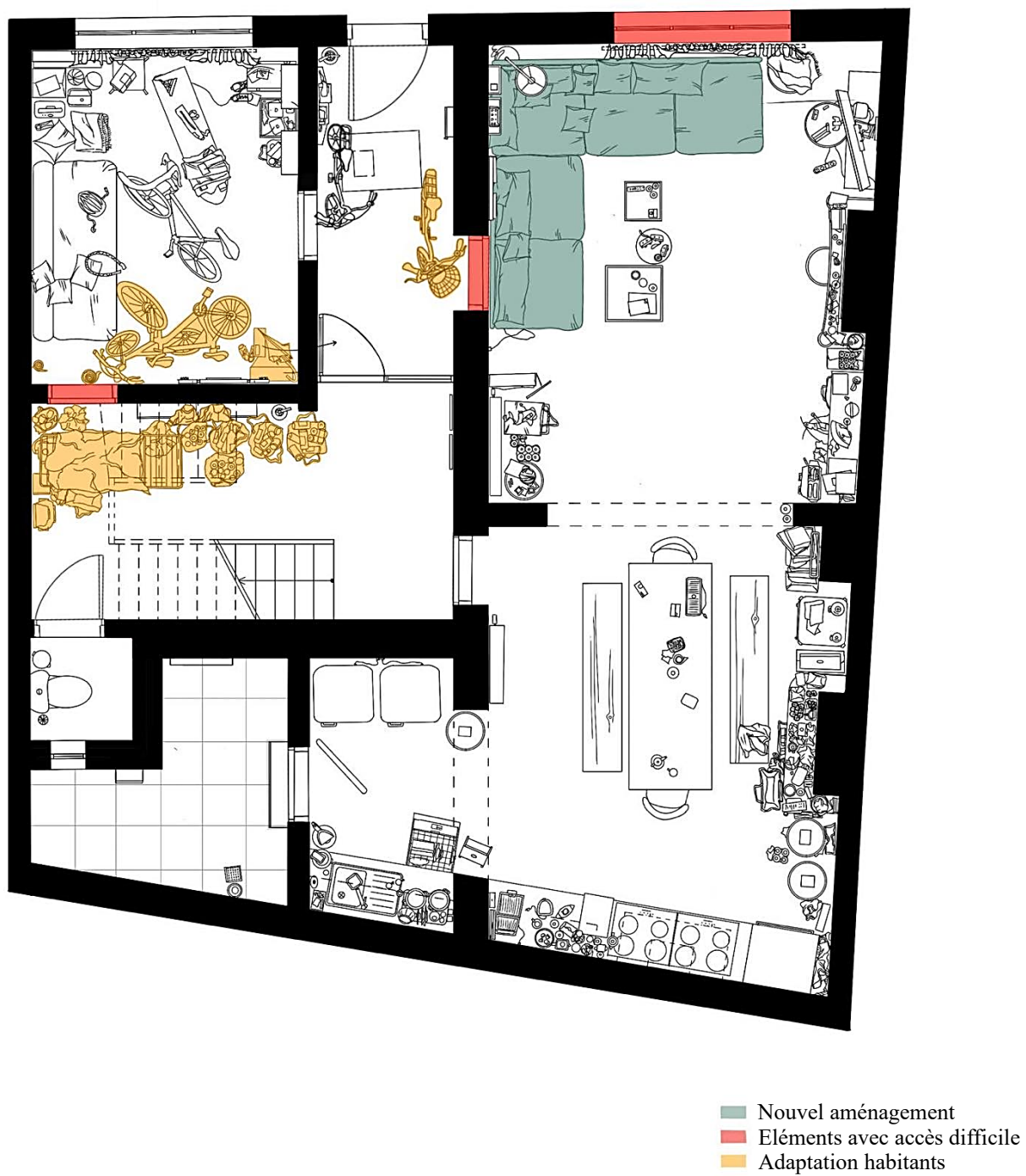


Fig 62 : Relevé – nouveaux aménagements et usages restreints dans les espaces communs  
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

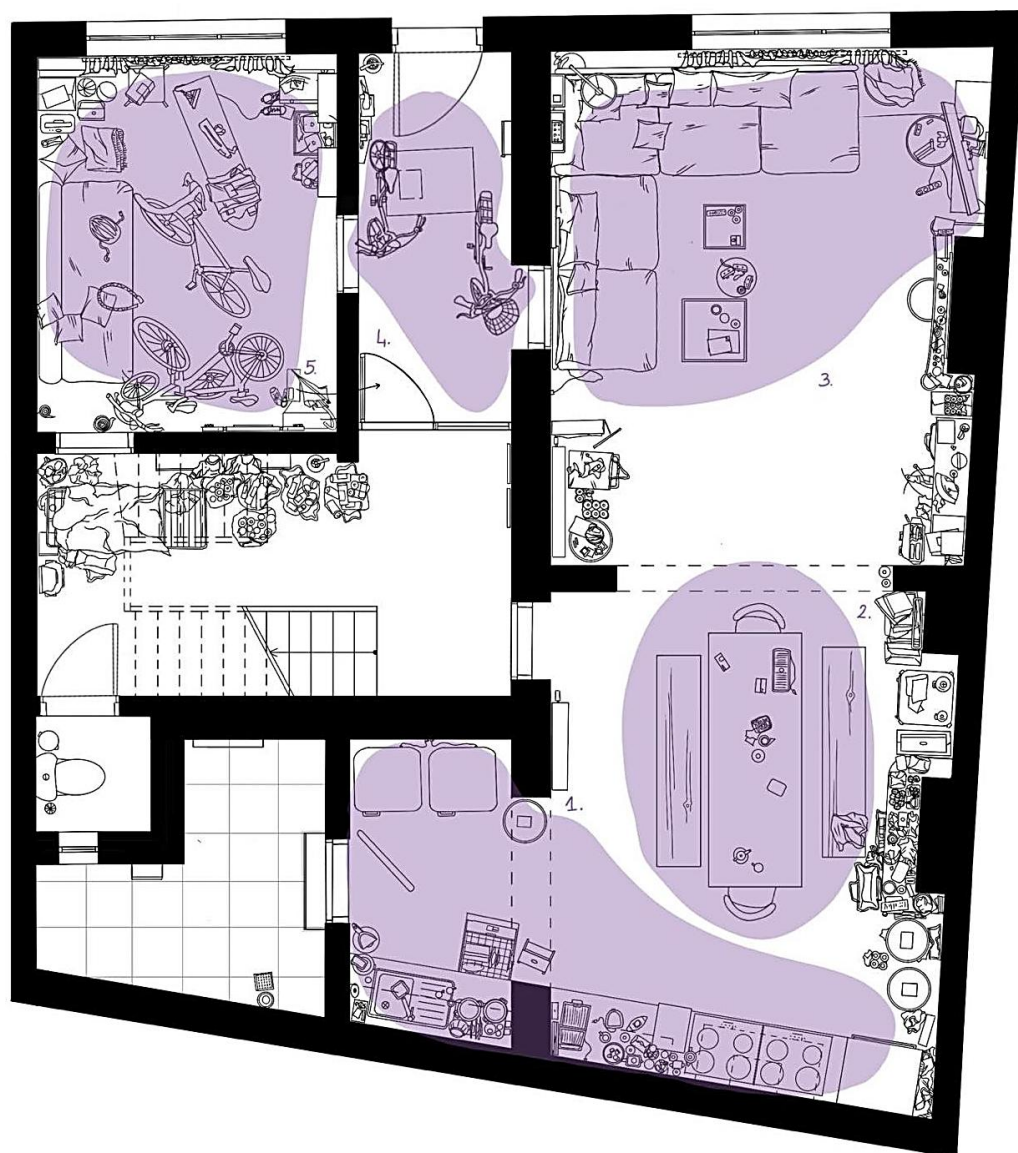
Un réaménagement notable concerne la disposition des canapés, autrefois centrés dans le salon et désormais repoussés contre les murs. Ce changement entrave l'ouverture de la porte menant à l'entrée, devenue inaccessible sans déplacer le mobilier. Ainsi, les circulations passent désormais quasi exclusivement par la porte reliant le salon à la cuisine. À cela s'ajoute la présence d'un vélo dans le couloir, qui bloque également cet accès et qui pourrait compliquer davantage les déplacements à l'intérieur de la maison.

Un autre passage rendu impraticable est celui entre le petit salon et le hall de la cage d'escalier, désormais encombré par divers objets : sacs de verre à jeter, étendoir à linge, caddie de courses ou encore sac de golf. Cette accumulation empêche toute utilisation de la porte menant au petit salon. D'après certains colocataires, cet espace est désormais perçu comme un lieu secondaire, utilisé ponctuellement pour le stockage ou comme espace de travail, ce qui pourrait expliquer pourquoi son accès n'est plus prioritaire. À l'intérieur, la situation est semblable : les vélos stationnés dans ce couloir bloquent le passage, rendant toute circulation difficile sans devoir les déplacer.

Cette observation révèle comment les usages quotidiens et les réaménagements spontanés viennent peu à peu remodeler les espaces partagés, parfois au point d'en altérer l'accessibilité.

Enfin, la télévision a été déplacée pour être installée près de la fenêtre du salon, s'éloignant ainsi de la cuisine et de l'espace repas. Ce repositionnement peut témoigner d'une volonté de mieux distinguer les zones de détente de celles dédiées aux repas, malgré la configuration ouverte du rez-de-chaussée. En effet, à l'image d'un témoignage recueilli dans la maison Courtois, ce changement pourrait également s'expliquer par une tentative de limiter les nuisances sonores, en particulier celles provenant de la cuisine. Cela mettrait en lumière les potentiels ajustements opérés par les habitants pour mieux faire coexister les usages multiples d'un même lieu, en réagissant de manière spontanée aux contraintes vécues au quotidien. Bien entendu, cette interprétation reste hypothétique.

## Restitution des pratiques et usages de l'espace



1. Cuisiner
2. Manger/Discuter avec les habitants/Passer du temps avec les habitants
3. Regarder la télé/Jouer à la wii/Passer du temps ensemble/Lire/Discuter avec les habitants
4. Garer les vélos
5. Stocker/Garer les vélos

*Fig 63 : Relevé – pratiques et usages dans les espaces communs  
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.*

Les entretiens réalisés montrent que les espaces partagés sont utilisés non seulement pour leurs fonctions de base, comme les repas, la cuisine ou le visionnage de télévision, mais aussi comme des lieux d'échange et de sociabilité. Pour les deux habitants interrogés, le fait de pouvoir rencontrer d'autres personnes constituait une motivation essentielle dans leur choix de vivre en coliving. Les habitants se retrouvent fréquemment à 3 ou 4 autour de la table pour le déjeuner, cuisinent ensemble, passent du temps en soirée ou, simplement, se détendent en lisant, parfois même en groupe. Ainsi, le salon et la salle à manger, tout en remplissant leurs fonctions pratiques, deviennent des lieux de rassemblement social où les habitants se retrouvent pour discuter, jouer à des jeux vidéo comme Mario Kart, ou regarder la télévision. Les interactions commencent généralement autour de la table à manger et se prolongent souvent sur le canapé du salon (Annexe 12).

Quant au petit salon, son usage a profondément évolué. Conçu à l'origine comme un espace de détente, avec un canapé et des jeux de fléchettes, il a été détourné de sa fonction première pour devenir principalement un lieu de stockage, mais aussi, ponctuellement, un espace de travail pour l'habitante qui y a installé une imprimante 3D. Ce changement a non seulement réduit son utilisation en tant qu'espace de vie, mais a également impacté son confort et son accessibilité.

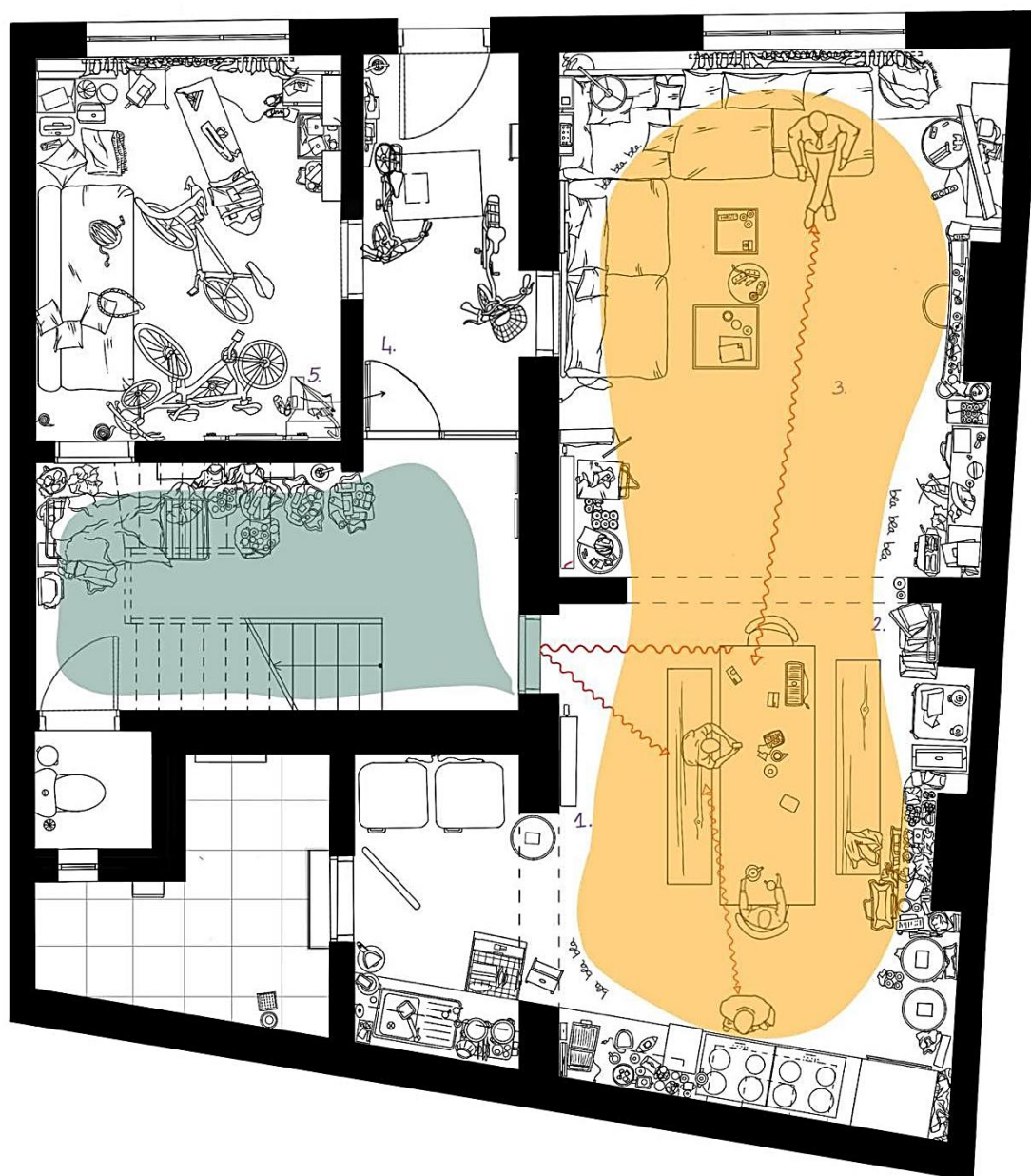
*« Le petit salon on peut dire qu'il est délaissé mais en fait pas réellement parce que c'est une zone de stockage donc on l'investi, c'est juste qu'on ne vit pas dedans. Mais il est investi. Et oui, les couloirs sont bien investis aussi, surtout ici au rez-de-chaussée. » Léna, 27ans*

*(Annexe 12)*

L'entrée joue également un rôle au-delà de sa fonction d'accueil. En effet, elle sert également d'espace de stockage pour les vélos.

Ces observation illustre l'adaptation des espaces partagés aux besoins pratiques et aux contraintes d'organisation des habitants.

## Restitution perception - bruits



- « Barrières acoustiques », zone protégée du bruit
- Zone communicante
- Nuisances sonores

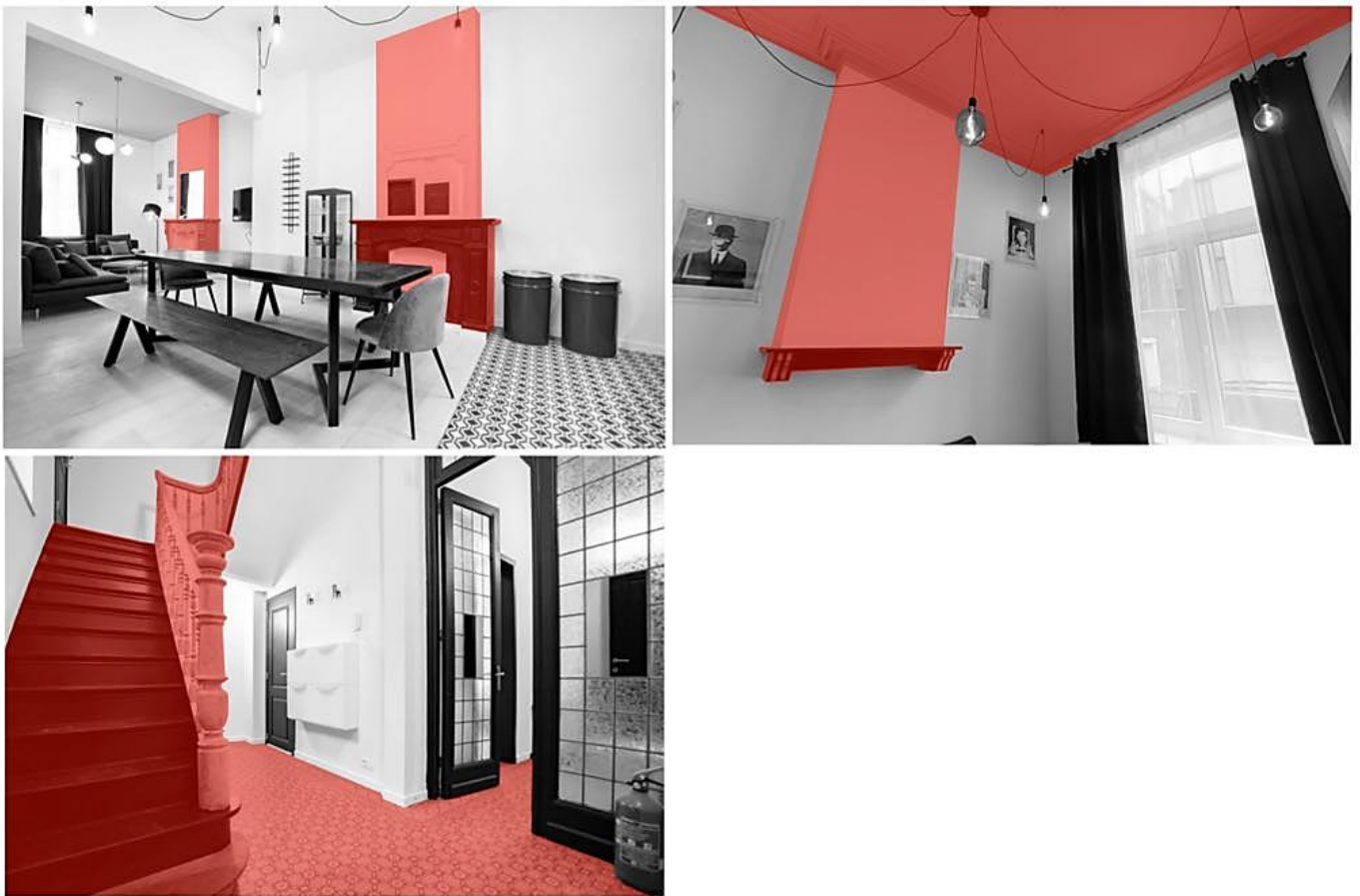
Fig 64 : Relevé – perception habitante du bruit  
Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.

Pour les deux habitants interrogés, les espaces partagés sont perçus comme un peu trop petit, en particulier la cuisine, ce qui crée parfois une sensation de manque d'espace. L'un des habitants souligne que, bien que la cuisine soit fonctionnelle, elle devient vite exiguë lorsque plusieurs personnes doivent l'utiliser en même temps. En effet, le relevé met en évidence que le plan de travail est non seulement encombré, mais qu'il manque aussi de surface disponible, limitant ainsi l'espace pour cuisiner. Si plusieurs personnes devaient préparer leurs repas en même temps, la situation deviendrait rapidement contraignante. Heureusement, un des avantages du coliving, qu'avance un habitant interrogé, c'est que tout le monde ne mange pas à la même heure, ce qui permet d'éviter une trop grande affluence dans la cuisine en même temps (Annexe 13). Cette répartition des repas permet à chacun de se retrouver sans avoir à se sentir à l'étroit.

Un autre point essentiel soulevé par les habitants concerne la gestion du bruit. Afin de ne pas perturber ceux qui dorment ou qui recherchent un peu de tranquillité, il est crucial que les portes des espaces communs, comme la cuisine ou le salon, soient maintenues fermées (Annexe 12). Comme l'indique une habitante interrogée, le soir, les colocataires ont l'habitude de se retrouver pour discuter et passer du temps ensemble. Ainsi, cette mesure simple permet de limiter la propagation des bruits dans les couloirs et l'escalier, les limitant au salon, cuisine salle à manger. Bien que cette pratique soit informelle, elle joue un rôle clé dans le maintien du confort de tous, contribuant à préserver l'intimité et la tranquillité nécessaires au bien-être des colocataires.

## Restitution perception – témoin de son passé

La maison conserve quelques marqueurs architecturaux qui témoignent de son histoire et viennent ancrer pleinement le projet de coliving dans la logique de reconversion défendue par l'agence. Parmi eux, les moulures, les manteaux de cheminée en bois mouluré et peint, l'escalier en bois ou encore le sol en carrelage d'origine, visibles dans les espaces partagés et mis en valeur en rouge sur les photographies, participent à façonner une atmosphère singulière, où se mêlent mémoire du lieu et usages contemporains.



*Fig 65 : Photographie des espaces communs de la maison Laport, annotée pour mettre en évidence des éléments témoins du passé*  
Source : (Ikoab, consulté sur [www.ikoab.com](http://www.ikoab.com); modifications : Guyader, 2025)

# CONCLUSIONS

---

Notre recherche s'est concentrée sur ce qui se joue spatialement et relationnellement dans les espaces partagés. Comment l'aménagement influence-t-il les interactions entre résidents ? Quels éléments favorisent ou freinent l'appropriation de ces lieux ? Et comment ces dynamiques évoluent-elles dans le temps au sein d'un coliving ? En croisant des entretiens avec des habitants des maisons Ikoab et des observations de terrain, l'étude a permis de faire émerger une lecture des mécanismes d'appropriation, de cohabitation, d'ajustement et de négociation que les résidents mettent en œuvre pour habiter ensemble.

Si les coliving restent avant tout des dispositifs immobiliers optimisés pour la gestion, ils apparaissent aussi comme des espaces d'expérimentation collective. Loin de la simple colocation, ils se structurent autour d'espaces partagés pensés pour favoriser les échanges. Nos enquêtes montrent que ces lieux peuvent effectivement générer du lien : objets collectifs, décorations, photos (sapin de Noël, jeux de société, jeux vidéo, guirlande de photos des habitants...), rituels (repas communs, apéros improvisés, soirées Mario Kart, Secret Santa) participent à l'émergence de dynamiques communautaires. Pour certains résidents, ces interactions donnent naissance à de véritables relations durables, allant même jusqu'à prolonger leur séjour. Mais ces dynamiques peuvent être fragiles. Les espaces partagés, en particulier ici, les grands espaces ouverts interconnectés (salon, cuisine, salle à manger), peuvent aussi générer des tensions : nuisances sonores, manque d'intimité, sentiment d'intrusion (source de bruit tardif, absence de séparation visuelle entre les espaces communs, etc.). L'ouverture spatiale, bien qu'utile à la rencontre, questionne alors l'équilibre entre convivialité et intimité.

Nous avons également observé des micro-adaptations spatiales qui peuvent témoigner d'un besoin d'ajustement pour pallier les manques fonctionnels : ajout d'un second frigo, de rangements, déplacement des canapés. Ces ajustements, bien qu'ils traduisent une volonté d'adapter les lieux à des besoins concrets, n'ont pas été sans conséquences sur la qualité spatiale. Dans plusieurs cas, ils ont par exemple gêné les circulations, condamné partiellement des accès ou rendu difficile l'ouverture de certaines fenêtres. Dans certains cas, les ajustements apportés par les habitants finissent par détourner les espaces de leur fonction d'origine. Ainsi, un petit salon devient un lieu de stockage ou un garage à vélos, tandis qu'une salle à manger devient un espace de travail. À l'inverse, des espaces comme la cave ou certains couloirs restent peu investis (humidité, manque d'entretien, etc.). Ces contrastes illustrent bien comment la qualité de conception, tout comme la capacité d'un espace à accueillir des usages variés, influence directement son potentiel d'appropriation.

L'appropriation des espaces communs varie sensiblement d'un résident à l'autre, révélant des formes d'engagement très contrastées. Certains s'investissent activement dans la vie collective, en décorant les lieux, en organisant des repas ou en initiant des activités communes (comme les soirées jeux, les apéros partagés ou les décorations telles qu'Halloween ou Noël). À l'inverse, d'autres adoptent une posture plus distante, se contentant d'occuper les espaces pour des usages strictement fonctionnels, sans volonté d'interaction ou de personnalisation (certains évitent les communs ou ne laissent aucun objet personnel, par peur de déranger ou parce qu'ils n'en perçoivent pas l'utilité). Ces écarts peuvent s'expliquer notamment par la durée de séjour, la configuration du groupe, la nature du contrat ou encore les caractéristiques physiques des lieux (manque de rangements, passages fréquents liés à l'habitat collectif, etc.).

Ce modèle soulève donc des questions sur son caractère transitoire. Pour la majorité des occupants interrogés, le coliving représente une étape passagère, ce qui pourrait limiter leur implication dans la vie collective. Dans cette perspective, penser des espaces plus souples, capables d'évoluer avec les besoins des résidents, apparaît comme une piste prometteuse. Une telle flexibilité permettrait d'envisager une mixité plus large, intégrant des profils variés (générations, professions, rythmes de vie) et des durées d'occupation diversifiées. Toutefois, cette transition vers un modèle plus pérenne ne va pas sans poser de nouvelles questions. Elle implique de repenser la gestion quotidienne, d'adapter les règles aux aspirations multiples des habitants, et d'ouvrir la conception à des formes plus participatives. Cette réflexion s'inscrit déjà dans les pratiques de certains gestionnaires, comme Ikoab, qui reconnaissent la nécessité de proposer un cadre plus adaptable pour renforcer les conditions de pérennité et d'ancrage des habitants dans ces lieux.

En définitive, à l'heure où les formes d'habiter se transforment, les espaces partagés apparaissent comme des lieux d'expérimentation collective, porteurs de possibles mais aussi de fragilités. Leur conception ne peut être pensée indépendamment des usages réels et des dynamiques sociales qui les traversent. Car vivre ensemble dans ces lieux ne va pas de soi : cela se construit, au quotidien, dans et par l'espace.

# BIBLIOGRAPHIE

---

- Académie française. (n.d.). Définition de « pension de famille ». Dictionnaire de l'Académie française, 9e édition. Récupéré de <https://www.dictionnaire-academie.fr/article/A9F0166>
- BABOS A., SZABÓ J., ORBÁN A., BENKŐ M. (2020). Sharing-based co-housing categorization. A structural overview of the terms and characteristics used in urban co-housing. *Építés -Építészettudomány*, vol. xlviii, n° 3-4, p. 331-355. DOI : <https://doi.org/10.1556/096.2020.009>
- BALAKINA A., PAVLYUK A. (2021). Coliving : Infrastructure Transformations. *Projet Baikal*, vol. 18, n° 70, p. 156-161. DOI : <https://doi.org/10.51461/projectbaikal.70.1907>
- BERNARD N. (2022). Coliving. *Trait d'Union Ville et Communes de Bruxelles-Capitale*, p26-28
- BFM Business Partenaire. (2023, 20 mars). Trajectoire : IKOAB, le co-living made-in Belgium. [Vidéo]. *BFM Business*, URL : [https://www.bfmtv.com/economie/replay-emissions/trajetoire/trajetoire-ikoab-le-co-living-made-in-belgium-20-03\\_VN-202403200124.html](https://www.bfmtv.com/economie/replay-emissions/trajetoire/trajetoire-ikoab-le-co-living-made-in-belgium-20-03_VN-202403200124.html)
- CASIER C. (2023). Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises. *Brussels Studies*, Collection générale, n° 179, ; DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.6781> , URL : <http://journals.openedition.org/brussels/6781>
- CORFE S. (2019). Co-Living : A Solution to the Housing Crisis ? Récupéré de <https://www.smf.co.uk/wp-content/uploads/2019/02/Co-Living.pdf>
- COSTES L. (2015). Habiter autrement ? *Socio-anthropologie* n°32, DOI : <https://doi.org/10.4000/socio-anthropologie.1859> , URL : <https://journals.openedition.org/socioanthropologie/1859>
- DIHAL, DGCS, & DHUP. (2015). Les pensions de famille et résidences accueil : du modèle aux réalités d'aujourd'hui. Rapport de synthèse.
- ELEB M. (2017). L'habitat d'aujourd'hui et de demain : flexible, adaptable, réversible ? In *Prácticas Domésticas Contemporáneas*, n°16, Universidad de Sevilla. DOI : <http://dx.doi.org/10.12785/ppa2017.i16.01>

- ELEB M., BENDIMERAD S. (2017). Facts of society and new spatialities. *VLC arquitectura*, Vol. 4, Issue 2 p. 1-27. DOI : <https://doi.org/10.4995/vlc.2017.7899>
- ELEB M., BENDIMERAD S. (2018). Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter. *Mardaga*.
- FELDMAN D. (2021). Home is where your wi-fi is. *Habitante*, 1(2), p.41-65, DOI : <https://doi.org/10.3917/habi.001.0041>.
- GAUTREAU C., MORIO S. (2018). Homy-Coliving, Cohabiter. Paris Editions du pavillon de l'Arsenal
- GERARD, A. (2017). Enjeux et stratégies de l'appropriation des espaces collectifs. *Gérontologie et société*, vol. 39, n° 152, p. 143-154. DOI : <https://doi.org/10.3917/gsl.152.0143>
- HALIFAX J., LABASQUE M. (2019). Résider en pension de famille : un logement individuel en collectivité pour des personnes fragilisées. *Cahier de Rhizomes - Habiter, co-habiter*, n°71, p.61 à 71. DOI : <https://doi.org/10.3917/rhiz.071.0061>
- HALIFAX J., LABASQUE M., PICARDIE A. (2017). Résider en pension de famille : un mode de logement où prime la solidarité entre pairs. Communication pour le 7ème congrès de l'AIFRIS, du 4 au 7 juillet 2017
- HAUMONT B., MOREL A. (2005). La société des voisins : Partager un habitat collectif. Éditions de la Maison des sciences de l'homme, ministère de la Culture. DOI : <https://doi.org/10.4000/books.editionsmsmh.3347>
- Ikoab. (2025). La colocation flexible et adaptée aux jeunes actifs. Ikoab. URL : <https://www.ikoab.com/>
- ISCHER P. (2012). De la construction d'un « chez-soi collectif » à la composition d'un « chez-nous » : : Enquête auprès de jeunes actifs suisses. *Agora débats/jeunesses*, n° 61, pages 119 à 131. DOI : <https://doi.org/10.3917/agora.061.0119>
- LAUNAY O. (2018). Recréer du lien grâce à l'habitat partagé. *Revue Projet* 2018/3, n° 364, pages 85 à 91. DOI : <https://doi.org/10.3917/pro.364.0085>

- LENEL E., DEMONTY F., SCHAUT C. (2020). Les expériences contemporaines de co-habitat en Région de Bruxelles-Capitale. *Brussels Studies*, Collection générale, n° 142. DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.4172> , URL : <http://journals.openedition.org/brussels/4172>
  
- LENEL E. (2021). Une architecture communautaire contemporaine : idéologie, spatialité et appropriations du modèle du cohabitat. *SociologieS*. URL : <http://journals.openedition.org/sociologies/17539> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/sociologies.17539>
  
- MARECHAL S. (2023). De l'espace conçu à l'espace vécu : Intimité et vivre ensemble en coliving. Mémoire de fin d'études, Université de Liège. URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/18229>
  
- MEDAR K., CURCIC A. (2021). Cohousing and coliving - Comparative analysis of two alternative housing typologies by reviewing contemporary trends. *Facta Universitatis*, vol.19 (1), p.81-92. DOI : <https://doi.org/10.2298/FUACE210329007M>
  
- Ministère des Solidarités et de la Santé. (2021). Les pensions de famille (PF). Fiche pratique
  
- NEUWELS J., MARECHAL S. (2024). Habiter un coliving : espace approprié ou espace consommé ? *Clara*, n°10, p.34-47. DOI : <https://doi.org/10.3917/clara.010.0034>
  
- PASTINELLI M. (2005). Seul et avec l'autre : colocataires au quotidien (Québec). *Ethnologie française*, vol. 35, pages 479 à 491. DOI <https://doi.org/10.3917/ethn.053.0479>
  
- PIRINEN A., TERVO A. (2020, juillet). What can we share? A design game for developing the shared spaces in housing. *Design Studies*, vol 69 No. C
  
- TREVIDY, F., LE GUEN, M., CUVILLIEZ, P., COCOT, J., NIATI, A., GERVAIS, M., PETITOT, C., BENOIST, Y. et GAGNAYRE, R. (2023). Pour un accompagnement global en pension de famille : l'apport des capacités d'Identité-Logement. *Sciences & Actions Sociales*, n°19(1), p.157-178. DOI : <https://doi.org/10.3917/sas.019.0014>

## **TABLEAUX DES ILLUSTRATIONS**

|                                                                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fig 1 : Tableau habitants, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025 .....                                                                                              | 40 |
| Fig 2 : Schéma de situation des colivings Ikoab étudiés,<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025 .....                                                             | 45 |
| Fig 3 : Façade de la maison Hors-Château,<br>Image issue du site Ikoab, <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a> , consulté en 2025 .....                        | 46 |
| Fig 4 : Photographies intérieures de la maison Hors-Château,<br>Images issues du site Ikoab, <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a> , consulté en 2025 .....   | 47 |
| Fig 5 : Façade de la maison Impasse-Hubart,<br>Image issue du site Ikoab, <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a> , consulté en 2025 .....                      | 48 |
| Fig 6 : Photographies intérieures de la maison Impasse-Hubart,<br>Images issues du site Ikoab, <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a> , consulté en 2025 ..... | 49 |
| Fig 7 : Façade de la maison Courtois, Image issue du site Ikoab, <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a> , consulté en 2025.....                                | 50 |
| Fig 8 : Photographies intérieures de la maison Courtois,<br>Images issues du site Ikoab, <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a> , consulté en 2025 .....       | 51 |
| Fig 9 : Façade de la maison Laport, Photographie personnelle, Guyader, M. 2025.....                                                                                      | 52 |
| Fig 10 : Photographies intérieures de la maison Laport,<br>Images issues du site Ikoab, <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a> , consulté en 2025 .....        | 53 |
| Fig 11 : Schéma équipe de gestion, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.....                                                                                       | 56 |
| Fig 12 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 58 |
| Fig 13 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 59 |
| Fig 14 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 60 |
| Fig 15 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 61 |
| Fig 16 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 62 |
| Fig 17 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 63 |
| Fig 18 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 64 |
| Fig 19 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 65 |
| Fig 20 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 66 |
| Fig 21 : Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                                                                | 67 |
| Fig 22 : Relevé – plan du rdc de la maison, Hors-château sur le site Ikoab,<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                          | 83 |
| Fig 23 : Relevé – plan du rdc de la maison Hors-château habitée,<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                     | 85 |
| Fig 24 : Photographies intérieures de la maison Hors-château habitée,<br>Photographies personnelles, Guyader, M. 2025. ....                                              | 87 |
| Fig 25 : Relevé – restitution d’appropriation dans les espaces communs,<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                              | 87 |
| Fig 26 : Relevé – vue d’appropriation sur les porte-manteaux à l’entrée,<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                             | 88 |
| Fig 27 : Relevé – vue d’appropriation du salon, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                                         | 89 |
| Fig 28 : Relevé – accumulation d’objets entreposés dans les espaces commun,<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                          | 91 |
| Fig 29 : Relevé – encombrements et usages restreints dans les espaces communs<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                        | 93 |
| Fig 30 : Relevé – pratiques et usages dans les espaces communs,<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                      | 95 |
| Fig 31 : Relevé – perception du bruit par les habitants,<br>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....                                                             | 97 |
| Fig 32 : Photographie des espaces communs de la maison Hors-château, annotée pour mettre en<br>évidence des éléments témoins du passé,                                   |    |
| Source : (Ikoab, consulté sur <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a> ; modifications : Guyader, M. 2025.) .....                                                | 99 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>Fig 33 : Relevé – plan du rdc de la maison Impasse-Hubart sur le site Ikoab, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                             | <i>100</i> |
| <i>Fig 34 : Relevé – plan du rdc de la maison Impasse-Hubart habitée, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                       | <i>102</i> |
| <i>Fig 35 : Photographies intérieures de la maison Impasse-Hubart habitée, Photographies personnelles, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                | <i>103</i> |
| <i>Fig 36 : Relevé – restitution d’appropriation dans les espaces communs, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                  | <i>104</i> |
| <i>Fig 37 : Relevé – vues d’appropriation d’objets personnels dans le salon, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                | <i>105</i> |
| <i>Fig 38 : Relevé – accumulation d’objets entreposés dans les espaces communs, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                             | <i>107</i> |
| <i>Fig 39 : Relevé – vues sur l’organisation de l’espace de cuisine, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                        | <i>108</i> |
| <i>Fig 40 : Relevé – pratiques et usages dans les espaces communs, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                          | <i>110</i> |
| <i>Fig 41 : Photographie des espaces communs de la maison Impasse-Hubart, annotée pour mettre en évidence des éléments témoins du passé, Source : (Ikoab, consulté sur <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a>; modifications : Guyader, 2025).....</i> | <i>113</i> |
| <i>Fig 42 : Relevé – plan du rdc de la maison Courtois sur le site Ikoab, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                   | <i>114</i> |
| <i>Fig 43 : Relevé – plan du rdc de la maison Courtois habitée, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                             | <i>116</i> |
| <i>Fig 44 : Photographies intérieures de la maison Courtois habitée, Photographies personnelles, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                      | <i>117</i> |
| <i>Fig 45 : Relevé – restitution d’appropriation dans les espaces communs, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                  | <i>118</i> |
| <i>Fig 46 : Relevé – vue de l’ajout de plantes vertes par les habitants dans le salon, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                      | <i>120</i> |
| <i>Fig 47 : Relevé – nouveaux aménagements et usages restreints dans les espaces communs, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                   | <i>121</i> |
| <i>Fig 48 : Relevé – nouveaux rangements et accumulation d’objets entreposés dans les espaces commun, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                       | <i>123</i> |
| <i>Fig 49 : Relevé - vue sur l’accumulation d’objets près du réfrigérateur, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                 | <i>124</i> |
| <i>Fig 50 : Relevé - vue sur l’ajout de meubles dans la cuisine – armoire et réfrigérateur, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                 | <i>125</i> |
| <i>Fig 51 : Relevé – pratiques et usages dans les espaces communs, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                          | <i>126</i> |
| <i>Fig 52 : Relevé – perception habitante de la lumière naturelle et du vis-à-vis dans les espaces communs Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                  | <i>130</i> |
| <i>Fig 53 : Relevé – perception habitante du bruit, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                                         | <i>132</i> |
| <i>Fig 54 : Photographie des espaces communs de la maison Courtois, annotée pour mettre en évidence des éléments témoins du passé, Source : (Ikoab, consulté sur <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a>; modifications : Guyader, 2025).....</i>       | <i>134</i> |
| <i>Fig 55 : Relevé – plan du rdc de la maison Laport sur le site Ikoab, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                     | <i>135</i> |
| <i>Fig 56 : Relevé – plan du rdc de la maison Laport habitée, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025. ....</i>                                                                                                                                               | <i>137</i> |
| <i>Fig 57 : Photographies intérieures de la maison Laport habitée,</i>                                                                                                                                                                                           |            |

|                                                                                                                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Photographies personnelles, Guyader, M. 2025.</i> .....                                                                                                                                            | 138 |
| <i>Fig 58 : Relevé – restitution d’appropriation dans les espaces communs,</i><br><i>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.</i> .....                                                            | 139 |
| <i>Fig 59 : Relevé - vue sur le mur séparant la salle à manger de la cuisine, orné de photos d’anciens</i><br><i>habitants de la maison Laport, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.</i> ..... | 141 |
| <i>Fig 60 : Relevé – accumulation d’objets entreposés dans les espaces commun,</i><br><i>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.</i> .....                                                        | 142 |
| <i>Fig 61 : Relevé - vue sur l’accumulation de denrées alimentaires sur le manteau de la cheminée dans la</i><br><i>cuisine, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.</i> .....                    | 144 |
| <i>Fig 62 : Relevé – nouveaux aménagements et usages restreints dans les espaces communs,</i><br><i>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.</i> .....                                             | 145 |
| <i>Fig 63 : Relevé – pratiques et usages dans les espaces communs,</i><br><i>Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.</i> .....                                                                    | 147 |
| <i>Fig 64 : Relevé – perception habitante du bruit, Illustration personnelle, Guyader, M. 2025.</i> .....                                                                                             | 149 |
| <i>Fig 65 : Photographie des espaces communs de la maison Laport, annotée pour mettre en évidence des</i><br><i>éléments témoins du passé</i>                                                         |     |
| <i>Source : (Ikoab, consulté sur <a href="http://www.ikoab.com">www.ikoab.com</a>; modifications : Guyader, 2025)</i> .....                                                                           | 151 |