

---

**Mémoire de fin d'études : "Le logement étudiant : ménages et étudiants, comment cohabiter ? Approche qualitative de cohabitations entre ménages et étudiants au sein d'habitations unifamiliales liégeoises."**

**Auteur :** Magerat, Romane

**Promoteur(s) :** Possoz, Jean-Philippe

**Faculté :** Faculté d'Architecture

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

**Année académique :** 2018-2019

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/6839>

---

*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

## LE LOGEMENT ÉTUDIANT :

### MÉNAGES ET ÉTUDIANTS, COMMENT COHABITER ?

Approche qualitative de cohabitations entre ménages et étudiants au sein d'habitations unifamiliales liégeoises

Travail de fin d'études présenté par Romane MAGERAT en vue de l'obtention du grade de Master en Architecture

Sous la direction de : Jean-Philippe Possoz

Année académique 2018-2019

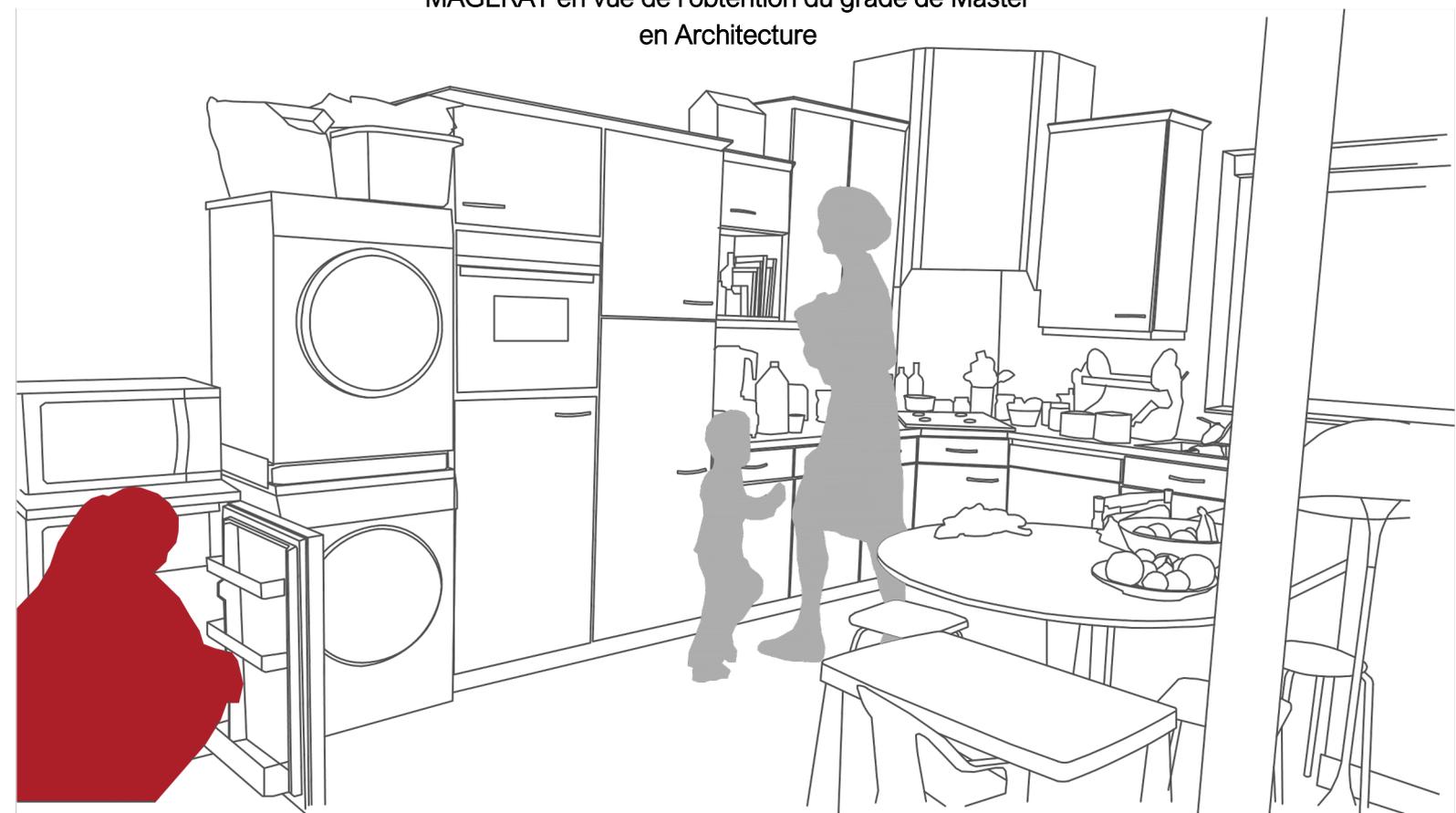
Axe(s) de recherche : Haute qualité construite

# LE LOGEMENT ÉTUDIANT :

## Ménages et étudiants, comment cohabiter ?

Approche qualitative de cohabitations entre ménages et étudiants au sein  
d'habitations unifamiliales liégeoises

Travail de fin d'études présenté par Romane  
MAGERAT en vue de l'obtention du grade de Master  
en Architecture



Je tiens à remercier avant tout mon promoteur, Monsieur Jean-Philippe Possoz, pour son aide précieuse et sa disponibilité. Il a su me donner des conseils afin d'avancer dans mon travail et me remettre dans le droit chemin lorsque que j'émettais quelques doutes.

Merci à Monsieur Tieleman pour m'avoir aidé dans l'établissement de ma méthodologie.

Merci aussi à Monsieur Michel Duc de la Ville de Liège et Madame Dawance pour leur aide lorsque j'ai débuté mes recherches.

Je remercie également toutes les personnes qui ont accepté de répondre à mes interviews. Sans eux, mon travail n'aurait pas pu aboutir.

Merci à mes proches pour leur soutien et, enfin, merci à mes lecteurs pour l'attention qu'ils portent à mon travail.

# Table des matières

Introduction .....	8
<b>1 Eclairage .....</b>	<b>10</b>
1.1 Population résidente à Liège .....	11
1.1.1 Données démographiques .....	11
1.1.2 Données sur le logement .....	13
1.1.3 Modèle familial .....	14
1.1.3.1 Evolution .....	14
1.1.3.2 Tendances actuelles .....	15
1.1.3.3 Projection des ménages en Belgique en 2070.....	15
1.2 Population étudiante.....	17
1.2.1 Attractivité de la ville de Liège.....	17
1.2.2 Etablissement scolaires .....	17
1.2.2.1 L'université de Liège .....	17
1.2.2.2 Les Hautes écoles .....	18
1.2.2.3 Les écoles supérieures des Arts.....	18
1.2.2.4 Les écoles de promotion sociale.....	18
1.2.3 Les étudiants.....	19
1.2.3.1 Profils .....	19
1.2.3.2 Types d'étudiants et rapport au logement .....	20
1.2.4 Le logement étudiant.....	21
1.2.4.1 Formes de logements étudiants.....	21
1.2.4.2 Répartition du parc locatif .....	23
1.2.4.3 Adéquation entre l'offre et la demande.....	24
1.2.4.4 Qualité des logements .....	24
1.2.4.5 Critères de recherche .....	25
1.2.4.6 Loyer d'un logement .....	26
1.2.4.7 Superficie d'un logement.....	27
1.3 Typologie des maisons unifamiliales liégeoises .....	28
1.4 Conclusion.....	29
<b>2 Cohabiter.....</b>	<b>30</b>
2.1 Précision.....	31
2.1.1 La mixité sociale.....	32
2.1.1.1 A l'échelle du quartier .....	33
2.1.1.2 A l'échelle du logement .....	34
2.1.2 Débat sur l'intérêt de la mixité sociale.....	36

2.2	Enjeux.....	37
2.2.1	Enjeu économique : avantage financier .....	37
2.2.2	Enjeu règlementaire et légal : exploitation de l'habitation.....	38
2.2.3	Enjeu architectural ou spatial : configuration et partage d'espaces .....	38
2.2.4	Enjeu social : relation entre ménages et étudiants.....	38
2.2.5	Enjeu comportemental : appropriation, intimité, sentiment de chez soi et sécurité.....	39
2.3	Conclusion .....	41
<b>3</b>	<b>Partager une habitation .....</b>	<b>42</b>
3.1	Position de l'étudiant dans l'habitation .....	43
3.2	Phénomène de subdivisions et problématique .....	43
3.3	Transformations et adaptations des habitations .....	45
3.3.1	Législation Fédérale .....	45
3.3.2	Législation Wallonne : Police de l'urbanisme – Permis d'urbanisme .....	45
3.3.3	Mesures supplémentaires adoptées par la ville de Liège .....	47
3.4	Location d'un logement étudiant .....	48
3.4.1	Police du logement – Permis de location .....	48
3.4.2	Attestation de conformité.....	50
3.5	Contrat de bail .....	50
3.5.1	Etat des lieux.....	51
3.5.2	Règlement d'ordre intérieur.....	51
3.6	Conclusion .....	52
<b>4</b>	<b>Approche sur terrain .....</b>	<b>53</b>
4.1	Méthodologie .....	54
4.1.1	Etape 1 : Echantillonnage .....	54
4.1.2	Etape 2 : Réalisation des interviews et des immersions .....	54
4.1.3	Etape 3 : Réalisation des fiches de synthèse.....	55
<b>5</b>	<b>Fiches de synthèse .....</b>	<b>57</b>
5.1	Cas 1.....	58
5.1.1	Immersion : espace vu.....	59
5.1.1.1	Fonctionnement.....	59
5.1.1.2	Organisation des espaces.....	60
5.1.1.3	Atmosphère : espace ressenti .....	62
5.1.2	Interviews : espace vécu .....	63
5.1.2.1	Profil du ménage.....	63
5.1.2.2	Profil de l'étudiante .....	64
5.1.2.3	Contrat et règlement d'ordre intérieur.....	65

5.1.2.4	Loyer.....	65
5.1.2.5	Chambre et espaces communs.....	66
5.1.2.6	Cohabitation.....	67
5.1.3	Conclusion.....	70
5.2	Cas 2.....	71
5.2.1	Immersion : espace vu.....	72
5.2.1.1	Fonctionnement.....	73
5.2.1.2	Organisation des espaces.....	73
5.2.1.3	Atmosphère : espace ressenti.....	75
5.2.2	Interview : espace vécu.....	76
5.2.2.1	Profil du ménage.....	76
5.2.2.2	Profil de l'étudiante.....	77
5.2.2.3	Contrat et règlement d'ordre intérieur.....	78
5.2.2.4	Loyer.....	78
5.2.2.5	Chambre et espaces communs.....	79
5.2.2.6	Cohabitation.....	80
5.2.3	Conclusion.....	82
5.3	Cas 3.....	83
5.3.1	Immersion : espace vu.....	84
5.3.1.1	Fonctionnement.....	85
5.3.1.2	Organisation des espaces.....	85
5.3.1.3	Atmosphère : espace ressenti.....	87
5.3.2	Interviews : espace vécu.....	88
5.3.2.1	Profil du ménage.....	88
5.3.2.2	Profil de l'étudiante.....	89
5.3.2.3	Contrat et règlement d'ordre intérieur.....	90
5.3.2.4	Loyer.....	90
5.3.2.5	Chambre et espaces communs.....	91
5.3.2.6	Cohabitation.....	92
5.3.3	Conclusion.....	95
5.4	Cas 4.....	96
5.4.1	Immersion : espace vu.....	97
5.4.1.1	Fonctionnement.....	98
5.4.1.2	Organisation des espaces.....	98
5.4.1.3	Atmosphère : espace ressenti.....	100
5.4.2	Interviews : espace vécu.....	101

5.4.2.1	Profil du ménage.....	101
5.4.2.2	Profil de l'étudiant .....	102
5.4.2.3	Contrat et règlement d'ordre intérieur .....	103
5.4.2.4	Loyer.....	104
5.4.2.5	Chambre et espaces communs.....	105
5.4.2.6	Cohabitation.....	106
5.4.3	Conclusion.....	108
5.5	Cas 5.....	109
5.5.1	Espace décrit.....	110
5.5.1.1	Fonctionnement.....	111
5.5.1.2	Organisation des espaces.....	111
5.5.2	Interview : espace vécu .....	112
5.5.2.1	Profil du ménage.....	112
5.5.2.2	Profil de l'étudiante .....	112
5.5.2.3	Contrat et règlement d'ordre intérieur .....	113
5.5.2.4	Loyer.....	113
5.5.2.5	Chambre et espaces communs.....	114
5.5.2.6	Cohabitation.....	115
5.5.3	Conclusion.....	117
	<b>Conclusion .....</b>	<b>118</b>
	<b>Bibliographie.....</b>	<b>122</b>
	<b>Table des illustrations .....</b>	<b>126</b>
	Tableaux.....	126
	Figures .....	126
	<b>Annexes .....</b>	<b>129</b>

## Introduction

---

« Vivre ensemble et autrement ? Cela s'arrête-t-il à imaginer d'autres façades et d'autres rues ? Et pourquoi ne pas aller plus loin ? Pourquoi rester enfermé dans son appartement, chacun sa télé et son frigo, ses abonnements et ses soucis ?

Créer des liens solides passe aussi par la cohabitation, c'est-à-dire le partage de l'espace de vie. Néanmoins cette vie collective doit être un plaisir et non une punition. Il est hors de question de perdre en qualité de vie, mais au contraire d'en gagner ! Comment alors concilier ces désirs apparemment contradictoires : ne plus être seul(e), créer et multiplier les liens, sans perdre de liberté, rester indépendants et vivre confortablement ? »<sup>1</sup>

La ville de Liège accueille un nombre d'étudiants en constante augmentation. Ces nombreux étudiants, avec leurs besoins et attentes particulières, engendrent diverses problématiques en termes de logement. Ils tentent de s'intégrer au sein de la ville où sont principalement situées hautes écoles et facultés universitaires.

Ils y assurent une mixité importante et représentent également un atout majeur dans son développement économique et social.

En parallèle, la composition des ménages évolue. Leur taille diminue tandis que leur nombre augmente. 50% de la population vit ainsi seule à Liège.

La demande en petits logements est grandissante. Les maisons unifamiliales ne correspondent plus aux tailles des ménages actuels et subissent des adaptations. Différents types de cohabitations en résultent, sous différentes formes. Elles réunissent souvent plusieurs ménages ou plusieurs étudiants sous la forme de colocations ou sous la forme de studios séparés.

Ces cohabitations permettent d'apporter une certaine mixité regroupant différentes populations. Cependant, elles ne sont pas toujours effectuées de manière respectueuse du bâti existant. De plus, elles amènent rarement à créer du lien entre les cohabitants qui ne se partagent, la plupart du temps, qu'un hall entrée.

Il est dès lors important d'aborder cette problématique, de mettre en garde contre les mauvaises approches et d'encourager les propriétaires à cohabiter de manière judicieuse. Il s'agit de proposer aux propriétaires de cohabiter sans déstructurer les habitations mais aussi de leur permettre d'entretenir de vraies relations avec leurs cohabitants, plus particulièrement avec des étudiants.

Nous prendrons également en compte la volonté de la Ville de Liège de retrouver des familles au sein de ses habitations d'origine unifamiliales.

De plus, logeant moi-même dans un studio chez l'habitant, explorer et comprendre les différentes formes de cohabitations et relations qui peuvent y naître m'a fortement intéressée.

D'après différentes études, la cohabitation chez l'habitant sous forme de chambres et studios étudiants, communément appelés « kots » en Belgique, n'est que très développée. Pourtant, la cohabitation est un phénomène qui est aujourd'hui de plus en plus encouragé pour les avantages qui en découlent.

Vivre ensemble serait aujourd'hui une clé pour bien vivre, étudiants et ménages pourraient chacun y retirer un intérêt.

---

<sup>1</sup> MARANDOLA MARTHE, LEFEBVRE GENEVIÈVE, *Cohabiter pour mieux vivre*, Lattès, Editions Mayenne, septembre 2009, p10.

Alors, comment ménages et étudiants peuvent-ils cohabiter ? Nous allons tenter d'apporter des réponses à cette question.

Dans une première partie, nous procéderons, à un éclairage, une mise en contexte sur l'évolution de la population liégeoise et des ménages. Nous approcherons également la population étudiante et présenterons les différentes typologies d'habitations unifamiliales liégeoises.

Un deuxième chapitre sera consacré à approfondir les notions de cohabitation et de mixité sociale. Nous verrons quels sont les enjeux de la cohabitation, quels avantages celle-ci présente et quels compromis doivent être faits.

Nous consacrerons un troisième chapitre à la réglementation en vigueur en ce qui concerne les adaptations et transformations des habitations ainsi que leur location.

Nous réaliserons ensuite une approche sur terrain de différentes cohabitations à Liège et dresserons des fiches de synthèses pour chaque cas étudié. Nous pourrons ainsi retirer des constatations quant au fonctionnement de celles-ci.

Enfin, cette recherche tentera d'éclairer le laboratoire « Liège Labville ». Cette association entre la Ville de Liège et son Université réfléchit à une meilleure exploitation des ressources de la ville afin de répondre à des défis, dont celui du logement.

A travers ce travail, nous pourrons donc nous positionner sur l'intérêt de développer d'avantage la cohabitation entre ménages et étudiants à Liège.

Nous proposerons également des solutions quant à la manière de loger les étudiants au sein d'habitations unifamiliales. Il ne s'agira pas de faire des généralités mais de ressortir des informations utiles, des remarques, qui pourront être utilisées par toute personne curieuse et désirant recourir à ce système de cohabitation. Des questions supplémentaires pourront également émerger et faire l'objet de recherches supplémentaires.

# I. Eclairage

Nationalité Belge	Nationalité étrangère	Total
158 445	37 520	195 965

Tableau 1: Répartition de la population liégeoise

	Jamais marié et jamais en partenariat enregistré	Marié(e)s	En couple	Veuf/veuve	Divorcé(e)	En partenariat enregistré(e)	Partenariat enregistré terminé au décès du partenaire	Partenariat enregistré légalement dissout	Non indiqué
Liège	45,51%	30,58%	30,58%	6,88%	11,13%	1,92%	0,025%	0,26%	3,69%
R.W.	43,68%	36,94%	36,94%	6,96%	8,70%	2,69%	0,025%	0,29%	0,79%
Belgique	41,85%	40,23%	40,23%	6,37%	7,90%	2,44%	0,02%	0,27%	1,01%

Tableau 2: Répartition de la population selon l'état civil à Liège, en région wallonne et en Belgique

## 1.1 Population résidente à Liège

---

Depuis 1846, la Belgique effectue un recensement de sa population à peu près tous les 10 ans. En 2011 a été réalisé un nouveau recensement appelé Census 2011 réalisé sur base des registres administratifs.

Grâce à ce recensement, nous pouvons avoir accès à des données démographiques ainsi qu'à des données portant sur le logement à Liège et faire plusieurs constatations.

Il est important de préciser que les étudiants ne sont pas repris dans ces chiffres étant donné qu'ils ne sont en général pas domiciliés à leur logement étudiant mais chez leurs parents. Ils ne sont pas repris dans les données administratives. Le nombre d'habitants et le nombre d'occupants de logements est donc ici sous-estimé mais cela nous permet de nous concentrer sur la population résidente liégeoise uniquement. L'objectif est, d'ailleurs, de se faire une idée des types de ménages qui habitent à Liège, susceptibles de cohabiter avec des étudiants et de prendre connaissance des évolutions actuelles.

Les tableaux ont été synthétisés afin de mieux mettre en évidence les chiffres qui nous intéressent dans ce travail. Les populations féminines et masculines ont été regroupées ainsi que la population de nationalité Belge et la population étrangère. Il ne nous semblait pas nécessaire de faire ici une distinction.

La Ville de Liège réalise également des tableaux de bords de sa population. Le dernier disponible date de 2015.

Nous parlerons ici de ménages. Il est donc nécessaire de leur donner une définition afin d'éviter la confusion avec le terme « famille ».

Une famille peut être définie de plusieurs façons. Nous évoquons le terme famille en tant que « ensemble des personnes unies par un lien de parenté ou d'alliance »<sup>2</sup>

Cependant un ménage, comme nous l'entendons ici, n'est pas nécessairement constitué d'un couple de personnes ou de personnes unies par un lien de parenté. Il s'agit de personnes occupant un même logement considéré comme leur résidence principale peu importe les liens qui les unissent.

### 1.1.1 Données démographiques

D'après le recensement Census2011, le nombre d'habitant total à Liège en 2011 s'élève de 195 965 habitants dont 37 520 personnes d'origine étrangère.

La Ville de Liège l'estime en 2015 à 196 372 dont 37 377 personnes étrangères. On observe donc une augmentation de la population résidente.

Liège deviendrait, en 2035, la plus grande ville de Wallonie (LE SOIR, 2018).

En ce qui concerne l'état civil de la population, près de la moitié de la population liégeoise n'a en 2011 encore jamais été mariée ni été enregistrée en partenariat, autrement dit, enregistré sous forme de cohabitation légale.

Près d'un tiers de la population est mariée et on dénombre environ un peu plus 10% de divorcés non remariés, ce nombre est plus important que la moyenne en Wallonie et en Belgique.

Cependant, l'état civil des personnes ne permet pas de définir le type de ménage de celle-ci. Une personne divorcée ne vit pas forcément seule, elle peut cohabiter avec une ou d'autres personnes.

---

<sup>2</sup> LAROUSSE, « *dictionnaire de français* », [en ligne], consulté le 17 avril 2019, disponible sur : <https://larousse.fr/>

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
Liège	6,08%	4,89%	4,67%	5,19%	7,79%	8,74%	7,64%	6,84%	6,46%	6,59%
R.W.	5,87%	5,86%	5,99%	6,24%	6,51%	6,05%	6,16%	6,77%	7,01%	7,35%
Belgique	5,86%	5,52%	5,59%	5,90%	6,22%	6,37%	6,57%	6,74%	7,18%	7,53%

50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95 et +
6,54%	5,99%	5,68%	3,86%	3,84%	3,63%	2,97%	1,88%	0,56%	0,14%
7,10	6,53%	6,24%	4,05%	3,80%	3,45%	2,74%	1,66%	0,48%	0,13%
7,10	6,38%	5,92%	4,37%	4,08%	3,65%	2,77%	1,64%	0,48%	0,13%

Tableau 3 : Répartition de la population par âge à Liège, en région wallonne et en Belgique

	Ménages d'une personne	Ménages multiples	Couples mariés sans enfant	Couples mariés avec enfant(s)	Ménages vivant en partenariat enregistré sans enfant	Ménages vivant en partenariat enregistré avec enfant(s)	Ménages constitués d'un couple vivant en union consensuelle sans enfant	Ménages constitués d'un couple vivant en union consensuelle avec enfant(s)	Ménages constitués d'un père isolé	Ménages constitués d'une mère isolée	Ménages multifamiliaux	Indéterminé
Liège	28,92 %	1,80%	13,15 %	27,05 %	0,97 %	1,78 %	3,52 %	4,35 %	2,18 %	13,99 %	2,25 %	0,02 %
R.W.	13,70 %	12,70 %	16,08 %	32,14 %	1,08 %	3,02 %	3,32 %	6,76 %	2,34 %	11,80 %	2,70 %	0,01 %
Belgique	14,80 %	1,56%	18,13 %	38,80 %	1,07 %	2,49 %	3,39 %	0,08 %	2,10 %	9,36%	2,70 %	0,02 %

Tableau 4 : Répartition de la population selon le type de ménage à Liège, en région wallonne et en Belgique

	1 personne	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers ou plus
Liège	54,19%	23,71%	10,48%	6,86%	2,90%	1,86%
R.W.	35,10%	30,15%	15,53%	12,26%	4,79%	2,17%
Belgique	34,06%	31,57%	14,97%	12,62%	4,65%	2,13%

Tableau 5 : Répartition des ménages selon leur taille à Liège, en région wallonne et en Belgique

La répartition par âge ne fait pas sauter aux yeux un quelconque constat mis à part une part de jeunes adulte, de 20 à 34 ans, plus importante que la moyenne en région wallonne et sur le territoire de la Belgique. Si l'on répartit la population en plusieurs catégories, on remarque que les personnes âgées, que l'on peut considérer à partir de l'âge de 65 ans, représentent 16,89% de la population totale, soit 33 091 personnes. Cette part de la population est légèrement plus faible que la moyenne en Wallonie qui est de 16,31% tandis qu'elle est de 17,12% sur toute la Belgique.

La population liégeoise tout comme la population belge est vieillissante. Ceci s'explique par une baisse de fécondité et une longévité plus importante ainsi que par le vieillissement de la génération baby-boom. Cette génération correspond à la génération de l'après-guerre (1950-1965), période où le nombre de naissances a explosé. Ces personnes sont actuellement âgées de 53 à 68 ans.

Les chiffres ci-contre portant sur la répartition de la population selon le type de ménage interpellent sur l'importance des personnes vivants seules et l'importance du nombre de mères isolées. Ce taux s'explique par l'importance des divorces, des séparations et de la garde officielle des enfants accordée le plus souvent à la mère (LODEWIJCKX, DEBOOSERE, 2011).

A Liège, nous pouvons remarquer que ces taux sont plus élevés que la moyenne en région wallonne et en Belgique.

Nous pouvons également souligner qu'à Liège, plus de la moitié des habitants vivent seuls. Le nombre de ménages composés d'une seule personne est, encore une fois, plus importante que la moyenne région wallonne et qu'en Belgique. Les familles sont donc moins nombreuses à Liège. Ceci est dû à l'évolution des modes de vie et ce fait engendre des transformations au niveau du patrimoine comme nous le verrons plus tard.

Par ailleurs, la Ville de Liège souligne, dans son tableau de bord de 2015, une légère diminution du nombre de naissances. Le nombre de décès sur les 5 dernières années est, lui, instable.

	Logements occupés par leur propriétaire	Logements loués	Non indiqué	Autres unités d'habitation ou habitations collectives
Liège	47,55% (42 647)	51,39% (46 091)	0,88%	0,17%
R.W.	64,5%	33,79%	1,51%	0,19%
Belgique	64,82%	32,03%	0,95%	0,20%

Tableau 6: Répartition de logements occupés selon le régime de propriété à Liège, en région wallonne et en Belgique

	Logements occupés par leur propriétaire	Logements loués	Non indiqué	Autres unités d'habitation ou habitations collectives
Liège	51,94% (101 790)	45,70% (89 553)	0,83%	1,53%
R.W.	68,47%	28,66%	1,52%	1,34%
Belgique	69,03%	28,75%	0,94%	1,28%

Tableau 7: Répartition de la population selon le régime de propriété de son logement à Liège, en région wallonne et en Belgique

	1	2	3	4	5	6	7	8	9 et +	Non indiqué
Liège	1,8%	0,55%	1,06%	21,87%	18,78%	14,88%	7,88%	4,80%	8,41%	6,11%
R.W.	0,93%	1,99%	4,97%	14,09%	22,6%	21,98%	12,78%	7,32%	7,1%	6,25%
Belgique	0,80%	1,96%	6%	16,05%	23,03%	21,16%	12,42%	6,71%	6,77%	5,09%

Tableau 8: Répartition des logements classiques selon le nombre de pièces à Liège, en région wallonne et en Belgique

## 1.1.2 Données sur le logement

Le nombre de logements occupés à Liège, en 2011, s'élève à 89 682, chiffre auquel on doit rajouter le nombre de logements étudiants. Sachant que le nombre d'habitants à Liège est de 195 965, le nombre moyen d'habitant par logement s'élève à 2,19. Mais, nous avons vu auparavant que la moitié des liégeois vivent seuls.

A Liège, le nombre de logements occupés par des propriétaires et des locataires s'égalise presque, avec un chiffre légèrement plus important de locataires.

Cependant, on remarque qu'en région wallonne et en Belgique, la moyenne indique que le pourcentage de propriétaires approche les 65%. Le nombre de logements occupés par des propriétaires à Liège y est donc plus faible.

Mais, lorsqu'on regarde la répartition de la population liégeoise selon le régime de propriété de leur logement, le nombre de propriétaires est cependant plus important.

Pour 101 790 propriétaires, nous avons 42 647 logements, ce qui revient à un chiffre moyen de 2,39 personnes par logement.

Ensuite, pour 89 553 locataires, nous avons 46 091 logements, ce qui revient à un chiffre moyen de 1,9 personnes par logement. Cela signifie que les locataires vivent dans des ménages plus petits, donc composés de moins de personnes, que les propriétaires de logements.

Enfin, nous pouvons analyser la proportion de logements selon le nombre de pièces. On remarque un chiffre supérieur de logements composé de 4 pièces alors qu'en région wallonne et en Belgique, la moyenne semble tourner autour de 5 à 6 pièces.

Ces 4 pièces correspondent sans doute au salon, à la salle à manger et aux chambres ou éventuellement à d'autres fonctions. On ne compte en général pas la cuisine, salle de bain et la ou les toilette(s).

Les logements tentent effectivement à se réduire à Liège. Les maisons unifamiliales composées d'une multitude de pièces réparties sur plusieurs étages ne semblent plus être l'objet de la demande, elles ne conviennent plus aux tendances actuelles.

En centre-ville, il est aussi évident de remarquer que la superficie des logements est moindre qu'en dehors de la ville.

Dans sa recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines Wallonnes, réalisée en 2011, la SEGEFA (Service d'Etude en Géographie Economique Fondamentale et Appliquée) apporte des informations supplémentaires sur la population liégeoise quant à sa situation économique. La ville accueille effectivement de nombreux locataires et ceux-ci disposent de faibles revenus. Ces personnes précaires sont ainsi à la recherche de petits logements et peuvent rivaliser avec les étudiants dans la location du même type de logement.

## 1.1.3 Modèle familial

### 1.1.3.1 Evolution

A Liège, comme nous venons de le voir, un nombre important de personnes vivent donc seules. Nous allons maintenant tenter de comprendre les évolutions en Belgique qui ont amenés à cette tendance.

Nous pouvons observer deux transitions démographiques depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. Une première transition a eu lieu à l'avènement de la société industrielle et une seconde aux débuts des années 1960 (MARQUET, 2001).

Premièrement, lors du développement de la société industrielle, on remarque une baisse de mortalité, une baisse de fécondité, et le passage à un mariage plus précoce avec un taux de célibat plus faible. A cette période, le mariage avait une signification très importante au sein du modèle familial. Il était au cœur du fondement de la famille traditionnelle. Cette famille traditionnelle était dite « nucléaire » composée le plus souvent d'un couple marié avec ou sans enfants.

Deuxièmement, aux débuts des années 60, on constate une augmentation des divorces qui surviennent de plus en plus tôt dans le mariage. On se marie également de plus en plus tard. Le mariage perd peu à peu sa signification sacrée.

L'augmentation des divorces en Belgique s'explique par une conception du mariage basée sur les relations entre les membres de la famille. Le divorce serait la solution idéale face à des conflits relationnels, et permettrait de résoudre les difficultés. Il est de moins en moins perçu de façon négative. Il permettrait également une réorganisation de la vie personnelle et familiale (JACOBS, 1974).

En 1956, on découvre la pilule contraceptive. La loi sur l'avortement évolue, les interruptions de grossesse deviennent accessibles. Le taux de fécondité continue ainsi à baisser.

C'est au cours des années 70 que la cohabitation se développe. Il ne semble désormais plus nécessaire d'être marié pour habiter ensemble. Le nombre de cohabitants non mariés accroit alors.

Et, à partir de 1985, on remarque une augmentation de naissance hors mariage. Le nombre de familles recomposées et les familles monoparentales accroit également.

Par ailleurs, nous pouvons évoquer l'émancipation des femmes et l'accès au marché du travail. Ces changements ont été une des causes de l'évolution de la conception du mariage et de la baisse du taux de fécondité. Le rapport de pouvoir de l'homme sur la femme, comme il existait dans la famille traditionnelle, tend à disparaître. La femme n'est plus confinée aux tâches ménagères. Elle a accès à l'instruction, étudie et perçoit ainsi des revenus financiers. Elle devient autonome.

D'autre part, François de Singly<sup>3</sup> traite le besoin de réalisation de soi de la famille contemporaine et de la construction d'une identité. Cette dernière développe un certain individualisme. Les familles contemporaines ont besoin d'autonomie par rapport à leur parenté et par rapport à leur famille. Cette autonomie est indispensable à la réalisation de soi et renvoie ainsi à un refus d'enfermement marqué par la réticence au mariage et par la baisse de fécondité. Les partenaires ont alors un rôle important afin de ne pas empêcher ce désir d'autonomie. (MARQUET, 2001).

---

<sup>3</sup> Professeur de sociologie à la Faculté des sciences humaines et sociales de la Sorbonne de l'Université de Paris Descartes.

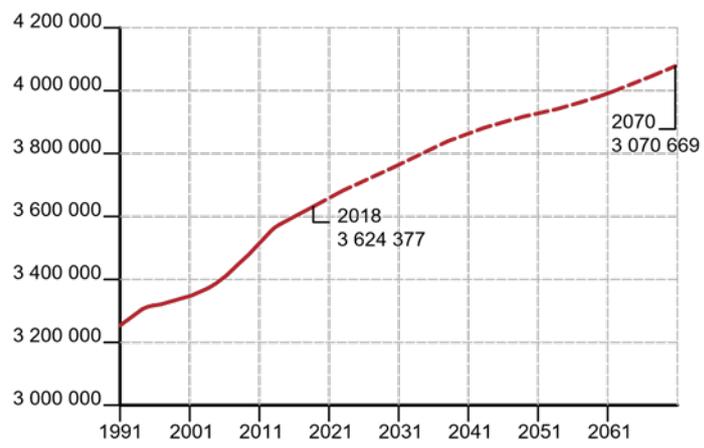


Figure 1: Projection de l'évolution de la population en région wallonne

### 1.1.3.2 Tendances actuelles

Aujourd'hui, loin du modèle de la famille traditionnelle, nous avons donc évolué vers une multitude de formes familiales.

« La famille nucléaire traditionnelle (couple marié avec enfants) est, quant à elle, supplantée de plus en plus par d'autres types de ménages tels que des personnes vivant seules, des cohabitants non mariés (qu'ils aient ou non des enfants), des familles monoparentales, des familles adoptives, des familles recomposées, des Living Apart Together (couples qui vivent séparément) et des Living Apart Together At Parents Home (personnes en couple qui vivent toujours chez leurs parents). »<sup>4</sup>

D'autres formes de familles se développent également comme les familles biparentales, homoparentales et adoptives.

Mais il est possible d'appartenir à plusieurs ménages. C'est, par exemple, le cas des enfants dont les parents sont divorcés ou les couples qui cohabitent ensemble que quelques fois par semaine.

### 1.1.3.3 Projection des ménages en Belgique en 2070

Le Bureau Fédéral du Plan (BFP) effectue chaque année des études sur la projection de la population et des ménages sur toute la Belgique et par région en collaborant avec Statbel. La dernière étude sortie le 24 janvier 2019, aborde les tendances démographiques de 2018 à 2070 (VANDRESSE, 2019). Celles-ci se basent sur un ensemble d'hypothèses.

L'étude se réfère aux tendances d'évolution qui ont eu lieu les années précédentes en s'appuyant sur la situation de fait plutôt que sur la situation de droit.

La situation de droit représente la situation administrative sans prise en compte de la diversification des ménages. Elle peut être faussée car la donnée administrative ne correspond pas toujours à la situation du ménage. Nous avons pu qu'une personne divorcée ne vit pas forcément seule. Nombreuses formes de cohabitation apparaissent mais celles-ci ne sont pas déclarées.

La situation de fait est donc plus pertinente que cette dernière car elle prend en considération toutes les formes de cohabitation (VANDRESSE, 2014).

Le rapport résultant distingue différentes typologies de ménages et envisage la projection et la répartition de ceux-ci jusqu'en 2070. Elle constate que les tendances actuelles continueront de se poursuivre. En 2015, un rapport évoquait l'hypothèse d'une « organisation sociétale inchangée »<sup>5</sup>, sans ruptures ni bouleversements.

Ce rapport constate tout d'abord une évolution de la population sur toute la Belgique. Le solde migratoire sera un facteur important dans la croissance de la population Belge bien qu'il soit moins important que les années précédentes. D'ailleurs, le solde naturel finira vers 2065 par être plus important que le solde migratoire. En Wallonie, l'évolution du solde naturel, négatif, freinera cependant la croissance démographique en 2050.

La population sera vieillissante jusqu'aux alentours de 2030-2040. Le nombre de personnes âgées de plus de 65ans sera plus élevée en raison du vieillissement de la génération baby-boom. On observera ensuite un taux de mortalité plus important à partir de 2030 où la probabilité de

---

<sup>4</sup> LODEWIJCKX EDITH, DEBOOSERE PATRICK, « Ménages et familles : Evolutions rapides et grande stabilité à la fois », in Generations & Gender Programme Belgium - GGP Belgium Paper Series , N°6, 2011, p5.

<sup>5</sup> VANDRESSE MARIE [Dir.], « Perspectives démographiques 2014-2060. Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs », Bureau fédéral du Plan – Economie, mars 2015, p11.

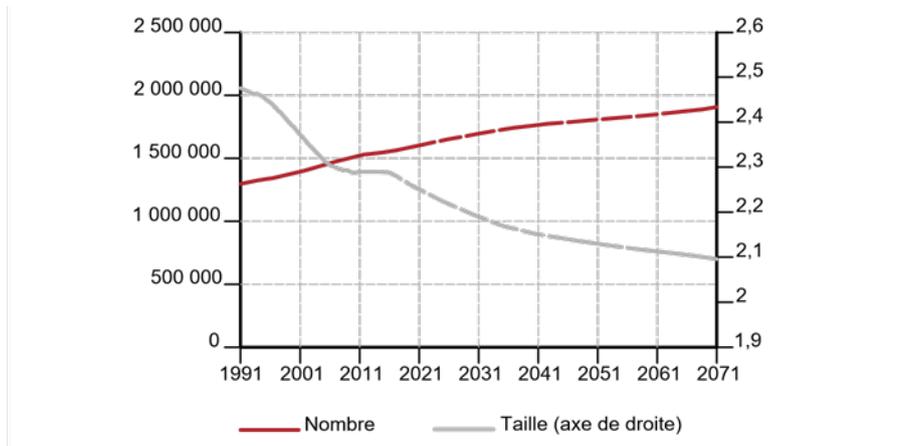


Figure 2: Projection de l'évolution du nombre et de la taille des ménages en région wallonne

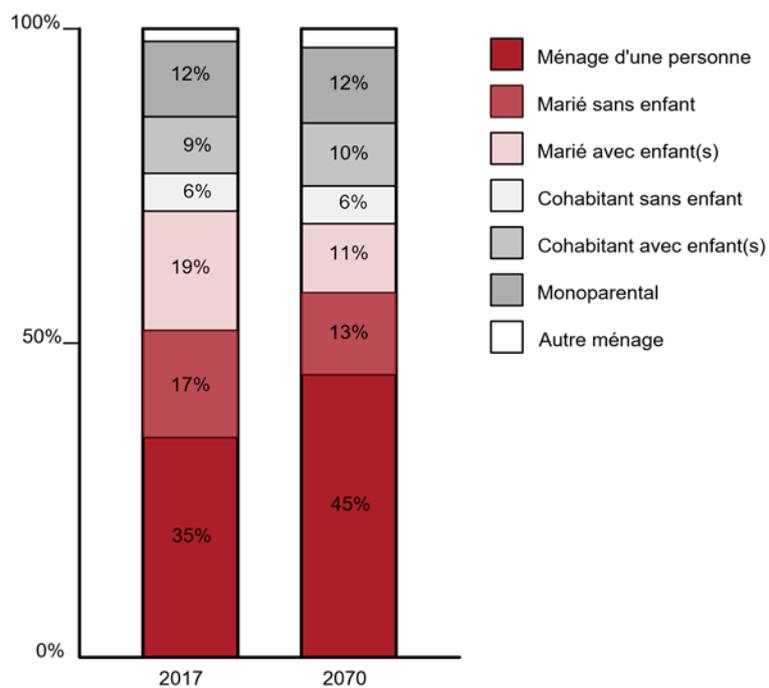


Figure 3: Projection de l'évolution de la répartition des types de ménages en région Wallonne

décès des personnes issues de la génération baby boom approche. La population sera ainsi moins vieillissante.

Cependant, l'espérance de vie sera plus grande.

Le nombre moyen d'enfants par femme augmentera. Il passera de 1,6 en 2017 à 1,87 en 2070.

Le nombre de ménages passera, lui, de 1,6 millions en 2017 à 1,9 millions en 2070. Ce nombre augmentera et, ce, plus rapidement que sa population. Cela s'explique par le vieillissement de la population en raison d'une durée de vie plus longue et par l'évolution des modes de cohabitation. Les ménages continueront donc à se réduire. En 2070, la taille moyenne d'un ménage privé est estimé à 2 personnes alors qu'elle était de 2,3 en 2017.

De manière générale, Le nombre de ménages composés d'un couple de cohabitants avec ou sans enfant sera plus important au détriment des ménages formés de couples mariés avec enfant(s). L'attrait pour le mariage continuera d'être de moins en moins important et on observera une cohabitation croissante.

Le nombre de ménages isolés continuera d'accroître en Wallonie. En 2070, on estime que son nombre sera élevé de 45% alors qu'il est de 35% en 2017.

Le nombre d'hommes seuls âgés de 25 à 50 ans sera plus important, la garde des enfants revenant souvent aux mères.

Le nombre de femmes âgées de plus de 80 sera aussi important en raison de leur espérance de vie plus élevée.

Le nombre de couples mariés sans enfant sera à la hausse. Cela peut paraître contradictoire mais s'explique tout simplement par le vieillissement de la génération « baby-boom ». Le nombre de personnes isolées entre 65 et 84 ans sera lui aussi important jusqu'en 2040.

Cette étude note également l'importance de l'immigration aujourd'hui avec l'arrivée de cultures pour lesquelles le mariage reste quelque chose de sacré. L'immigration peut alors influencer le taux de personnes mariées au détriment du taux de cohabitants. Elle peut également influencer le taux de fécondité plus important dû à une différence de culture et de valeurs.

Tous ces changements et évolutions ont un impact sur le logement, sur les flux économiques, sur la prospérité, sur l'environnement et également sur la mobilité.

La demande croissante de petits logements en ville encourage alors les modifications du bâti existant par la subdivision, la reconversion et la rénovation lourde (DESSOUROUX, ROMAINVILLE, 2018).

## 1.2 Population étudiante

---

### 1.2.1 Attractivité de la ville de Liège

La ville de Liège accueille de nombreuses écoles et rassemble ainsi de nombreux étudiants sur son territoire, particulièrement dans son centre.

D'après un article dans la revue « Dérivations », en 2016, il y aurait plus de 40 000 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur dont 22 000 étudiants universitaires à Liège. Les « koteurs » seraient plus de 8 500 (MAERSCHALCK, 2016).

L'Université de Liège renseigne actuellement son nombre d'étudiants à environ 23 000.

Ces étudiants jouent un rôle majeur dans l'économie de la ville ainsi que dans son développement culturel et sportif, bien qu'ils ne payent pas de d'impôts et de taxes. Ils participent également à la vie sociale. Ils devraient être considérés eux-aussi comme des habitants car ils contribuent fortement à la vie urbaine.

De plus, ils peuvent également être un atout dans la redynamisation de la ville et dans la revitalisation d'un quartier. (MAERSCHALCK, 2016).

### 1.2.2 Etablissement scolaires

Liège accueille de nombreux étudiants universitaires mais pas seulement. Elle accueille des hautes écoles, écoles supérieures et de promotion sociale, écoles secondaires et primaires.

Ce sont principalement les universitaires, les étudiants des hautes écoles et des écoles supérieures ou de promotion sociale qui louent un logement étudiant au sein de la ville. C'est donc à eux que l'on s'intéresse.

#### 1.2.2.1 L'université de Liège

L'Université de Liège a été fondée en 1817 par le roi Guillaume 1<sup>er</sup> du royaume des Pays Bas, avant l'indépendance de la Belgique (UNIVERSITÉ DE LIÈGE, 2019).

Les premières facultés à être développées sont la faculté des Science et la faculté de Médecine. Sont ensuite nées les facultés de Philosophie et Lettres et de Droit. Ces facultés étaient implantées dans les anciens bâtiments du collège des jésuites ou collège en Isle, au cœur de la ville.

A partir de 1880, se sont développées d'autres facultés au sein de la ville. L'institut d'astronomie s'est développé à Cointe, l'institut de pharmacie au jardin botanique, les instituts de zoologie, d'anatomie et de physiologie en Outre-Meuse. Les facultés de chimie et physique, suivies des facultés de philosophe et lettres et de droit ont pris place sur le site du 20 aout.

Les facultés étaient donc réparties au sein de la ville. Ce n'est qu'après la deuxième Guerre Mondiale qu'une partie de ses facultés ont été transférées dans le domaine du Sart-Tilman en retrait de la ville, dans une zone boisée.

Aujourd'hui 7 des 10 facultés sont donc installées au Sart Tilman ainsi que le Centre Hospitalier Universitaire (CHU). Seul 3 facultés de l'Université de Liège sont implantées dans le centre de la ville : la faculté d'Architecture, de Philosophie et lettres et l'école de gestion (HEC). Des nouveaux amphithéâtres pour les étudiants universitaires ont également été aménagés dans le centre, dans la galerie commerciale Opéra.

Les hautes écoles, écoles supérieures et de promotion sociale s'établissent, quant à elles, dans la ville de façon très dispersée. Toutes ces écoles réunies comptabilisent un nombre d'étudiants important, sans doute, similaire au nombre d'universitaires, le nombre d'universitaires correspondant à environ 56,3% du nombre total d'étudiants. (DEVILLET, 2011).

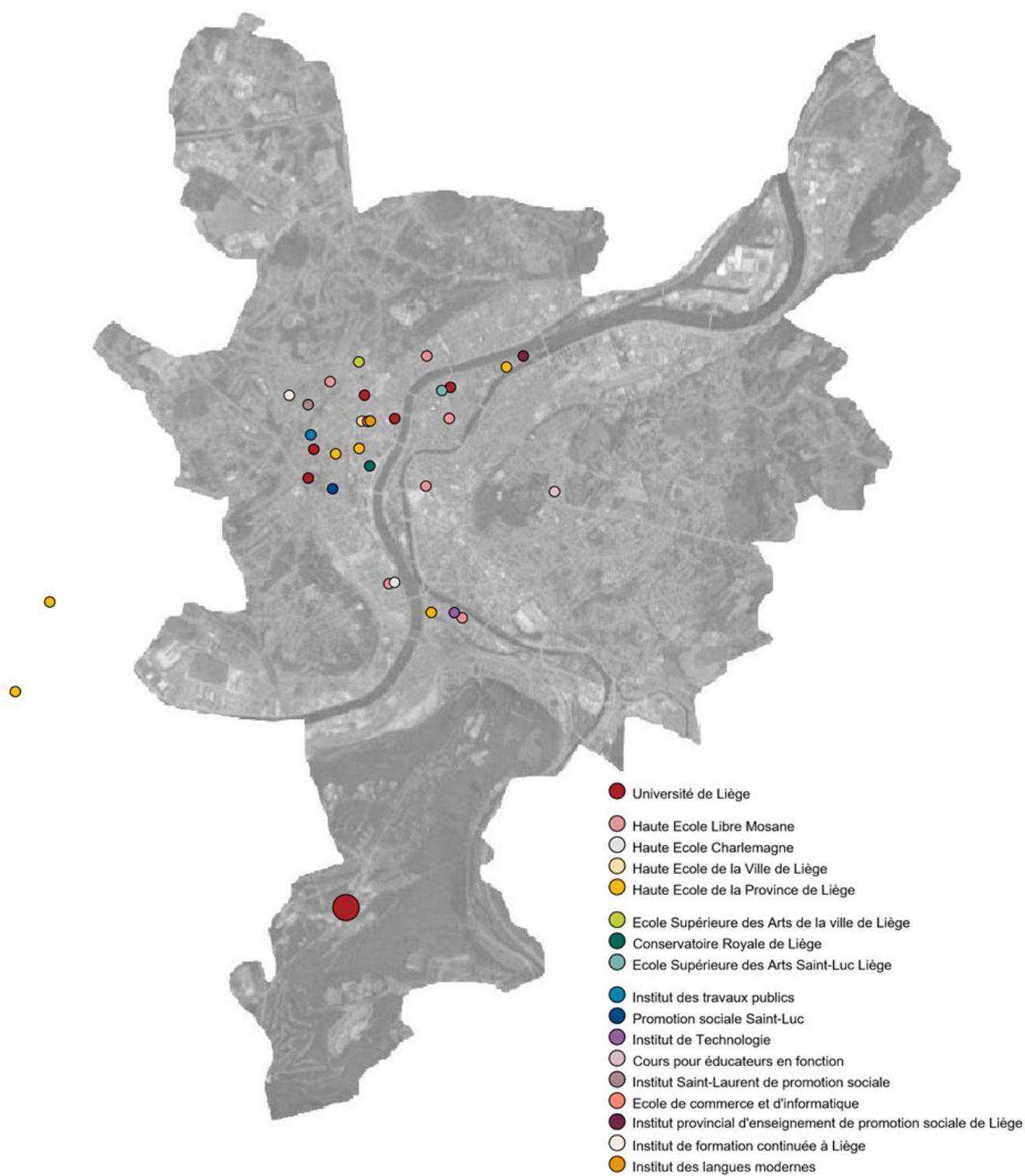


Figure 4 : Localisation des établissements scolaires supérieurs

### **1.2.2.2 Les Hautes écoles**

Nous retrouvons comme hautes écoles à Liège : la Haute Ecole de la Province de Liège (HEPL), la Haute Ecole Libre Mosane (HELMO), la Haute Ecole Charlemagne (HECh) ainsi que la Haute Ecole de Liège (HEL).

### **1.2.2.3 Les écoles supérieures des Arts**

On retrouve 3 écoles supérieures des Arts à Liège : l'école supérieure des arts de Saint-Luc, le conservatoire de Liège et l'Ecole Supérieure des Arts de la ville de Liège - Académie Royale des Beaux-Arts de Liège (ÉSAVL-ARBAL).

### **1.2.2.4 Les écoles de promotion sociale**

On retrouve également l'Institut des travaux publics, la promotion sociale Saint-Luc, l'Institut de technologies, les cours pour éducateurs en fonction, l'institut Saint-Laurent de promotion sociale, l'Ecole de commerce et d'informatique, l'Institut provincial d'enseignement de promotion sociale de Liège, l'Institut de formation continuée de Liège et, enfin, l'Institut des langues modernes.

## 1.2.3 Les étudiants

### 1.2.3.1 Profils

La condition des étudiants a évolué et l'on a à faire à une grande diversité de profils d'étudiants. Les études s'allongent ce qui augmente l'âge moyen de l'étudiant. Certains entament un doctorat, certains changent à plusieurs reprises de parcours et d'autres reprennent leurs études plus tardivement (MOJEIKISSOFF, 2014). Cela amène à une population étudiante vieillissante (DEVILLET, 2011).

Par ailleurs, les études se démocratisent, l'offre de parcours supérieurs accroit et l'offre universitaire s'internationalise, ce qui augmente le nombre d'étudiants.

Les étudiants se différencient par leur âge, formation, origine sociale, situation financière... (DEVILLET, 2011).

Certains étudiants viennent également de pays voisins, principalement de la France. La renommée de certaines écoles peut attirer les étudiants étrangers. (HEC CONSULTING GROUP, 2018) Des étudiants Erasmus peuvent également venir étudier quelques mois à Liège et louer des chambres ou studios étudiants.

Les étudiants ne consacrent évidemment pas tous le même temps à leurs études. Ils ont différents usages de la ville et différents investissements. Certains ont des parents garants, certains travaillent après les cours afin de payer leurs études, certains s'engagent dans des actions étudiantes... La mobilité des étudiants n'est également pas identique.

Ils peuvent envisager leur logement de plusieurs façons. Certains y voient un lieu de travail, d'autres un lieu de repos et d'autres encore un lieu de convivialité souvent synonyme de colocation (PUCA, 2009).

Les profils des étudiants dictent ainsi le choix de leur logement. La durée d'occupation du logement est variable selon l'étudiant. Il est récurrent que ces derniers changent de logement au cours de leurs études à cause d'un manque de qualité de ce dernier ou d'un changement de parcours. Il est également possible que l'étudiant abandonne ses études quittant ainsi son logement de façon inattendue.

Bien qu'ils soient parfois imprévisibles, leur situation peut intéresser des propriétaires de logements étudiants.

« Ils sont relativement mobiles et ne s'enracinent pas dans le logement qui pourra être récupéré, sans difficulté, par le propriétaire en fin de bail ». <sup>6</sup>

Les étudiants occupent, en effet, des logements de façon temporaire. Ils rentrent dans une étape de transition importante au cours de leur vie.

---

<sup>6</sup> G. DEVILLET [Dir.], « Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes », [rapport final], SEGEEFA, juin 2011, 52p.

### 1.2.3.2 Types d'étudiants et rapport au logement

Christophe Pecqueur et Christophe Moreau distinguent différents types d'étudiants et manières d'habiter des étudiants. D'après eux, les étudiants ont différentes approches avec leur logement selon leur profil (PECQUEUR, MOREAU, 2012).

Ils effectuent deux classifications qui correspondent à deux manières d'habiter leur logement étudiant.

« D'un côté, les pratiques habitantes des étudiants sont envisagées comme révélatrices de leur capacité "sociologique" à entrer en relation et à échanger avec autrui. [...] D'un autre côté, les pratiques habitantes des étudiants mobilisent leur capacité "axiologique" à maîtriser leurs émotions et à réglementer leurs désirs. »<sup>7</sup>

Premièrement, ils citent donc *3 façons d'habiter pour se construire socialement* en définissant les types d'étudiants par l'intermédiaire des métaphores animalières.

Ils citent l'**étudiant-marmotte** qui est enraciné dans son milieu d'origine et qui entretient des relations fusionnelles avec sa famille. Celui-ci ne considère pas son logement comme son véritable chez lui. Cet étudiant a tendance se replier beaucoup sur lui. Son logement représente son cocon, un espace de repos. Il préfère louer un logement meublé.

L'**étudiant-moineau**, quant à lui, s'émancipe plus de son milieu d'origine et profite de sa situation d'étudiant pour expérimenter le logement. Il s'approprie le logement et y articule lieu de sociabilité et lieu d'intimité. Cet étudiant s'investit dans son logement, le personnalise.

L'**étudiant-albatros**, lui, est toujours en mouvance, il ne parvient pas à s'ancrer quelque part. Il ne prête aucun intérêt particulier à son logement, il se l'approprie très faiblement, s'y ancre peu.

La seconde classification d'étudiants porte donc sur leurs *façons d'habiter pour s'épanouir affectivement et réaliser des projets*. Les étudiants font des choix quant à la satisfaction ou restriction de leurs désirs dans le but d'atteindre leurs objectifs. Ils font face à des compromis.

On remarque ainsi, l'**étudiant-écureuil** qui s'investit beaucoup dans ses études et qui renonce à de multiples tentations. Son logement a une fonction utilitaire et se doit d'être fonctionnel, organisé et situé à proximité du centre, de son lieu d'étude, ... Ce type d'étudiant préfère un voisinage calme et recherche un loyer modéré.

L'**étudiant-chat** se distingue de l'étudiant écureuil car il accorde plus de temps aux loisirs tout en visant également la réussite. Il sait alterner temps de loisirs et temps de productivité.

L'**étudiant-cigale**, quant à lui, a du mal à se concentrer sur ses études, est très distrait. Il est adepte des festivités. Son logement doit pouvoir accueillir ses amis, être ludique, et doit se situer à proximité des services.

Christophe Pecqueur et Christophe Moreau souligne que le profil d'un étudiant peut évoluer dans le temps et donc changer.

Dans certains cas, comme dans le cas de l'étudiant-marmotte qui se replie énormément sur lui, les étudiants éprouvent des difficultés d'entretenir des relations. La formule d'habitat semi-partagé peut ainsi aider l'étudiant à créer du lien.

« Celle-ci, tout en préservant le besoin de d'intimité par le maintien d'une distance avec l'autre, pourrait susciter la rencontre et le tissage de liens sociaux au travers d'espaces. »

<sup>8</sup>

<sup>7</sup> PECQUEUR CHRISTOPHE, MOREAU CHRISTOPHE, « Les mondes vécus de l'étudiant-habitant, typologies des manières d'être et d'habiter », in Agora - débats/jeunesses, n°61, 2012, p106.

<sup>8</sup> Ibidem, p117.

La cohabitation serait ainsi une aide à l'ouverture vers les autres. Elle permettrait également dans le cas de l'étudiant-cigale qui est très instable de se discipliner et de se stabiliser. Nous aborderons plus tard de l'intérêt du logement intergénérationnel et de la cohabitation dans la création de liens entre les habitants et étudiants.

## **1.2.4 Le logement étudiant**

### **1.2.4.1 Formes de logements étudiants**

On retrouve à Liège différentes formes de logement étudiant :

- les résidences étudiantes ;
- les chambres ou studios chez l'habitant ;
- l'internat ;
- l'appartement ou encore ;
- les colocations au sein d'une maison ou d'un appartement.

Les résidences à Liège réunissent un faible taux d'étudiants. Il existe à Liège une seule résidence gérée par l'université de Liège, il s'agit de la résidence du Sart Tilman qui va prochainement s'agrandir. Elle accueille actuellement 360 chambres.

Au total l'ensemble des résidences offrent environ 880 chambres ou studios.

Ce nombre actuel de chambres étudiantes proposé au sein des résidences étant relativement faible, nombreux petits propriétaires se lancent dans la location de chambres ou studios. Des colocations se développent également.

Cependant, un projet de logements étudiants est en cours dans une partie des anciens bâtiments du Val Benoit au niveau de l'ancien institut mécanique.

Néanmoins, les résidences étudiantes qui s'établissent au cœur de la ville, semblent mieux correspondre aux critères des étudiants comme nous allons le voir.

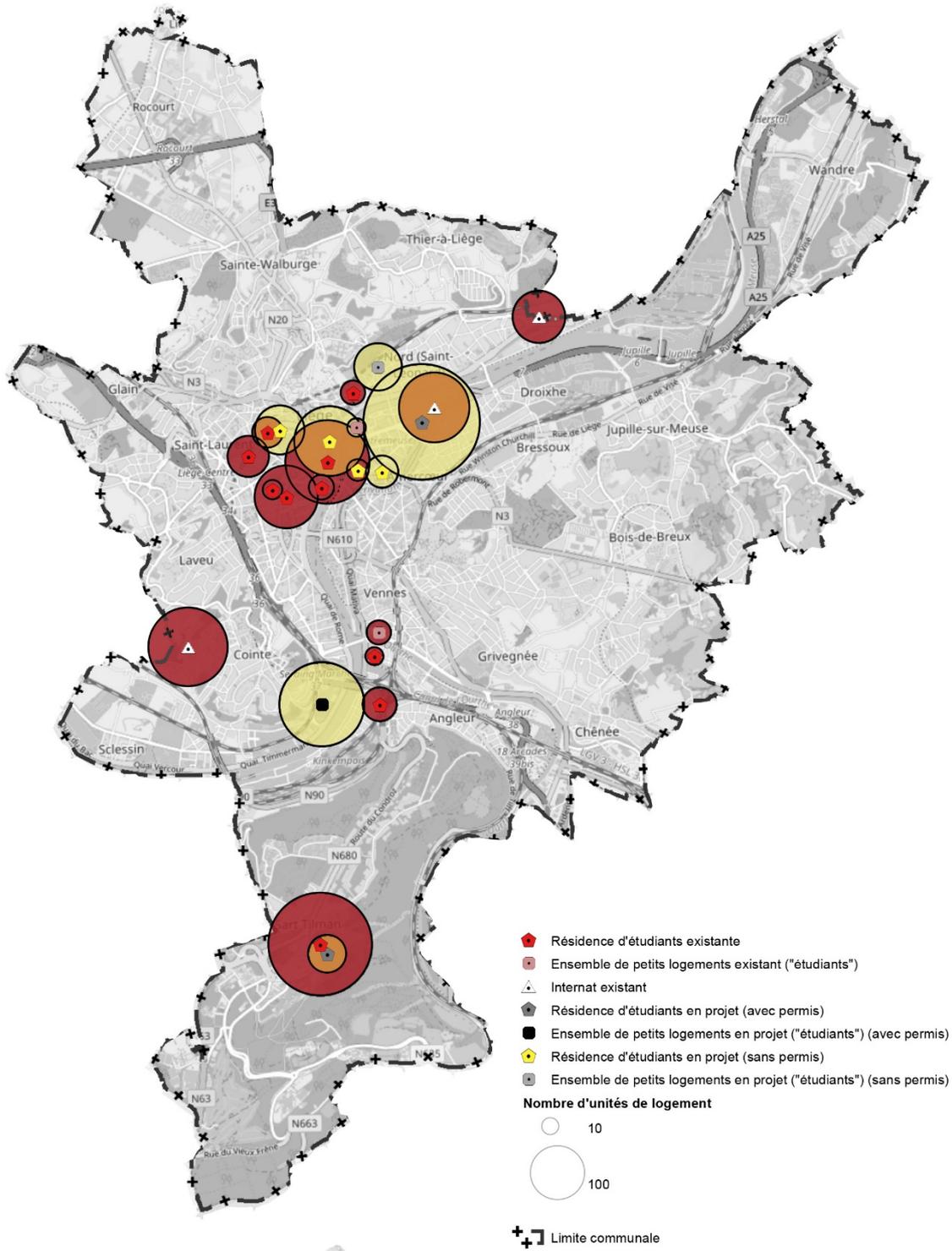


Figure 5: Localisation des résidences étudiantes à Liège selon leur importance d'après « Kot à Liège »

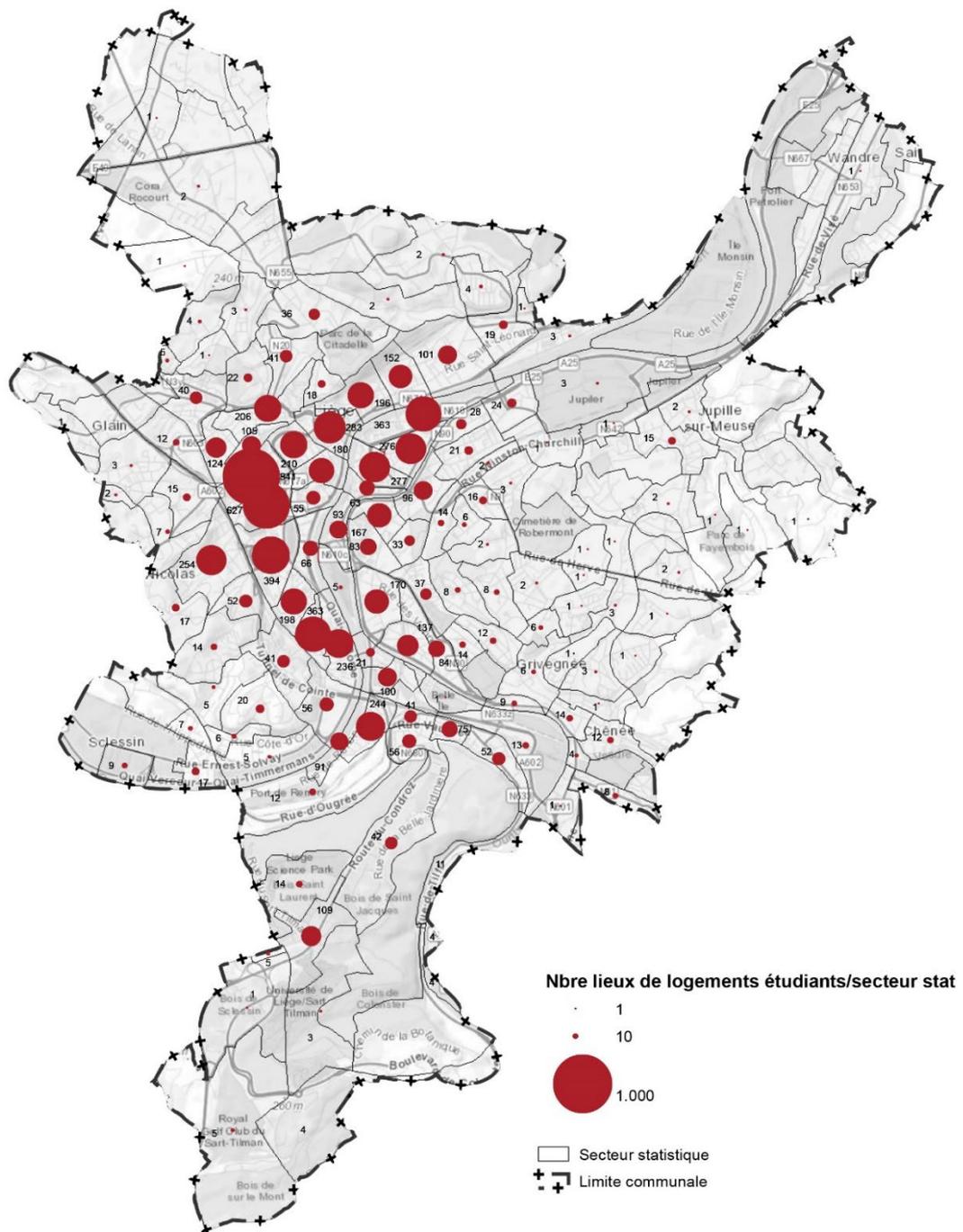


Figure 6: Importance des lieux de logements étudiants d'après « Kot à Liège »

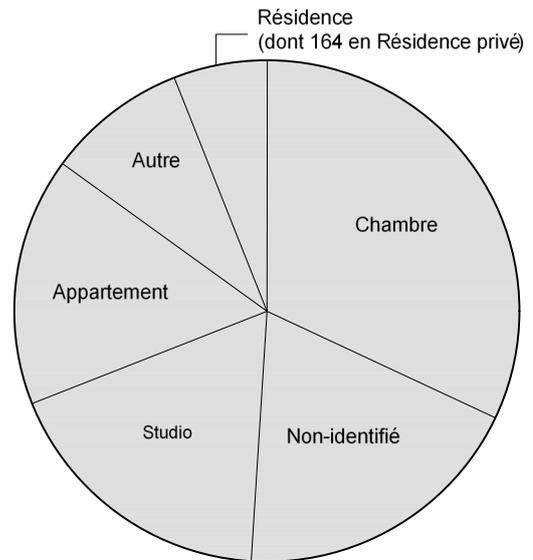


Figure 7: Répartition des kotteurs selon leur logement d'après la SEGEFA

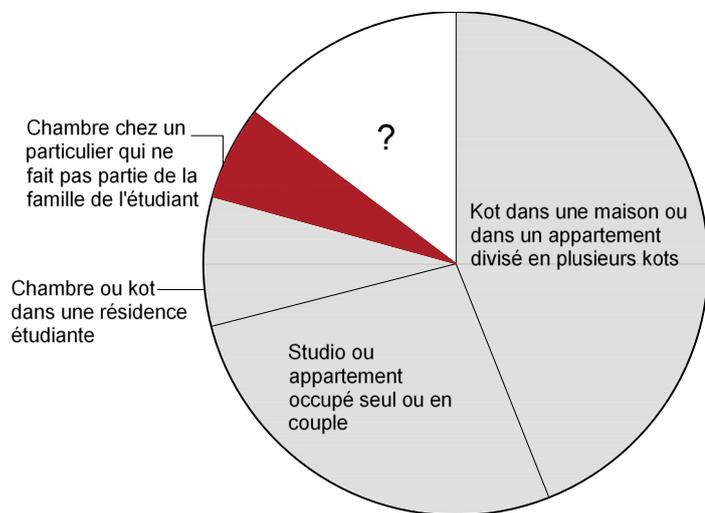


Figure 8: Répartition des types de logements pour les étudiants interrogés d'après le Centre d'Etude en Habitat Durable

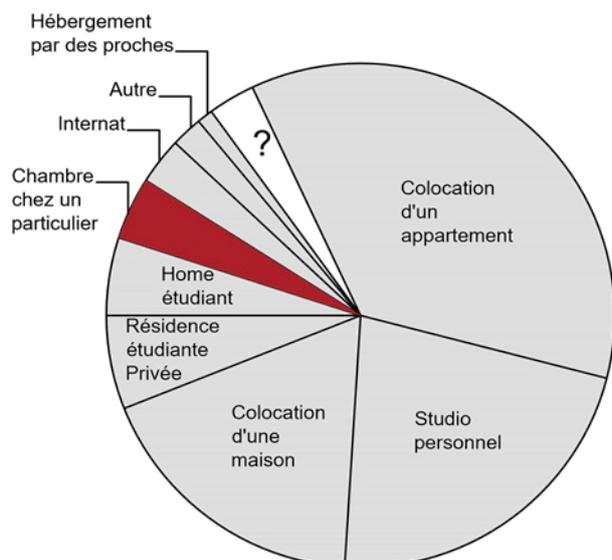


Figure 9: Répartition des types de logements étudiants pour 2320 étudiants interrogés d'après HEC consulting group

### 1.2.4.2 Répartition du parc locatif

Les données portant sur la répartition du parc locatif ne sont pas facilement accessibles. Le nombre de « koteurs » est flou comme nous l'avons déjà précisé, la répartition du parc locatif l'est donc aussi. Des études apportent tout de même des chiffres qui donnent une certaine idée et mettent en évidence la popularité de certains logements.

La SEGEFA a rédigé un rapport s'interrogeant sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans plusieurs villes étudiantes wallonnes dont Liège (DEVILLET, 2011). Il s'agit d' « un service de recherche de l'Université de Liège qui étudie les localisations des activités (industries, commerces, services, logements) et les interactions entre le développement et la planification des territoires. »<sup>9</sup>

Dans ce rapport, ce service a donc tenté de dresser un tableau sur la répartition des « koteurs » selon leur logement. Il ne distingue cependant pas les chambres chez l'habitant des autres chambres (DEVILLET, 2011). Il en ressort que le nombre de chambres est plus important que tout autre forme de logement. Il peut s'agir des chambres dans les immeubles à kots, dans des colocations ou chez les particuliers, cette étude est n'est donc pas suffisamment précise.

Une autre étude a été réalisée en 2013 par le Centre d'Etude en Habitat Durable sur la pertinence de la mise au point label pour les logements étudiants à Liège, Namur et Louvain-La-Neuve (ANFRIE, CASSILDE, KRYVOBOKOV, PRADELLA, 2013). Elle a interrogé des étudiants liégeois sur la qualité de leur logement. Cette étude n'est pas totalement représentative car seul 3,2% des étudiants Liégeois ont été interrogés. Il en ressort que 6% occupe une chambre chez un particulier qui n'est pas un membre de leur famille. 8,3 % occupe une chambre dans une résidence, 44% occupe une chambre ou un kot dans une habitation subdivisée et 27% occupe un studio ou un appartement. Cette étude, même si peu représentative, montre cependant un net développement de kots au sein d'habitations subdivisées mais pas principalement sous forme de chambre chez l'habitant.

Une enquête réalisée récemment par HEC consulting Group est encore plus précise (BEBRONNE, DEMEURE, PEIS, STOBBE, VANDERHEYDEN, 2018). Elle dénombre 49 848 étudiants dans la province de Liège dont 24 268 étudiants à l'université de Liège. La moitié des étudiants occuperait un logement étudiant.

Cette étude a été réalisé via l'envoi de questionnaires par mails aux étudiants de la province de Liège et du Luxembourg. Cette méthode a permis de recueillir 5 457 réponses valables qui seraient plutôt représentatives de la réalité avec une très faible marge d'erreur. Les questions portant sur le logement étudiant n'ont été posée qu'aux étudiants « koteurs » interrogés dont le nombre était de 2320 à Liège.

Seul 4% des étudiants, en province de Liège, logerait chez un particulier avec une majorité d'étudiants vivant en colocation ou dans un studio personnel.

---

<sup>9</sup> SEGEFA, [en ligne], consulté le 29 janvier 2019, disponible sur : <http://www.segefa.ulg.ac.be/index.php>

### 1.2.4.3 Adéquation entre l'offre et la demande

L'étude de le SEGEFA, réalisée en 2011, a également tenté d'évaluer plus précisément le nombre d'étudiants « koteurs » et le nombre de logements étudiants grâce à différentes sources et aux croisements de celles-ci.

Le nombre d'étudiants koteurs est estimé grâce aux informations du CREF (conseil des Recteurs des université francophones de Belgique), de la communauté française de Belgique et des établissements scolaires.

Le nombre de logements destinés aux étudiants à Liège a quant à lui été estimé grâce aux données communales et aux annonces publiées.

Il faut préciser que, dans cette enquête, certains chiffres ont dû être estimés en raison de la difficulté de leur disponibilité. Par exemple, le nombre inconnu de « koteurs » dans les hautes écoles a été estimé à 20% du nombre total des étudiants. Les logements soumis à permis de location ne sont pas tous et entièrement destinés aux étudiants, certains logent dans des logements dont la ville ne connaît pas l'existence car ils ne sont pas déclarés et enfin certains logements ne demande pas non plus de permis de location, ce qui est le cas de certaines colocations.

Les chiffres sont donc assez flous mais ont été estimés de façon optimale.

La demande en logements a été estimée entre 7 140 et 8 567 si l'on tient compte des extrapolations.

L'offre de logements, quant à elle, est estimée comprise entre 8 391 à 12 000.

Le nombre de « koteurs » étant surestimés dans l'étude, le rapport ressort qu'il existe suffisamment de logements étudiants disponibles sur Liège. Il y a donc adéquation entre l'offre et la demande voire un surplus de logements étudiants à Liège en 2011.

### 1.2.4.4 Qualité des logements

Si l'offre de logements étudiants est suffisante à Liège, la qualité de ceux-ci n'est pas toujours idéale. En effet, Liège ne met pas en place de labels assurant des logements de qualité. Le souci provient également du non-respect de la réglementation avec des propriétaires qui ne déclarent pas les subdivisions ou les travaux au sein de leurs immeubles, l'effectuant ainsi sans permis d'urbanisme et le louant sans permis de location. Ces travaux ne respectent donc pas toujours les législations en vigueur.

Cependant, certains étudiants peuvent juger satisfaisants leurs logements malgré des conditions d'insalubrité, c'est ce qu'évoque également le Centre d'Etude en Habitat Durable dans son étude de 2013. A Liège, 52% des étudiants interrogés ont ainsi considérés les conditions de leur logement comme satisfaisantes contre 31,7% comme très satisfaisantes. Les étudiants ne jugent donc pas leur logement à travers les critères définis dans la législation. Ils autoévaluent leur logement différemment. Les difficultés les plus rencontrées, selon eux, sont l'absence d'éclairage naturel suffisant, l'absence de ventilation et hauteur sous plafond inférieure à 2 m, un mauvais état de la salle de bain, une largeur du logement inférieure à 1m50... (ANFRIE, CASSILDE, KRYVOBOKOV, PRADELLA, 2013)

#### 1.2.4.5 Critères de recherche

Les étudiants sont actuellement plus intéressés de loger au centre de la ville plutôt qu'à l'extérieur dans des résidences qui renvoient à ghettos (MOJEIKISSOFF, 2014).

Le cadre urbain est apprécié d'après la SEGEFA. Cette étude parmi d'autres affirme que les étudiants cherchent à s'installer tout comme les habitants dans un quartier agréable, à proximité des services, des commerces et espaces publics. La proximité du lieu d'étude est aussi un point important. Les étudiants sont également très dépendants des transports en communs et très mobiles, ils cherchent donc à s'installer à proximité de ceux-ci.

Les résidences étudiantes au sein de la ville ne sont pas suffisantes pour accueillir tous les étudiants et celles-ci ne sont pas non plus désirées par tous. C'est ainsi que s'explique, selon nous, l'intérêt pour les logements dans les habitations à l'origine unifamiliale de la ville sous forme de studio, de colocation ou éventuellement de chambre chez l'habitant même si cette dernière formule est encore peu développée.

Selon leur profil, des étudiants peuvent opter pour un studio individuel afin de vivre seul et être autonomes. Ils cherchent ainsi principalement de l'indépendance et de la liberté. D'autres sont plus attirés par la colocation et la mutualisation des espaces. Ils cherchent alors à mener une vie sociale.

La colocation a un certain avantage qui est souvent son argument économique. Elle peut également permettre d'atteindre des logements plus qualitatifs, avec plus d'espaces à vivre.

La chambre chez l'habitant peut également offrir un cadre de vie familial et un sentiment de sécurité. Cette forme de logement étudiant peut correspondre à une étape transitoire vers une plus grande indépendance et autonomie, en quittant progressivement le noyau familial.

L'enquête d'HEC consulting group met en avant plusieurs priorités recherchées par les étudiants selon un ordre décroissant :

- un loyer abordable ;
- un accès internet ;
- la proximité à leur lieu d'étude ;
- la sécurité ;
- la proximité des transports en communs ;
- l'existence d'un bail ;
- la proximité de services, ...

L'état du logement, sa taille et sa luminosité, l'existence d'espaces privatifs ou communautaires, le calme, l'ameublement ou encore le contact aisé avec le propriétaire sont d'autres critères qui peuvent avoir une importance selon les étudiants.

Les étudiants ne sont évidemment pas une population homogène. Ils possèdent des sensibilités de critères de sélection différentes, nous ne pouvons donc pas faire de généralités.

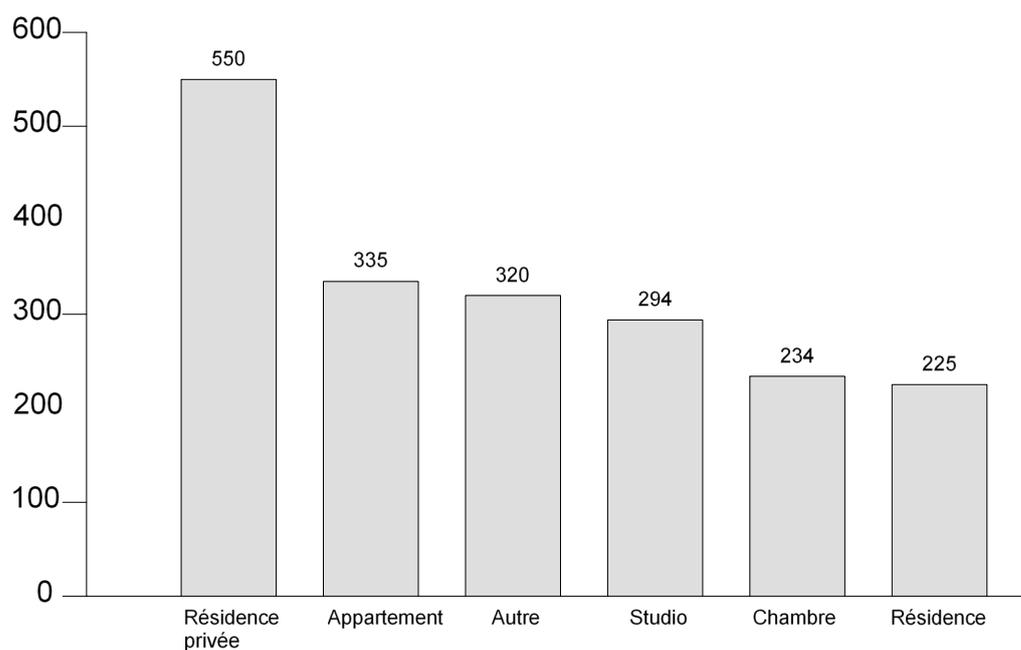


Figure 10: Estimation des loyers pour chaque type de logement d'après la SEGEFA

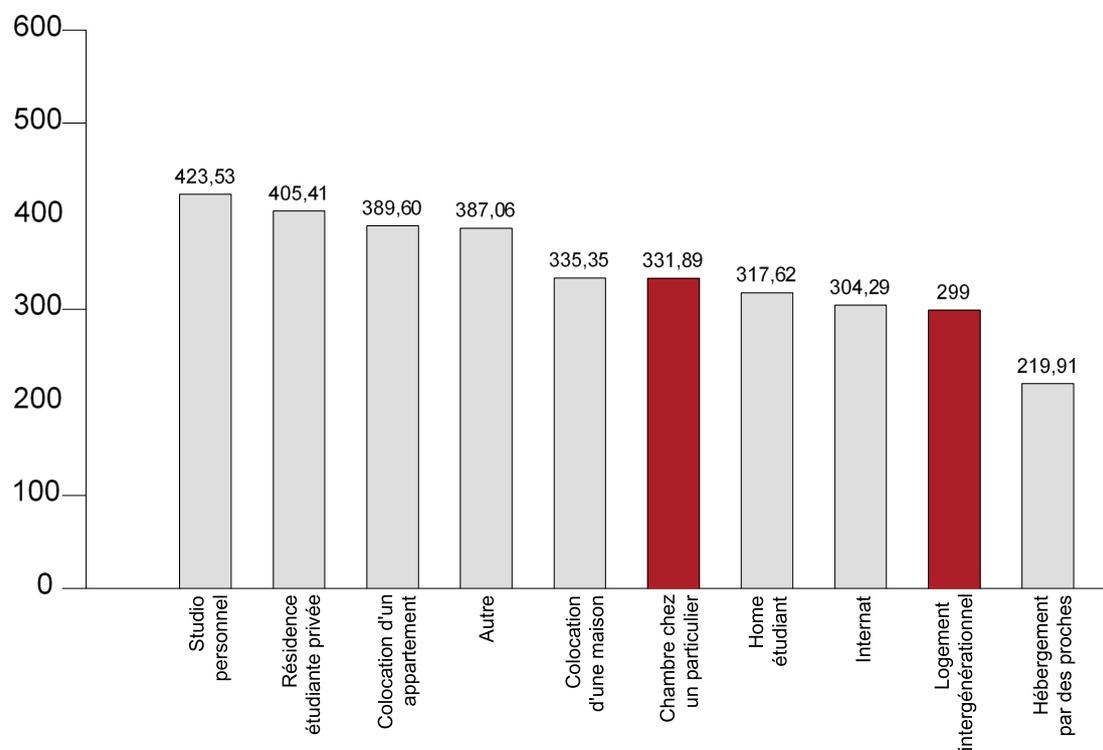


Figure 11: Estimation des loyers pour chaque type de logement d'après HEC Consulting Group

#### 1.2.4.6 Loyer d'un logement

Des estimations de loyers ont été dressés par le Centre d'Etudes en Habitat Durable, par la SEGEFA et par le groupe HEC Consulting. Ces prix influencent fortement le choix pour un certain type de logement. Le budget mensuel d'un étudiant varie selon son profil socioéconomique : si l'étudiant provient d'une famille aisée ou non, s'il est boursier ou encore possède un job étudiant qui lui permet de percevoir des revenus.

Dans son étude sur la pertinence de la labellisation dans le secteur du logement étudiant, le Centre d'Etudes en Habitat Durable, estime le loyer moyen d'un logement étudiant à Liège, charges incluses, à 372 euros. Il serait de 309 euros hors charges. Cette étude précise que les logements étudiants à Liège proposent des surfaces plus importantes pour un montant comparable dans d'autres villes comme Namur et Louvain-La-Neuve. Le prix au m<sup>2</sup> s'élèverait de 13 euros/ m<sup>2</sup> hors charges (net) et de 18 euros avec les charges (net).

La SEGEFA estime, quant à elle, la location mensuelle d'une chambre à 234 euros. Elle ne distingue pas la chambre chez l'habitant et ne distingue pas les colocations qui sont difficiles à déceler. Il n'est pas précisé si les charges sont comprises dans le loyer mais il semblerait que ce soient des montants ne comprenant pas les charges, ces montants étant nettement inférieurs aux autres chiffres que l'on peut retrouver.

L'enquête réalisé par HEC consulting Group estime, elle, le loyer d'une chambre étudiant à 375,47 euros. Le loyer mensuel pour une chambre chez l'habitant s'élèverait à 331,89 euros. Le loyer pour un logement intergénérationnel serait lui de 299 euros. Ces loyers sont moins importants que d'autres ce qui peut intéresser certains étudiants.

Nous supposons ici que les charges sont comprises dans le loyer, mais l'enquête ne le précise pas.

Notons que le montant d'un logement étudiant peut énormément varier selon sa configuration, sa localisation, et bien d'autres critères comme sa superficie, son état, son ameublement, ... Plusieurs paramètres entrent donc en compte.

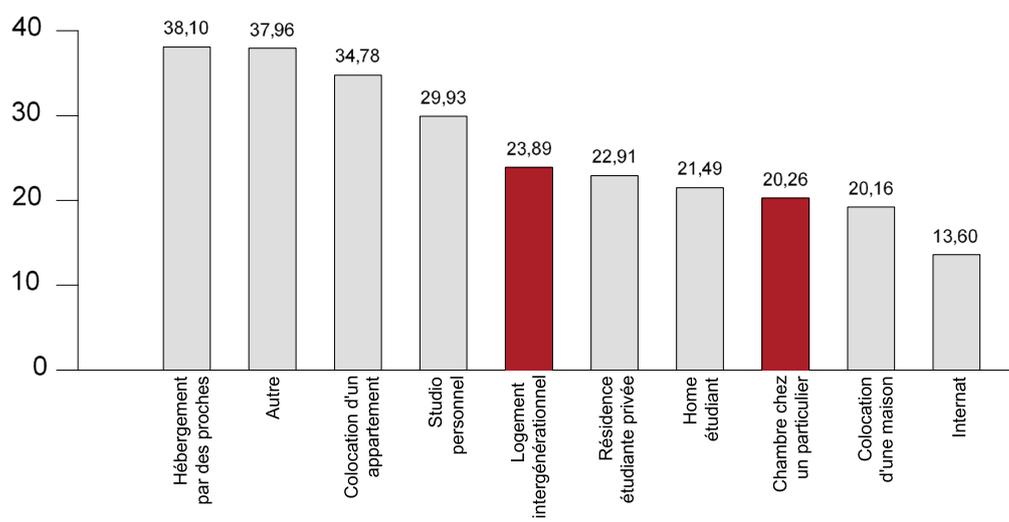


Figure 12: Estimation de la superficie pour chaque type de logement selon HEC Consulting Group

#### 1.2.4.7 Superficie d'un logement

La superficie des logements a elle aussi un rôle important et peut énormément varier selon le type de logement. Les colocations et les cohabitations permettent d'avoir des superficies plus importantes car elles bénéficient souvent d'espaces partagés pour un prix moindre par personne. Le groupe HEC consulting group a pu établir des estimations de superficies pour chaque type de logement.

D'après cette étude, la superficie moyenne d'une chambre chez l'habitant serait de 20, 26 m<sup>2</sup>. Cette superficie semble faible par rapport à d'autres types de logement mais son avantage est l'éventuel partage d'espaces avec les propriétaires ou avec d'autres étudiants tout comme les colocations. Dans certains cas, la superficie disponible peut donc être très intéressante. Les propriétaires qui partagent leur logement peuvent effectivement mettre à disposition des espaces supplémentaires à la chambre de l'étudiant. Selon nous, ces espaces partagés pourraient ne pas avoir été comptabilisés dans cette enquête.

Nous pouvons donc retenir que la chambre chez l'habitant, tout comme une colocation, a comme avantages de souvent proposer des superficies intéressantes pour un prix abordable, pour autant que le partage d'espaces communs n'est pas un souci pour l'étudiant.

Les studios chez l'habitant, eux, profitent d'un espace privé dont la surface totale est certainement moins importante par rapport à l'ensemble des pièces partagées qu'offre une véritable cohabitation. Le loyer d'un studio est également plus élevé qu'une chambre chez l'habitant.

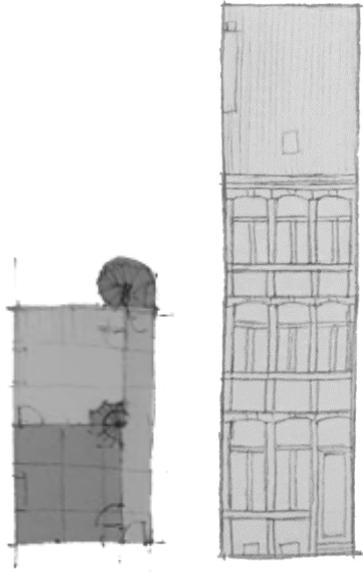


Figure 13 : Illustration maison historique

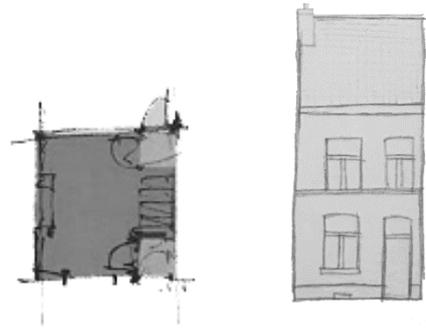


Figure 14 : Illustration maison modeste ou ouvrière

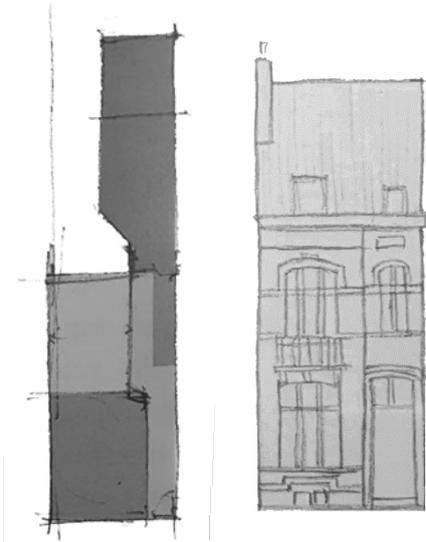


Figure 15 : Illustration maison moyenne

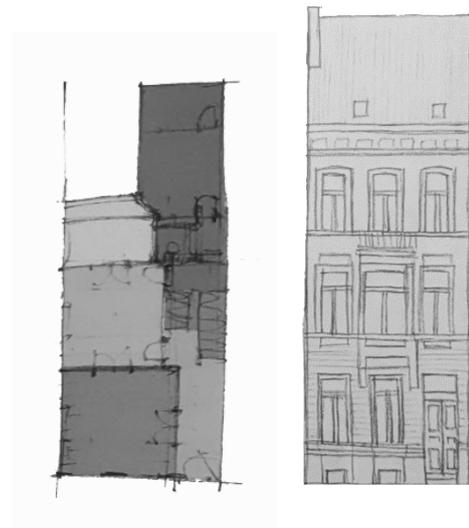


Figure 16 : Illustration maison de maître ou maison bourgeoise

## 1.3 Typologie des maisons unifamiliales liégeoises

---

Dans le cadre de ce travail de fin d'études, nous nous intéressons plus particulièrement aux phénomènes de cohabitation entre étudiants et ménages au sein de maisons d'habitations liégeoises. Nous excluons donc les appartements de notre recherche et n'en toucherons pas un mot.

La cohabitation au sein d'habitations liégeoises nous semble plus pertinente à étudier car ces habitations ont des configurations qui se répètent au contraire des autres typologies telles que les appartements. Il est donc plus judicieux d'étudier ce type de configuration pour en tirer des constats qui pourront servir pour dans d'autres cas.

Actuellement, les ménages rétrécissent, ce qui encourage la modification du bâti et/ou la naissance de cohabitations comme nous l'avons déjà précisé.

« Une partie importante du patrimoine immobilier belge, construit à l'époque pour la famille de plus grande dimension et stable, doit encore être utilisée aujourd'hui et devra encore l'être à moyen terme, alors que les besoins et les exigences postulent des formules de logement très différentes »<sup>10</sup>

Les habitations unifamiliales construites au 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle constituent une partie du patrimoine liégeois qui contribue à l'image la ville. Il ne s'agit pas d'y faire n'importe quoi autant en façade qu'à l'intérieur de celles-ci.

Bien que des évolutions soient remarquées ces maisons d'origines unifamiliales ne devraient, selon nous pas perdre leur fonction d'origine, ce que désire également la Ville de Liège en y retrouvant des familles et en évitant un maximum les subdivisions. Nous souhaitons donc investiguer cette problématique pour encourager de manière correcte la cohabitation.

Par ce point, nous désirions également établir, assez rapidement, un aperçu des types d'habitations liégeoises dans lesquelles différentes formes de cohabitations sont susceptibles de naître. Leur organisation intérieure influence, en quelque sorte, la cohabitation qui s'y développe comme nous pourrions le constater lors de notre approche sur terrain.

Pour cela, nous nous référons à l'étude de Valérie Biermans qui a effectué, dans le cadre de son mémoire, une "Etude comparative du bâti urbain liégeois sur base de la typologie des façades". Les typologies liégeoises que l'on rencontre dans les tissus plus anciens de la ville sont présentées-contre à l'aide des illustrations de cette dernière (Biermans, 2010).

Mais n'oublions pas que d'autres typologies d'habitations, plus récentes existent cependant à Liège plus l'on s'écarte de son centre. Leur organisation varie et ne se colle plus à un modèle.

---

<sup>10</sup> VANNESTE DOMINIQUE, THOMAS ISABELLE, GOOSSENS LUC, « Le logement en Belgique », SPF Economie, Bruxelles, 2007, p26.

## 1.4 Conclusion

---

Pour conclure, les ménages évoluent tout comme leur composition. Leur taille diminue tandis que leur nombre s'accroît. Ce n'est pas sans répercussions sur la problématique du logement car cette évolution a une conséquence directe sur le patrimoine immobilier. Ce dernier doit répondre à de nouvelles exigences d'autant plus que les familles ne sont plus aussi stables qu'auparavant.

D'autre part, le marché public en logements étudiants sous forme de résidences étudiantes étant insuffisant, le marché privé se développe à Liège. Se développe ainsi les résidences privées et beaucoup de logements subdivisés gérés par des petits propriétaires.

Les habitations unifamiliales subissent ainsi des adaptations et on y retrouve alors des étudiants et différents ménages cohabitant sous différentes formes.

Bien que les cohabitations sous formes de chambres et studios chez l'habitant soient peu développées, les étudiants qui cherchent à se loger ont les mêmes attentes que les habitants en termes de logement et de situation géographique, ils souhaitent le plus souvent s'installer dans la ville à proximité de leur lieu d'études, des équipements et services et non à l'écart.

La cohabitation ne convient sans doute pas à tous les profils étudiants mais le prix est le critère le plus important dans leurs recherches. Ceux-ci ont en général un petit budget. Un loyer plus modéré qui peut s'accompagner d'un échange de services peut ainsi attirer des étudiants et aider à développer le logement intergénérationnel, la chambre ou studio chez l'habitant. En général les prix de ces logements sont raisonnables pour des superficies plus importantes que ce que propose d'autres logements, ce qui n'est pas négligeable.

Par ailleurs, vivre ensemble semble aujourd'hui être essentiel et amener une qualité de vie notable. Alors pourquoi étudiants et ménages ne s'associeraient-ils pas ?

# II. Cohabitier

## 2.1 Précision

---

Qu'est-ce que la cohabitation ?

La cohabitation est définie par le « fait de cohabiter, de vivre ensemble ; coexistence »<sup>11</sup>

Elle peut être perçue à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier ou d'une ville. Il s'agit donc d'habiter un lieu à plusieurs sans forcément entretenir de liens familiaux.

Il existe plusieurs manières de cohabiter et sous différentes échelles. Nous pouvons cohabiter à l'échelle d'une ville, d'un quartier ou d'un logement.

Les cohabitations au sein d'un logement peuvent aussi être transitoires comme c'est le cas pour la plupart des étudiants alors que d'autres sont pérennes.

« On peut aussi remarquer que la cohabitation est un moment de vie, une étape, une transition qui concerne un nombre important de personnes. Qui ne s'est retrouvé un jour ou l'autre en situation de cohabitation ? »<sup>12</sup>

D'autre part, certaines peuvent être choisies délibérément mais ce n'est pas le cas pour toutes. Il peut s'agir d'un choix par défaut. La cohabitation est le plus souvent subie (PUCA, 2009). Au sein de la ville de Liège, dans les maisons unifamiliales subdivisées où différents ménages cohabitent et ne se partagent que la cage d'escalier, il nous semble que ça soit souvent le cas. Les cohabitants ne choisissent pas avec qui ils décident de cohabiter mais optent dans un premier temps pour un logement qui leur convient à un prix abordable. Toutefois, des liens peuvent s'y créer.

Plusieurs raisons peuvent entraîner le désir ou bien la nécessité de cohabitation. Certains cohabitent pour des raisons financières, d'autres pour avoir de la compagnie ou bien encore pour rendre service. Il peut s'agir d'une accommodation face à des étapes de la vie (ELEB, BENDIMÉRAD, 2018). La cohabitation peut également intéresser des ménages pour exploiter et rentabiliser leur logement. Ils peuvent ainsi percevoir des revenus supplémentaires. Une cohabitation peut leur offrir également une aide dans la vie de tous les jours.

Selon les configurations, les espaces privés et partagés sont plus ou moins importants. De nouveaux projets intègrent de plus en plus ce phénomène par la mise en commun d'espaces. Intégrée dès le départ, cette cohabitation est « facilitée », elle prend en compte tous les paramètres de la vie à plusieurs grâce à différents dispositifs spatiaux.

Au sein des maisons unifamiliales liégeoises existantes, ce genre de situation n'a pas réellement été pensé à l'origine bien que certaines habitations aient tout de même été pensées afin d'accueillir un domestique et disposaient d'une « chambre de bonne ».

La cohabitation semble tout de même s'y gérer tout plus difficilement et pose des questions quant aux modes de vie des cohabitants, à leur intimité, leur sentiment de chez soi, à l'appropriation du logement, ...

Accordons maintenant un point à la mixité sociale que génère la cohabitation qui nous semble être très importante et qui est en lien très étroit avec la cohabitation. La mixité sociale n'existe pas dès lors qu'il n'y a pas de cohabitations entre différents groupes sociaux.

---

<sup>11</sup> LAROUSSE, « *dictionnaire de français* », [en ligne], consulté le 17 avril 2019, disponible sur : <https://larousse.fr/>

<sup>12</sup> BENDIMÉRAD SABRI, MONIQUE ELEB, *Ensemble et séparément. Des lieux pour cohabiter*, Editions Mardaga, Espagne, avril 2018, p20.

## 2.1.1 La mixité sociale

En effet, la mixité est définie comme un « mélange de personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes qui se côtoient et cohabitent ensemble dans des zones géographiques délimitées ». <sup>13</sup>

Elle est au cœur de nombreux discours politiques et sociologiques.

« Terme relevant davantage de l'injonction politique que d'une réalité sociale, il postule que les interactions entre groupes sociaux différents est bénéfique et permet la construction, la reconstruction ou la préservation d'une société inclusive. » <sup>14</sup>

La mixité peut également avoir plusieurs connotations qui peuvent cependant être contradictoires (GENESTIER, 2010).

« Le mot mixité désigne une notion floue, naviguant entre le pseudo-concept, le slogan, le principe régulateur, l'utopie, le mythe et le simple argument, et s'insérant dans des registres discursifs aussi différents que l'injonction morale, la prise de position idéologie, la description statistique, la prescription législative. » <sup>15</sup>

Nombreux textes traitent de la mixité sociale en abordant principalement la coexistence des classes populaires et les classes plus aisées. La mixité entre étudiants et habitants n'est pas traitée dans des ouvrages telle quelle.

Actuellement, les politiques désirent donc une répartition homogène des différentes classes sur le territoire en évitant de créer des « ghettos » regroupant différentes catégories de population. Une des attentes est également de créer du lien entre ces dernières et de diminuer les clivages. Cela consiste alors à intégrer différentes populations parmi d'autre.

Actuellement, plusieurs associations tentent, par différents moyens, de créer du lien et de la solidarité entre étudiants et habitants et intégrant les étudiants à l'échelle du quartier ou encore à l'échelle du logement.

---

<sup>13</sup> FANOVARD JULIE, *La mixité sociale au sein des politiques de logement, une révolution ?*, Centre permanent pour la citoyenneté et la participation, collection « Au Quotidien », Bruxelles, décembre 2016, p4.

<sup>14</sup> ALEXANDRE ALBERT, « Les effets sociaux spatiaux d'un dispositif résidentiel d'incitation à la mixité sociale. L'exemple de la résidence "kolocations à projets solidaires" de la Cité à Oullins (Rhône). », Géocarrefour, [en ligne], 91/ 04|2017, mis en ligne le 12 décembre 2017, consulté le 19 avril 2019, disponible sur : <https://journals.openedition.org/geocarrefour/10350>

<sup>15</sup> GENESTIER PHILIPPE, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », in *Espaces et sociétés*, n°140-141, 2010/1, p25.

### 2.1.1.1 A l'échelle du quartier

Afin d'encourager les relations entre habitants et étudiants et l'intégration de ces derniers, des kots à projets (KAP) et des associations ont donc fait leur apparition. Ils ont comme but de créer du lien entre différentes générations ou, encore, de lutter contre les inégalités.

Les « KAPS » se sont développées principalement à Louvain-La-Neuve. Ils réunissent des étudiants vivant ensemble dans un même logement communautaire et menant à bien un projet. Ils développent des activités dédiées aux autres étudiants et aux habitants.

A Liège est né récemment le premier kot à projet appelé « Friskot ». Ce projet vise à éviter le gaspillage et à aider les gens dans le besoin. Un frigo est ainsi disponible, rempli par les invendus ou par l'offre généreuse des habitants. Les étudiants participant à ce projet solidaire bénéficient d'un kot à loyer modéré.

En France, L'AFEV, Association de la Fondation Etudiante pour la Ville, est une association développée depuis 1991 qui lutte contre les inégalités. Cette association propose, à prix abordable, des logements au sein de résidences, à des étudiants qui s'engagent à mener des actions sociales au sein de la ville ou du quartier où ils résident. Ces étudiants volontaires peuvent, par exemple, accompagner un enfant en difficulté âgé de 5 à 18 ans dans son parcours scolaire en échange d'un loyer modéré. Mais ils peuvent également organiser divers événements. Ils s'engagent donc dans des projets solidaires afin de développer la cohésion sociale.

« Cela permet de dépasser les effets d'interactions faibles entre groupes sociaux caractérisés par l'indifférence, l'évitement voire le conflit. »<sup>16</sup>

C'est ce que cette association appelle les « Kolocations à Projets Solidaires » plutôt que les « Kots A Projets ».

Voici donc plusieurs exemples qui développent la mixité sociale entre étudiants et habitants au sein du quartier. Voyons maintenant, comment cette mixité ou cohabitation se développe au sein du logement.

---

<sup>16</sup> ALEXANDRE ALBERT, « Les effets sociaux spatiaux d'un dispositif résidentiel d'incitation à la mixité sociale. L'exemple de la résidence "kolocations à projets solidaires" de la Cité à Oullins (Rhône). », Géocarrefour, [en ligne], 91/ 04|2017, mis en ligne le 12 décembre 2017, consulté le 19 avril 2019, disponible sur : <https://journals.openedition.org/geocarrefour/10350>

## 2.1.1.2 A l'échelle du logement

### 2.1.1.2.1 Le logement intergénérationnel

Le logement intergénérationnel n'est pas le sujet de notre recherche. Il peut se développer sous de multiples configurations et peut fonctionner de la même manière qu'une chambre ou un studio chez l'habitant. Il s'agit d'un autre moyen de développer la mixité sociale en ayant comme volonté de créer du lien entre les différentes générations qui cohabitent ensemble. Cette forme de cohabitation ne concerne donc pas uniquement et précisément les étudiants.

Ce système intéresse fortement les personnes âgées qui se retrouvent souvent seules, sans compagnie, dans des habitations trop grandes pour elles mais auxquelles elles sont attachées.

Pour Nicolas Bernard, professeur à l'université Saint-Louis à Bruxelles :

« Il semble préférable de commencer par utiliser le bâti-inoccupé-existant. Dit autrement, il convient dans la mesure du possible de maintenir les personnes âgées chez elles, *in situ*, tout en essayant d'apporter une solution pour leurs étages supérieurs plus ou moins abandonnés. Le patrimoine immobilier actuel recèle en effet de fortes potentialités qu'il serait judicieux, dans une perspective de développement durable plus encore, d'exploiter intelligemment. »<sup>17</sup>

Plusieurs pays Européens dont l'Espagne et la France, ont eu l'initiative d'encourager ce type de cohabitation.

Plusieurs formules sont ainsi apparues permettant aux personnes qui disposent d'au moins une chambre inoccupée de la louer à un étudiant.

Les premières sont nées en Espagne dès 1996 et 1997 tels que « l'ONG Solidarios para el desarrollo (« Solidaires pour le développement ») et la fondation Viure i conviure (« Vivre et vivre avec ») (NEMOZ, 2008).

En Belgique, L'ASBL « 1 toit 2 âges » a vu le jour à Bruxelles en 2009. Elle a, elle aussi, comme but principal de rompre la solitude des personnes âgées. Des étudiants peuvent louer une chambre à faible loyer chez une personne âgée ou même chez une famille en échange de services.

Par ailleurs, une toute nouvelle formule appelée « Logement InterG » est depuis peu proposée par la Ville de Liège. Dès la rentrée prochaine en septembre, des étudiants vont pouvoir louer une chambre, pour 10 mois maximum, chez des propriétaires de 45 ans et plus à un prix relativement réduit. Cette formule vise principalement les étudiants qui ne disposent de peu de moyens pour accéder à un logement et permet également de développer la cohésion sociale. Nous avons pu discuter avec une personne interne au Logement InterG qui nous a confié que cette formule pourrait, plus tard, être proposée à des propriétaires plus jeunes, sous les 45 ans.

---

<sup>17</sup>BERNARD NICOLAS, « Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)créé du lien », in La revue nouvelle, février 2008, p69.

#### 2.1.1.2.2 La chambre chez l'habitant

En effet, des ménages plus jeunes peuvent également recourir à cette cohabitation avec des étudiants, en raison, comme nous l'avons vu de l'évolution des modes de vie, de la composition des ménages et des besoins.

Il se développe ainsi un autre modèle de mixité à l'échelle de l'habitation sous forme de la chambre ou de studio chez l'habitant à destination des étudiants. Il s'agit d'une sorte de colocation où un propriétaire loue une partie de son habitation à un ou plusieurs étudiants. Les propriétaires partagent parfois un ou plusieurs espaces communs avec ces derniers, cela varie selon les configurations.

L'écart d'âge entre les cohabitants peut varier, son but n'est pas de réunir des personnes de différentes générations.

La raison principale qui pousse à s'engager dans la location de ce type de logement n'est pas toujours, comme il s'agit souvent dans le cas du logement intergénérationnel, le besoin d'une compagnie.

#### 2.1.1.2.3 Conclusion

Les avantages de ces deux modes de cohabitation à l'échelle du logement sont réciproques. Chacun en tire un intérêt. Ce système permet également d'éviter la vacance immobilière.

Selon Nicolas Bernard, certaines réglementations devraient être revues afin de ne pas empêcher le développement de ces cohabitations. Des freins repoussent certaines personnes à s'engager. Il faut surpasser certains obstacles juridiques dont l'octroi d'un permis d'urbanisme et d'un permis de location comme nous allons le voir. Mais la fiscalité immobilière est également un obstacle. Le revenu cadastral à payer par les propriétaires mettant un bien à louer augmente considérablement selon leurs revenus.

La perte d'allocation pour les personnes qui émergent du CPAS est aussi un inconvénient.

D'autre part, l'adaptation du logement peut être problématique. Il n'est pas toujours évident d'aménager des espaces qui soient suffisamment autonomes mais aussi en communication avec les espaces des propriétaires pour que des liens se tissent. La flexibilité du logement devrait, aujourd'hui être pensée dès le début par les architectes par des systèmes de modularité, par exemple.

Afin d'aider les personnes désirant louer leur bien sans avoir à se préoccuper des obstacles eux-mêmes, des agences immobilières sociales (AIS) se développent, subsidiées par les pouvoirs publics. Cependant, ces personnes ne perçoivent qu'un loyer réduit et ont tout de même la charge de mettre les lieux en état pour la location (BERNARD,2008).

Pour conclure, selon Nicolas Bernard, cette cohabitation doit pouvoir se développer plus aisément car ce type de logement développe la solidarité entre plusieurs générations et permet d'occuper de manière efficace et rationnelle le patrimoine urbain.

Cependant, certains chercheurs émettent de forts doutes quant à l'intérêt d'une telle mixité entre différents groupes sociaux à l'échelle du logement. C'est ce que nous allons maintenant aborder.

## 2.1.2 Débat sur l'intérêt de la mixité sociale

Nous avons vu que la mixité sociale a comme volonté de créer du lien entre différents groupes de population par la mise en relation de ceux-ci.

La cohabitation des étudiants et des ménages permettrait, selon ce concept, de les rapprocher en les réunissant sous un même toit.

Mais, la proximité spatiale réduit-elle vraiment la distance sociale (CHAMBOREDON, LEMAIRE, 1970) ?

Est-ce que regrouper différentes personnes sur un territoire voir, au sein d'un même logement, permet effectivement de développer plus de cohésion sociale entre les différents groupes de population ?

Pour certains chercheurs s'intéressant à la mixité entre groupes sociaux, la diversité sociale ne devrait pas être organisée au niveau résidentiel. Le fait d'habiter les uns à côtés des autres ne créent pas forcément de liens entre les personnes de différents groupes. Les personnes peuvent évidemment partager des espaces tels qu'un palier, une cage d'escalier mais cette relation ne se développerait pas et pourrait être conflictuelle. Par automatisme, les gens ont tendance à créer des liens avec des personnes du même groupe social qu'eux (L'ECHO, 2017).

Notons que la qualité de la mixité sociale est importante car elle impacte la qualité de vie, la qualité du logement. En effet, la qualité d'un logement n'est pas réduite à sa salubrité et à son accessibilité financière. La qualité des interrelations avec ses voisins, avec l'entourage, est également un critère important (FANOVARD, 2016).

La concentration de personnes d'un même groupe sur un territoire peut être, ainsi, recommandée afin que de réelles liens se créent. Les personnes y retrouveraient ainsi une protection et une sécurité.

Ce serait donc plutôt au niveau du quartier et de ses espaces publics que la mixité devrait être développée mais surtout pas à l'échelle du logement.

En est-il donc de même en ce qui concerne les étudiants et ménages ? Est-il absurde de penser que ceux-ci noueraient des liens si on les rassemble au sein de même logement ?

Nous verrons, à la suite de notre approche sur terrain, quels liens peuvent se créer entre étudiants et habitants. Nous nous interrogerons donc sur l'éventuel développement de relations entre ces derniers.

D'ores et déjà, nous savons que les relations engendrées au sein de ces cohabitations varieront selon le profil des cohabitants et sans doute, selon leurs modes de vie.

Abordons maintenant les enjeux de la cohabitation dont la relation en fait partie. Qu'est-ce que la cohabitation permet ou ne permet-elle pas ? Quels compromis doivent donc être faits et qu'est-ce que cette dernière peut apporter ?

## 2.2 Enjeux

---

La cohabitation entre étudiants et ménages au sein d'habitations unifamiliales génère selon nous plusieurs enjeux. Nous en avons identifiés cinq. L'importance de ceux-ci diffèrent évidemment selon les configurations.

Nous trouvons important de les introduire avant notre approche sur terrain. Grâce à celle-ci, nous pourrions confirmer et/ou compléter nos remarques ci-dessous. Nous verrons de quelle manière ces enjeux peuvent avoir une influence l'un sur l'autre mais également comment ils peuvent être complémentaires.

### 2.2.1 Enjeu économique : avantage financier

Cohabiter permet effectivement à chaque cohabitant d'en retirer un avantage financier. Le ménage perçoit des revenus supplémentaires tandis que l'étudiant peut bénéficier d'une superficie d'espace plus au moins importante pour un loyer relativement modéré. Ce loyer peut évidemment varier selon les configurations mais aussi selon les services éventuellement échangés.

La cohabitation permet effectivement de développer des formes d'entraide à travers. Cette entraide peut ainsi la fois un enjeu social et économique.

« L'entraide existe, elle est partout, et elle implique potentiellement tous les êtres vivants, y compris l'espèce humaine. »<sup>18</sup>

« Depuis 3,8 milliards d'années, le vivant a développé mille et une manières de s'associer, de coopérer, d'être ensemble ou carrément de fusionner. Ces relations entre êtres identiques, semblables ou totalement différents peuvent prendre des formes multiples : obligatoires ou facultatives, temporaires ou permanentes, asymétriques ou symétriques, encastrées ou parallèles, timides ou fusionnelles, conscientes ou inconscientes, instantanées ou durables, nouvelles ou ancestrales, surprenantes ou routinières. »<sup>19</sup>

Nous avons en effet pu voir, à travers la formule de l'ASBL « 1 toit 2 âges », que des services peuvent être rendus aux propriétaires en échange d'un loyer modéré. Les services peuvent correspondre à effectuer des heures de babysitting, à effectuer des courses ou bien encore à effectuer certaines tâches ménagères, par exemple.

« C'est la crise ? Nous avons du mal à joindre les deux bouts ? Nous nous faisons du souci pour demain ? Profitons-en pour changer ! Si nous restons enfermés dans nos égoïsmes, on peut craindre des jours difficiles. Si nous osons devenir des associés, dans un esprit de collaboration, de coopération, d'entraide, alors tout est possible. »<sup>20</sup>

Nous interrogerons donc les étudiants et propriétaires sur leur entraide éventuelle. Nous verrons si ceux-ci se rendent services, ce qu'ils partagent et s'ils peuvent compter l'un sur l'autre.

---

<sup>18</sup> SERVIGNE PABLO, CHAPELLE GAUTHIER, *L'entraide, l'autre loi de la jungle*, Les Liens qui Libèrent, Mayenne, octobre 2017, p49.

<sup>19</sup>Ibidem, p49.

<sup>20</sup> MARANDOLA MARTHE, LEFEBVRE GENEVIÈVE, *Cohabiter pour mieux vivre*, Lattès, Editions Mayenne, septembre 2009, p16.

## **2.2.2 Enjeu règlementaire et légal : exploitation de l'habitation**

Louer des chambres chez l'habitant permet comme on l'a vu, d'occuper l'espace disponible inoccupé. Il s'agit d'une manière de densifier la ville de manière rationnelle sans concevoir de nouveaux logements ailleurs.

Mais, exploiter une habitation exige bien entendu de respecter la réglementation en vigueur. Lorsqu'il s'agit d'aménager des studios, les travaux sont plus importants et impactent donc plus fortement l'habitation.

Nous verrons de quelle manière les propriétaires exploitent leur habitation et quel espace de l'habitation est destiné à l'étudiant ainsi que sous quelle proportion.

Nous verrons également si les cas étudiés exploitent bien leur habitation en tenant compte de la législation décrite dans la partie 3.

## **2.2.3 Enjeu architectural ou spatial : configuration et partage d'espaces**

La cohabitation exige évidemment de partager son espace de vie.

Selon les configurations, les espaces privés et partagés sont plus ou moins importants. Il s'agit d'un choix pris par le ou les propriétaire(s) qui peut être influencé par la configuration de l'habitation et des espaces disponibles.

Nous pourrions évaluer quel impact à ce partage d'espace sur la cohabitation.

Nous verrons également si la configuration des espaces peut amener à créer des liens plus solides selon l'importance des espaces partagés. De quelle manière l'enjeu spatial peut-on donc influencer l'enjeu social ?

Certains compromis peuvent également être faits en vue d'accueillir un étudiant comme par exemple, une modification de l'aménagement ou un changement d'occupation des lieux. Nous verrons donc comment s'y prennent les propriétaires.

## **2.2.4 Enjeu social : relation entre ménages et étudiants**

Nous verrons quel type de relation peut se développer entre des étudiants et des ménages dans la quatrième partie. Cette mixité entre étudiants et ménages a-t-elle de l'intérêt ? Nous ne pourrions pas faire de généralités mais pourrions ressortir plusieurs facteurs qui influencent cette entente.

Nous pouvons supposer que les modes de vie de chacun ont leur part à jouer. Evidemment, les modes de vie des étudiants ne coïncident pas toujours avec ceux des ménages. Ils n'ont pas toujours le même horaire. Certains étudiants sont également calmes alors que d'autres se consacrent à beaucoup d'activités festives. Ils peuvent ainsi engendrer des nuisances, des dégradations et, par conséquent, entraîner des conflits. Tout dépend donc du profil de l'étudiant qui adopte différents comportements (PUCA, 2009). Nous verrons, par notre approche sur terrain, si des emplois du temps et des modes de vies qui se correspondent peuvent permettre de créer du lien.

Afin d'éviter les conflits et d'assurer une vie commune harmonieuse, les comportements des étudiants peuvent être soumis à des règlements d'ordre intérieurs comme nous allons le voir.

Nous verrons comment les propriétaires gèrent ainsi cette cohabitation et quelles règles ceux-ci mettent en place.

Les interviews réalisés permettront également de connaître la raison qui a dicté l'attrait à ce type de cohabitation autant pour l'étudiant que pour le ménage. Nous verrons s'ils avaient l'intention de créer une certaine relation entre eux.

Nous verrons également si les propriétaires sont à la recherche d'un certain type de profil étudiant en vue d'éviter d'avance les conflits et de développer plus facilement une relation de confiance.

## 2.2.5 Enjeu comportemental : appropriation, intimité, sentiment de chez soi et sécurité

En vue d'une bonne entente, il convient d'adopter un comportement respectueux. Certains propriétaires mettent ainsi en place des règlements d'ordre intérieur. Il s'agit également d'un enjeu social comme nous avons pu le souligner. Ces règlements peuvent ainsi limiter les comportements des étudiants en précisant ce qui est permis et ce qui ne l'est pas. Ils peuvent aussi entraîner d'autres sentiments. La configuration des lieux participe également au développement d'une certaine intimité.

Premièrement, la prise de possession d'un lieu s'accompagne souvent de son **appropriation**. L'appropriation permet d'affirmer son territoire. En effet, à travers notre logement, nous tentons en général d'affirmer notre identité à travers différents marquages réels et symboliques. (VESCHAMBRE, 2004).

« L'individu projette ses goûts, valeurs, ses normes dans des configurations spatiales, dans des lieux, dans des édifices qui lui renvoient sa propre conscience d'habiter. »<sup>21</sup>

Les logements sont donc souvent personnalisés par les individus qui s'entourent d'objets qui ont des significations bien précises pour eux.

Cette capacité d'appropriation est d'ailleurs très importante pour le développement de soi.

« [...] Le « logement appropriable » semble bien être celui qui permette à son occupant de déployer son imagination, aux fins de se reconstruire un cadre de vie. »<sup>22</sup>

« L'objectif de ce type de possession est précisément de rendre propre quelque chose, c'est-à-dire de l'adapter à soi, et, ainsi, de transformer cette chose en support de l'expression de soi. »<sup>23</sup>

Cependant, l'appropriation d'un logement étudiant n'est pas toujours rendue possible, ce qui peut être frustrant pour les étudiants. Ils ne peuvent ainsi pas s'imprégner des lieux comme ils pourraient le vouloir.

Lorsque l'appropriation du studio ou de la chambre est rendue possible, elle peut alors se traduire par la décoration de celui ou celle-ci, par la disposition des meubles selon ses envies, par l'achat de nouveaux meubles ou décorations, dans certains cas et, éventuellement, par un rafraîchissement.

Cette appropriation, possible, permet ainsi à l'étudiant de se sentir bien au sein de son espace où il passera plusieurs années de sa vie et qui sont déterminantes.

---

<sup>21</sup> VESCHAMBRE VINCENT, « Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion », in *Espaces et sociétés*, n°21, mars 2004, p74.

<sup>22</sup> BERNARD NICOLAS, « L'habitat : l'au-delà du logement comme visée », in *Mental'idées*, n°8, 2006, p37.

<sup>23</sup> SERFATY-GARZON PERLA, « L'appropriation », in *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, sous la dir. de MARION SEGAUD, JACQUES BRUN, JEAN-CLAUDE DRIANT, Editions Armand Colin, Paris, 2003, p2.

Les investissements au niveau de l'appropriation, eux, dépendent, comme nous l'avons vu, du profil de l'étudiant et de ses motivations. Les étudiants peuvent ainsi s'attacher plus ou moins à leur logement.

Nous verrons, à travers les cas étudiés, si les étudiants ont la possibilité de s'approprier leur logement et de quelle manière ils s'y prennent.

Deuxièmement, la cohabitation demande à faire des compromis quant à son **intimité** et à redoubler d'attention.

L'intimité exprime le retrait ou le retour vers soi. Un logement permet cette intimité lorsque les individus ont la possibilité de se retirer de la vie sociale afin de se retrouver seuls. De cette manière, le logement est considéré comme une zone de coulisse.

« Si la notion de "chez soi" évoque l'intimité, la conscience d'habiter avec soi-même, le logement doit pouvoir permettre un équilibre entre le besoin de communiquer avec les autres et le besoin de s'en protéger » <sup>24</sup>

Cependant, les habitats collectifs peuvent souvent empêcher cette intimité (LARCENEUX, 2011). Les chambres chez l'habitant peuvent évidemment porter elles-aussi atteinte à l'intimité. Les habitations unifamiliales, comme on l'entend bien sont conçues pour accueillir des familles, non pas pour des cohabitants, aucun dispositif de protection n'a donc été pensé.

D'autre part, le besoin d'intimité au sein d'une cohabitation avec des personnes plus ou moins inconnues est, en général, plus indispensable qu'au sein de sa propre famille.

L'organisation du logement, la position de la chambre dans l'habitation et la proximité d'espaces communs peuvent alors entraîner une gêne et différents comportements peuvent se développer afin de se protéger des regards, des bruits ou encore des odeurs.

Nous verrons donc si les configurations étudiées gênent les propriétaires et étudiants et comment ils se protègent de l'un de l'autre. Quels dispositifs mettent-ils en place pour gérer chacun leur intimité ?

Troisièmement, la cohabitation peut influencer le **sentiment de chez soi et de sécurité**.

La sensation de se sentir chez soi exprime le fait de se sentir à l'aise dans un lieu. Il existe effectivement une relation fondamentale entre un individu et son environnement.

Se sentir chez-soi dans son logement est primordial car c'est là que l'individu s'y construit et s'y retranche.

Un logement n'a pas donc pas le seul rôle d'abri, il est également un lieu de construction de la personnalité. (LARCENEUX, 2011).

Se sentir chez soi se traduit par une acquisition matérielle mais pas seulement. Cela se traduit aussi à travers l'entretien du logement afin de contribuer à sa propre construction. On peut évoquer par là un « projet d'habitation » (SERFATY-GARZON, 2003).

Mais, se sentir chez soi peut avoir différentes significations selon le statut de l'individu. Le chez soi peut être perçu de manière différente pour un célibataire, un jeune couple, une famille... Il peut aussi être mis à mal par les rapports avec le propriétaire, les voisins, les locataires... (GRAUMANN, 1989).

Le sentiment de sécurité, lui, est plus développée, lorsque les liens entre voisins sont positifs (LARCENEUX, 2011).

---

<sup>24</sup> LARCENEUX FABRICE, « J'habite donc je suis », in Etudes foncières - Compagnie d'édition foncière, 2011, p24.

Nous verrons donc si les étudiants considèrent leur chambre ou studio comme leur chez eux et si une bonne relation avec les propriétaires permet effectivement de développer un sentiment de sécurité.

D'autre part, les habitations traduisent « un modèle culturel de vie sociale. »<sup>25</sup>

L'étudiant qui loge chez l'habitant doit s'intégrer au sein de ce milieu.

Nous verrons si cette intégration est évidente si l'étudiant s'y reconnaît. Nous verrons également si les propriétaires ressentent une certaine intrusion dans leur domicile.

## 2.3 Conclusion

---

La cohabitation peut donc se concevoir à différentes échelles et sous une multitude de formes. Au sein d'un logement, elle amène à faire certains compromis dans les comportements du quotidien mais peut amener une certaine qualité de vie. Elle peut profiter à tous financièrement, peut développer des formes d'entraide et apporter une certaine compagnie dans la vie de tous les jours.

Cette forme de cohabitation entre ménages et habitants n'a pas encore été étudiée. Nous nous appuyons donc sur notre approche sur terrain qui permettra d'évaluer les enjeux dans chaque cas étudié.

Cependant, nous ne pouvons pas faire de généralités quant aux relations qui peuvent se développer au sein des cohabitations, il est évident que cela dépend des profils.

« La cohabitation n'est pas une idée neuve [...] Mais on voit actuellement apparaître des propositions spatiales spécifiques [...]. Comment sont organisés ces lieux ? Comment les habitants de tous âges s'y adaptent-ils ? Quels modes de vie inventent-ils ? Quelles valeurs partagent-ils ? Tout ceci implique d'imaginer des solutions spatiales où l'intimité serait protégée et les lieux de rencontres bien pensés. Comment éviter les frictions dues à des arts de vivre et des habitudes, à des habitus parfois éloignés, que l'on découvre le plus souvent au début de la vie en commun ? Et dans certains cas, vivre ensemble sans lien amoureux, avec un tiers dont le statut et en fait inhabituel, car il est parfois un familier mais pas toujours, nécessite de trouver un *modus vivendi*, la "bonne distance", la "familiarité sans intrusion", [...] »<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> SERFATY-GARZON PERLA, « Le Chez-soi : habitat et intimité », in Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, sous la dir. de MARION SEGAUD, JACQUES BRUN, JEAN-CLAUDE DRIANT, Editions Armand Colin, Paris, 2003, p2.

<sup>26</sup> BENDIMÉRAD SABRI, MONIQUE ELEB, *Ensemble et séparément. Des lieux pour cohabiter*, Editions Mardaga, Espagne, avril 2018, p11.

# III. Partager une habitation

## 3.1 Position de l'étudiant dans l'habitation

---

L'étudiant peut s'insérer de différentes manières au sein des habitations unifamiliales.

Les propriétaires peuvent aussi bien profiter de chambres inoccupées pour les louer en tant que chambres étudiantes ou bien effectuer des travaux de plus grandes ampleurs. Ils peuvent partager quelques espaces privatifs avec ceux-ci ou bien leur aménager tout le nécessaire comme une cuisine et une salle de bain.

Nous verrons, par nos différents cas étudiés, différentes manières d'intégrer l'étudiant au sein de l'habitation et quels statuts sont donnés aux différents espaces.

Il est évident que, selon la position de l'étudiant dans l'habitation, les gênes au niveau de l'acoustique ou de l'intimité diffèrent. Nous étudierons bien évidemment ces paramètres.

Selon les travaux effectués et la configuration des chambres ou studios étudiants, des législations sont à suivre.

Nous allons donc dans cette 3<sup>ème</sup> partie aborder réglementation en vigueur en matière d'adaptations et transformations des habitations, de location. Nous évoquerons le contrat de bail à rédiger et l'éventuel règlement d'ordre intérieur que des propriétaires peuvent mettre en place. Mais consacrons tout d'abord un point au phénomène de subdivisions des habitations.

## 3.2 Phénomène de subdivisions et problématique

---

En vue de cohabiter, des propriétaires réorganisent donc leurs logements et certains effectuent des subdivisions, ils divisent leur logement de manière à y créer des studios.

D'ailleurs, nous avons pu voir que le nombre de logements étudiants au sein d'habitations subdivisés à Liège est important.

Heureusement, la cohabitation n'engendre pas dans tous les cas, des transformations aussi importantes. Une cohabitation sous forme de chambre chez l'habitant n'est pas aussi impactant.

Nous trouvons important d'aborder la problématique de telles subdivisions ainsi que la réglementation en vigueur afin d'avertir les propriétaires. Car ces subdivisions nécessitent obligatoirement l'octroi d'un permis d'urbanisme et la ville de Liège tente de les freiner un maximum.

Aujourd'hui, la Ville de Liège, comme de nombreuses villes belges, tente donc de limiter le nombre d'octroi de tel permis d'urbanisme en adoptant des directives communales qui sont des lignes de conduite. (LARQUETOUX, 2018) Elle encourage les logements à vocation unifamiliale. Ces normes plus strictes sont parfois remises en question car de nombreuses exigences édictées par la région existent déjà. La commune ne doit pas abuser de son pouvoir. Créer de nouveaux logements au sein de bâtiments d'origine unifamiliaux nécessite de respecter le code Wallon du logement mais aussi les règles urbanistiques, critères de salubrité, de qualité, d'habitabilité...

D'autre part, la ville de Liège taxe également les petits logements et kots non conformes.

Les propriétaires de logements loués à des personnes non-domiciliés perçoivent également une taxe, cette taxe se nomme la « taxe urbaine kot » que nous aborderons plus tard.

Mais certains considèrent qu'il ne faudrait empêcher ces subdivisions.

Le texte « Pour une densification en milieu urbain qui fasse sens » évoque que le fait que la lutte contre la subdivision rentre en contradiction avec le fait de densifier la ville. Il semble plus sensé

de veiller à une bonne qualité de petits logements plutôt que de les interdire. La densification ne serait pas un frein à la qualité de vie. Tous les règlements en vigueur assurent d'ailleurs cette qualité. (BERNARD, LEMAIRE, 2009) Ce texte évoque, de plus, plusieurs idées préconçues et les avantages de la densification face aux problèmes de stationnement, de pollution, d'écologie, le prix, d'exode en périphérie... La projection des ménages montre que le nombre de petits ménages continuera d'augmenter. Interdire la subdivision ne rentrerait donc pas dans la demande future. Les subdivisions suscitent ainsi des débats.

Malgré tout, un point supplémentaire va à l'encontre des subdivisions. La plupart sont effectuées inégalement et les logements sont ainsi peu qualitatifs. Nombreux propriétaires ne renseignent également pas ces subdivisions et profitent ainsi d'un revenu cadastral faussé.

Afin d'éviter toutes ces règles concernant la subdivision des habitations, certains propriétaires optent pour le système de la colocation. Ce système exonère le propriétaire, la taxe urbaine sur le kot ne vaut que pour une personne locataire du bien, et il existe une dispense de permis de location à partir de 4 bailleurs ce qui est également le cas pour les chambres chez l'habitant. La colocation peut également être exonérée de permis selon l'ampleur des transformations. Elle est donc aussi un phénomène récurrent à Liège.

Par ailleurs, ces subdivisions s'effectuent parfois par les propriétaires dans un but de rentabilité de leur habitation et peuvent également profiter des personnes précaires. (DEMEUSE, 2016) A Liège une grande partie des locataires disposent de faibles revenus. Cette population constitue alors un concurrent face aux étudiants en ce qui concerne ces types de logements. Mais les étudiants occupent également des logements qui ne leur sont pas destinés. (DEVILLET 2011)

Voyons donc, les différentes législations existantes qui règlementent les subdivisions d'habitations et autres adaptations en vue de cohabiter selon le type de logement et les travaux effectués.

## 3.3 Transformations et adaptations des habitations

---

Cette partie s'appuie sur le travail de Rodrigue DEMEUSE, étudiant en Droit, qui a réalisé son mémoire sur les subdivisions des maisons familiales ainsi que sur les politiques à mettre en place dans la Ville de Liège.

Toutes ces législations sont à prendre en considération lorsqu'on envisage une subdivision de son logement mais concernent aussi de plus légères transformations ou changement d'affectation.

### 3.3.1 Législation Fédérale

Le Fédéral est le plus haut niveau de pouvoir. Sa législation est à prendre en considération que ce soit pour les entités qui ont émis leurs propres normes ou pas.

Il a mis en place un arrêté royal du 8 juillet 1997 définissant les critères de sécurité, de salubrité et d'habitabilité pour les logements mis en location.

Il a également voté une loi anti-marchands de sommeil le 10 août 2005. Cette loi a comme but d'éviter que des logements indécents, extrêmement petits et insalubres, soient loués à des personnes précaires profitant de leur détresse.

### 3.3.2 Législation Wallonne : Police de l'urbanisme – Permis d'urbanisme

La région a mis en place un règlement qui dicte le bon aménagement du territoire. Il s'agit du CoDT (Code de Développement du Territoire). Celui-ci est entré en vigueur le 1 juin 2017 remplaçant le CWATUP (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine). Un article évoque les différents cas où la demande de permis est obligatoire afin d'entamer des travaux ou de modifier une affectation. Le permis d'urbanisme est une autorisation de construire ou d'entamer des travaux octroyée soit par le collège communal, soit par le fonctionnaire délégué ou soit par le conseil fédéral.

La liste des actes soumis au permis d'urbanisme est énumérée dans l'article D.IV.4 du CoDT.

Parmi ces actes nécessitant un permis d'urbanisme, on retrouve :

« 5° transformer une construction existante ; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ; »<sup>27</sup>

En d'autres termes, transformer une construction existante suppose un permis d'urbanisme dès qu'on entre dans un de ces trois cas :

- on touche aux structures portantes
- on touche au volume construit de quelle manière qu'elle soit
- on touche à l'aspect architectural du bien

« 6° créer un nouveau logement dans une construction existante ; »<sup>28</sup>

Créer un nouveau logement dans une construction existante nécessite également un permis d'urbanisme même s'il y n'y a pas de travaux tout comme un changement d'affectation ou de destination d'une pièce défini au point n°7 de l'article.

---

<sup>27</sup> Code du Développement Territorial (CoDT), M.B., 1 juin 2017, article D.IV.4.

<sup>28</sup> Ibidem

Il est très fréquent lorsqu'on transforme une maison en studios ou en chambres pour étudiants que l'on change l'affectation d'une ou plusieurs pièces. De plus, studios et chambres étudiants sont, en effet, considérés comme des logements.

Autrement dit, dans beaucoup de cas, il est presque obligatoire de recourir à l'octroi d'un permis d'urbanisme.

Cependant, affecter uniquement une partie d'une habitation à une seule chambre pour étudiant est dispensée de permis. Ceci est un avantage pour les propriétaires désirant louer uniquement une chambre étudiante.

Mais le studio chez l'habitant aménagé et équipé qui peut être indépendant au reste de l'habitation n'échappe évidemment pas à la règle de demande de permis.

« Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial. La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis. »<sup>29</sup>

« 7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :

- a) l'impact sur l'espace environnant ;
- b) la fonction principale du bâtiment ; »<sup>30</sup>

Réaliser des travaux sans permis d'urbanisme entraîne des sanctions pénales. De plus, le permis de location, obligatoire si l'on veut mettre en location son bien, peut être refusé en cas de non-respect des « dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et urbanisme ». <sup>31</sup> Si les prescriptions urbanistiques ne sont pas respectées alors le permis de location ne sera pas délivré.

---

<sup>29</sup> Code du Développement Territorial (CoDT), *M.B.*, 1 juin 2017, article D.IV.4.

<sup>30</sup> Ibidem

<sup>31</sup> Code du Développement Territorial (CoDT), *M.B.*, 1 juin 2017.

### 3.3.3 Mesures supplémentaires adoptées par la ville de Liège

Les communes wallonnes tentent donc d'empêcher un maximum les subdivisions en établissant des règles plus strictes que celles qui sont déjà exécutées au niveau Fédéral et au niveau de la région.

Elles créent ainsi leurs propres outils et désirent retrouver des familles et réunifier les habitations subdivisées. C'est le cas de la ville de Liège comme nous l'avons déjà précisé. Cette volonté est d'ailleurs développée dans le « Projet de Ville 2012-2022 ». (LIÈGE, 2013) Les communes ne peuvent cependant, selon le conseil d'état, n'établir qu'une ligne de conduite qui n'est pas obligatoire. Les directives mises en place n'ont pas de valeur réglementaire. La commune doit examiner chaque cas et le refus de permis d'urbanisme doit être motivé. La motivation ne peut pas porter uniquement sur l'écart face à la directive mis en place.

La Ville de Liège dispose ainsi d'un « règlement communal sur les bâtisses » datant de 1935. Ce règlement n'est pas actualisé et aucune prescriptions n'est faite quant à la superficie minimale acceptée en vue de subdiviser un logement.

Un règlement communal du 17 octobre 1994 « relatif aux normes de sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logement individuels et/ou collectifs » est également de vigueur mais ne restreint pas les subdivisions.

La Ville informe sur le phénomène de subdivision et sa problématique tentant de la freiner un maximum et a mis récemment en place plusieurs directives règlementant les permis d'urbanisme. Elle accorde ainsi un point aux divisions d'immeubles en plusieurs logements.

Elle réduit la surface minimale brute pour effectuer la subdivision d'une habitation familiale à 200m<sup>2</sup>. Il s'agit de la superficie des planchers y compris murs, escaliers et couloirs mais les combles, niveaux mansardés, sous-sols, garages sont exclus.

Certaines villes ont également mis en place des dispositions fiscales afin de faire face aux subdivisions. Les propriétaires subdivisant leur habitation sans permis sont soumis à une taxe mais ce n'est pas le cas à Liège.

La Ville de Liège taxe les propriétaires louant des petits logements et kots, inférieurs à 28m<sup>2</sup>. Cette taxe équivaut à un montant de 193 euros à payer annuellement. Une autre taxe peut être à destination du propriétaire si celui-ci loue un logement à des personnes non-domiciliés dans la commune. Il s'agit de la taxe urbaine aussi appelée « taxe urbaine kot » qui équivaut à un montant de 85 euros à payer par an, et qui peut varier en fonction des déchets jetés. Ces 2 taxes peuvent donc être cumulables par un propriétaire.

Rappelons que les colocations parviennent à éviter la taxe urbaine kot ainsi que l'octroi d'un permis d'urbanisme et parfois, d'un permis de location.

## 3.4 Location d'un logement étudiant

---

### 3.4.1 Police du logement – Permis de location

Pour certains types de logements mis en location, la possession d'un permis de location est devenue obligatoire, depuis octobre 1998.

Les cas nécessitant un permis de location sont énumérés à l'article 9 du Code wallon du logement et de l'habitat durable institué par la région Wallonne et remis à jour le en 2012.

Ces cas sont la mise en location d'un petit logement individuel, défini comme ayant une surface habitable inférieure ou égale à 28 m<sup>2</sup>, et la mise en location de logements collectifs. Un studio chez l'habitant est considéré comme un logement individuel lorsque sa configuration est telle qu'il dispose de tout ce dont il a besoin pour être indépendant.

Il existe cependant une exception où il n'y a pas besoin de recourir à un permis de location :

« Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes. »<sup>32</sup>

L'octroi d'un permis de location n'est donc pas nécessaire si le bailleur loue au maximum deux chambres ou studios dans son habitation et accueille au maximum quatre étudiants. Il est évidemment possible que des propriétaires louent des studios pour plus d'une personne. Il est donc admis, sans recours à un permis de location, de retrouver 1 studio de 2, 3 ou 4 personnes maximums ou bien 2 studios d'une ou deux personnes maximums.

Les studios chez l'habitant peuvent donc souvent échapper à ce permis de location. C'est donc un des avantages pour les propriétaires qui ne doivent pas s'inquiéter de toutes ces réglementations mais cela pourrait désavantager, selon nous, l'étudiant qui peut louer un studio peu conforme, de moindre qualité bien qu'un permis d'urbanisme soit souvent requis.

Dans les cas où le logement nécessite un permis de location, plusieurs choses doivent alors être respectées.

Tout d'abord, le code Wallon du logement fixe des critères de salubrité et de surpeuplement à satisfaire en vue de la location d'un logement.

Les critères minimaux de salubrité concernent la stabilité, l'étanchéité et l'humidité, les installations électriques et de gaz, la ventilation, l'éclairage naturel, l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage, la structure et la dimension du logement, la circulation au niveau du sol et des escaliers ainsi que le risque dû à la présence de monoxyde de carbone.

C'est le gouvernement qui est à la charge de la définition plus précise de ces critères.

Le gouvernement Wallon a donc sorti un Arrêté le 30 aout 2007 qui aborde chaque critère et le développe. Nous n'allons pas tous les évoquer ici.

Cependant, nous pouvons aborder quelques prescriptions supplémentaires en ce qui concerne les nouveaux logements dans les maisons unifamiliales créées après la date d'entrée en vigueur du décret. Ces prescriptions sont décrites à l'article 20 du décret.

« 1° le logement individuel ainsi que l'unité de logement à usage individuel d'un logement collectif disposent d'une superficie minimale habitable de 24,00 m<sup>2</sup>;  
2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m

---

<sup>32</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 4 décembre 1998.

lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser, en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants ;  
3° l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur ;  
4° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14e en cas de vitrage de toiture ;  
5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes :  $58 \text{ cm} \leq (2 H + G) \leq 67 \text{ cm}$ . »<sup>33</sup>

Afin d'obtenir un permis de location, le logement doit également respecter la réglementation en matière d'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Il convient aussi de respecter, au niveau du logement, « l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie. »<sup>34</sup> et de garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée :

« 3° garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment :

- a) par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel ;
- b) par des boîtes aux lettres fermant à clé, à l'exception des logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants. »<sup>35</sup>

Les logements étudiants ne nécessitent donc pas de posséder de boîtes aux lettres.

Ils doivent cependant disposer d'un : « Certificat de performance énergétique du bâtiment lorsque ce certificat est exigé par la législation en la matière, ainsi que de la preuve du contrôle des installations de chauffage exigé par la législation en la matière ». <sup>36</sup>

De plus, ils doivent répondre à des critères de superficie habitable minimales. La surface habitable comprend uniquement l'espace où l'on vit, où la hauteur sous plafond et la luminosité sont suffisantes. Elle ne compte pas les halls, espaces sanitaires, caves ou encore les greniers.

Ainsi, un logement individuel pour une seule personne ne doit pas avoir une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Pour un logement individuel de 2 personnes, la surface minimale habitable est de 28 m<sup>2</sup>.

Un logement collectif pour une personne doit disposer au moins de 10 m<sup>2</sup> de pièces individuelles et de 5 m<sup>2</sup> de pièces collectives commune à 5 pièces individuelles maximum et pour 7 occupants maximum. Pour un logement collectif pour 2 personnes, ces chiffres sont respectivement de 15 m<sup>2</sup> et de 5 m<sup>2</sup>. Ensuite, par personne supplémentaire, la superficie s'accroît à chaque fois de 5 m<sup>2</sup>.

Cependant, les logements déjà occupés avant 2004 dont la surface habitable ne correspond pas au critère de superficie minimale édicté ne peuvent pas être refusés, mais doivent être loués uniquement à des étudiants.

La demande de permis de location doit être effectuée par le propriétaire ou par la personne louant le bail auprès du collège communal. La Ville de Liège se décharge cependant de ce travail et le confie à la région. Cette demande de permis doit être jointe une attestation de conformité délivrée par une personne agréée du Gouvernement.

Un permis de location est valable 5 ans. Pendant toute la durée du permis, les critères cités ci-dessus doivent être respectés. S'ils ne sont pas respectés, le permis de location peut être confisqué.

La location sans octroi de permis de location est soumise à des sanctions pénales, administratives et/ou civiles.

---

<sup>33</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, M.B., 30 octobre 2007, article 20.

<sup>34</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, M.B., 4 décembre 1998.

<sup>35</sup> Ibidem

<sup>36</sup> Code wallon du logement et de l'habitat durable, M.B., 4 décembre 1998.

### 3.4.2 Attestation de conformité

L'attestation de conformité indique que toutes les exigences citées ci-dessus sont remplies. Elle est délivrée soit par une personne agréée par le gouvernement wallon ou soit, dans certains cas, par la commune. Des visites de contrôles peuvent s'effectuer pendant la mise en location du logement afin de vérifier si le logement est toujours conforme.

## 3.5 Contrat de bail

---

Les informations ci-dessous proviennent en grande partie du site « Le bon bail » qui donne toutes les informations nécessaires à l'établissement d'un contrat et qui propose également des exemples de contrat. Des informations proviennent également de l'enquête HEC consulting group et d'autres sites en lignes.

La location d'un logement étudiant est soumise au régime du « droit des commun des locations » qui régleme les contrats de bail pour les résidences secondaires. Si l'étudiant établit sa résidence principale, c'est la loi sur les loyers qui s'applique. Mais, en général, l'étudiant n'établit pas à son kot sa résidence principale.

Le contrat de location doit être écrit. Il s'agit d'une obligation du code civil. Il doit contenir des informations telles que l'identité des parties, la date du début du bail, la description des locaux, le montant du loyer, le montant de la garantie...

Il doit y être précisé s'il s'agit d'un bail meublé ou non meublé et le contrat doit être signé avec les mentions « Fait à [lieu], le [date] ».

Il est obligatoire de spécifier dans le bail que le bien est une résidence secondaire. La résidence principale de l'étudiant doit y être inscrite et le bail doit être décrit comme chambre d'étudiant.

Il n'y a pas de durée légale définie par la loi. La durée d'un bail varie généralement de 10 à 12 mois.

Il peut être soit à durée déterminée soit à durée indéterminée. A durée indéterminée, il faut que l'étudiant donne son préavis un mois avant la résiliation du contrat. Un contrat à durée déterminée peut être résilié mais nécessite un préavis de 2 mois et le paiement d'indemnités qui correspondent à 3 mois de loyers..

Cependant, un texte a été voté en mars 2017, initié par Pierre-Yves Dermagne, ministre wallon du logement (HEC CONSULTING GROUP, 2018). Il tiendrait compte : « du rythme de la vie estudiantine »<sup>37</sup>. Il distingue le bail étudiant des autres baux. Il faut que les étudiants présentent une attestation d'inscription au bailleur pour que cette loi s'applique. Cette loi est rentrée en pratique en septembre 2018 pour tous les nouveaux contrats de logement étudiant. Il permet aux étudiants qui échouent leurs études ou qui se voient refuser l'inscription de mettre fin à leur bail immédiatement sans payer d'indemnités.

Il interdit cependant la rupture du contrat sans motifs à partir du 15 mars, à l'exception de la fin de bail. En fin de contrat, généralement en aout, un mois de préavis doit être donné.

Cette loi facilite également la sous-location avec l'accord du bailleur.

La garantie locative n'est pas obligatoire et n'est pas définie par la loi. Elle s'établit entre les parties qui se mettent d'accord. Elle s'élève généralement à un montant correspondant à un ou deux mois de loyers. Il est conseillé de faire signer au locataire un reçu avec la date du versement s'il se fait en liquide.

---

<sup>37</sup> L'ECHO, "Etudiants, propriétaires : la réglementation des kots va changer", [en ligne], consulté le 30 janvier 2019, disponible sur : <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/economie/etudiants-proprietaires-la-reglementation-des-kots-va-changer/9893178.html>

Il est également vivement conseillé aux étudiants louant des studios de s'assurer en cas d'incendie car ils restent responsables des dégradations et des pertes sauf en cas de faute, d'exception. Comme précisé plus tôt, les contrats de bail concernant la location de logements étudiants doivent être enregistrés. Cet enregistrement, gratuit, est obligatoire. Il doit se faire dans les 2 mois suivant la conclusion du contrat de bail et est à la responsabilité du bailleur. Un état des lieux doit être joint au contrat de bail.

### **3.5.1 Etat des lieux**

L'état des lieux est une imposition du code civil, il doit également être enregistré. Lorsqu'il est enregistré en même temps que le contrat de bail, celui-ci est gratuit. Un état des lieux doit se réaliser à la prise de possession des lieux par l'étudiant ou dans le mois du début du contrat de bail. L'étudiant et le propriétaire bailleur doivent être présents. L'appel d'un expert n'est pas obligatoire. Cependant si l'on fait appel à ce dernier, les frais sont communs, répartis entre le bailleur et l'étudiant. Si l'état des lieux n'a pas été effectué et enregistré, le propriétaire ne peut pas exiger à l'étudiant de remettre le logement étudiant dans l'état où celui-ci l'a loué sauf s'il possède des preuves des dégradations.

### **3.5.2 Règlement d'ordre intérieur**

Certains propriétaires établissent un règlement d'ordre intérieur dictant le bon comportement que doit avoir l'étudiant. Il peut être joint au contrat de bail et doit ainsi être également signé. Il acquiert alors une valeur de contrat que l'étudiant doit aussi respecter. Il peut porter sur l'utilisation du chauffage, de l'électricité, l'utilisation des espaces communs, l'entretien du logement, la possibilité éventuelle de recevoir des invités, de posséder un animal de compagnie, ... Le risque encouru pour l'étudiant qui ne le respecte pas peut être une rupture du contrat. Les règlements d'ordre intérieur peuvent être souples ou très rigides, cela dépend des types de logements et des propriétaires. Retenons qu'ils ont pour principal but le respect du bail mis en location et éventuellement une cohabitation ou vie commune harmonieuse mais ils ne sont pas obligatoires.

Un règlement d'ordre intérieur peut donc s'avérer très important pour une bonne entente entre étudiants et propriétaires. Il peut cependant repousser des étudiants qui peuvent désirer plus de liberté. Certains propriétaires préfèrent que les règles restent verbales comme nous allons le voir.

## 3.6 Conclusion

---

La réglementation en termes de location est assez stricte et peut freiner certains ménages à s'engager.

Nous pouvons relever que transformer une seule chambre en chambre étudiante ne demande pas de permis d'urbanisme. Disposer de 2 chambres ou studios maximums et louer à 4 étudiants maximums ne demande pas l'octroi d'un permis de location.

Cependant créer un studio indépendant demande en principe l'octroi d'un permis d'urbanisme. Par l'ampleur des travaux que génère l'aménagement d'un studio chez l'habitant, il nous semble préférable de se lancer plutôt dans la location de chambres chez l'habitant, ce qui est plus respectueux du patrimoine bâti.

Nous verrons si les ménages interrogés ont effectués des travaux qui leur ont nécessité l'octroi d'un permis d'urbanisme et si leur location nécessite également un permis de location.

Nous pourrions également évoquer le contrat de bail et le règlement d'ordre intérieur lorsque ceux-ci sont écrits. Nous verrons quelles règles peuvent être mises en place et de quelle manière le règlement d'ordre intérieur peut aider la cohabitation et éviter les conflits.

# IV. Approche sur terrain

## 4.1 Méthodologie

---

Un des moyens mis en œuvre pour répondre à la question de recherche est donc de s'immerger sur terrain et de réaliser des interviews auprès de différents ménages et étudiants cohabitant au sein d'une habitation unifamiliale.

Trois étapes ont été nécessaires. Tout d'abord, nous avons dû trouver un échantillon de ménages et étudiants à interroger. Ensuite, nous avons réalisé les interviews et les immersions pour finalement, réaliser des fiches de synthèses de chaque cas.

Nous expliquons ci-dessous la méthodologie pour chacune de ces étapes.

### 4.1.1 Etape 1 : Echantillonnage

Afin de trouver un échantillon de personnes à interroger, nous désirions dans un premier temps passer par l'ASBL appelée « 1 toit 2 âges ». Cette ASBL, que nous avons déjà citée, propose une formule intéressante : elle met en contact des étudiants et des familles. Les familles accueillent un étudiant en échange de services rendus et d'un loyer plus modéré. Cependant, après avoir contacté l'ASBL, nous avons dû faire face au fait qu'il n'y a pour le moment aucun cas qui a recours à ce type de formule à Liège.

Nous avons dû rebondir et trouver un autre moyen par lequel passer pour obtenir un échantillon. Nous avons contacté dans un premier temps tous les étudiants en architecture. Cependant, nous n'avons obtenu que 3 réponses qui n'entraient pas dans le cadre de la recherche.

Un second mail a été envoyé à 50 étudiants de l'institut des beaux-arts de St Luc mais ce fût également en échec.

Nous avons alors décidé de poster un message sur les réseaux sociaux. Cette solution a permis d'obtenir uniquement 1 cas. Par ailleurs, un second cas a pu être déniché grâce à une annonce postée également sur les réseaux sociaux.

Finalement, afin d'obtenir d'autres réponses nous avons choisi de diffuser le mail à d'autres facultés en contactant les secrétariats de différentes facultés selon les adresses mails disponibles. Cette méthode nous a enfin permis d'obtenir quelques réponses. L'échantillon est donc, d'une certaine façon, aléatoire.

Il ne saurait pas être représentatif. Il était prévu de choisir parmi l'échantillon récolté des cas qui se distinguaient. Mais face à un faible taux de réponses, il a été décidé d'interroger chaque cas possible qui se présentait en essayant d'en retirer un maximum d'informations. Il y a une certaine marge d'erreur à prendre en considération car les personnes acceptant de répondre ont souvent quelque chose à dire, soit de positif, soit de négatif.

### 4.1.2 Etape 2 : Réalisation des interviews et des immersions

Afin d'effectuer interviews et immersions de manière correcte, nous nous sommes référés aux articles de Daniel Pinson et d'Olivier de Sardan (PINSON, 2016) (OLIVIER DE SARDAN, 2003).

Nous souhaitons que l'observation du logement, autrement dit l'immersion, soit réalisée avant les interviews.

Il a donc été demandé à l'étudiant ou au propriétaire de faire la visite des lieux. La durée a pu varier selon les cas.

Le but était d'observer un maximum l'organisation des espaces et les aménagements qui témoignent de la cohabitation. Cette immersion a permis de prendre connaissance d'un bon nombre d'informations et de développer de nouvelles questions ou de s'adapter lors des interviews. L'immersion permet ainsi de représenter l'espace « vu ».

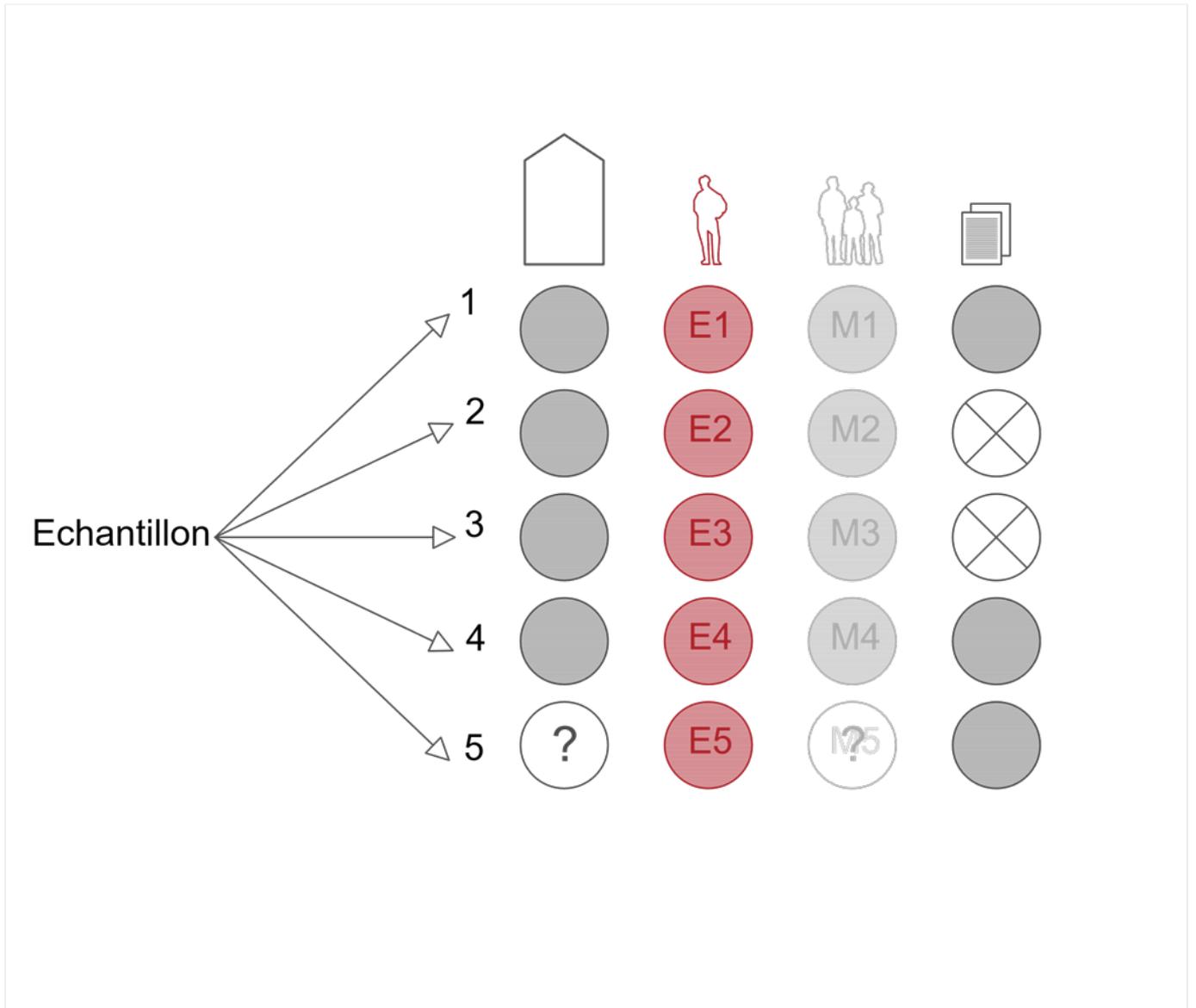


Figure 17: Schéma des 5 cas

Les interviews, qui témoignent de l'espace « vécu », ont duré une vingtaine de minutes et étaient composées de questions fermées et d'autres plus ouvertes qui permettaient d'engager une conversation. Toutes ont pu être enregistrées avec l'accord des personnes interrogées.

Les questions posées à l'étudiant ont portées sur son profil, sur son expérience en tant que « koteur », sur ses attentes vis-à-vis du logement, sur les raisons qui l'ont motivées à choisir ce type de logement ...

Les questions posées au ménage accueillant ont également portée sur leur profil, sur leur expérience en matière de location, de cohabitation, sur leur motivation à louer une chambre ou un studio étudiant ...

L'histoire personnelle de l'étudiant et du ménage influence leur façon d'approcher leur situation de cohabitation (ELEB, BENDIMÉRAD, 2018). Il semblait donc nécessaire de prendre connaissance du parcours de chacun.

Des questions communes ont également été posées aux deux profils sur leur emploi du temps, leur « planning » afin de savoir s'ils ont l'occasion de se croiser et à quelle fréquence.

D'autres questions, propres aux enjeux de la cohabitation ont ensuite été posées. Nous avons donc interrogés propriétaires et étudiants sur leur manière de cohabiter, sur l'entraide éventuelle, leur intimité, leur sentiment de chez soi, ... Ces points ont été abordés dans la deuxième partie.

Des photos ont pu être prises à l'intérieur des logements visités. Elles nous ont aidés à réaliser les plans des habitations, de représenter le mobilier et de réaliser des croquis par-dessus celles-ci. Nous avons également demandé à l'étudiant et à son propriétaire de désigner quel espace exprimait le mieux pour eux leur cohabitation.

Dans certains cas où il n'est pas possible d'interroger le propriétaire, nous nous sommes donc adaptés afin de récolter suffisamment d'informations de la part de l'étudiant.

Les fiches d'interviews ont été placées en annexe.

### **4.1.3 Etape 3 : Réalisation des fiches de synthèse**

Grâce aux interviews, nous pouvons dresser des fiches qui synthétisent le type de cohabitation et de relation qui ressort pour chaque cas.

Nous avons, pour cela, différents objectifs en réalisant nos interviews.

Au total, 5 cas ont été étudiés. Dans un de ces 5 cas, un propriétaire a refusé l'interview et n'a pas accepté que l'on visite son logement.

Le schéma ci-contre tente de montrer ce qui a été possible ou non : visite du logement, interview du ménage, interview de l'étudiante et accès au contrat et règlement d'ordre intérieur si ceux-ci existent. Tous ces éléments nous semblent essentiel pour comprendre le fonctionnement de la cohabitation dans chacun des cas.

Les points d'interrogation signifient que l'on n'a pas pu interroger un propriétaire et que la visite du logement pour ce même cas n'a pas été possible.

Les croix expriment que les contrats et règlements d'ordre intérieur n'existent pas. Les propriétaires sont donc dans l'illégalité par l'absence de contrat.

Nous proposons de synthétiser les informations suivant une méthode que l'on utilisera pour chaque cas bien qu'il y aura des adaptations dans le cas où tout n'a pas pu être réalisable.

Nous présentons les fiches séparément cas par cas, réunissant ménage et étudiant. Les fiches réalisées peuvent ainsi être comparées entre elles.

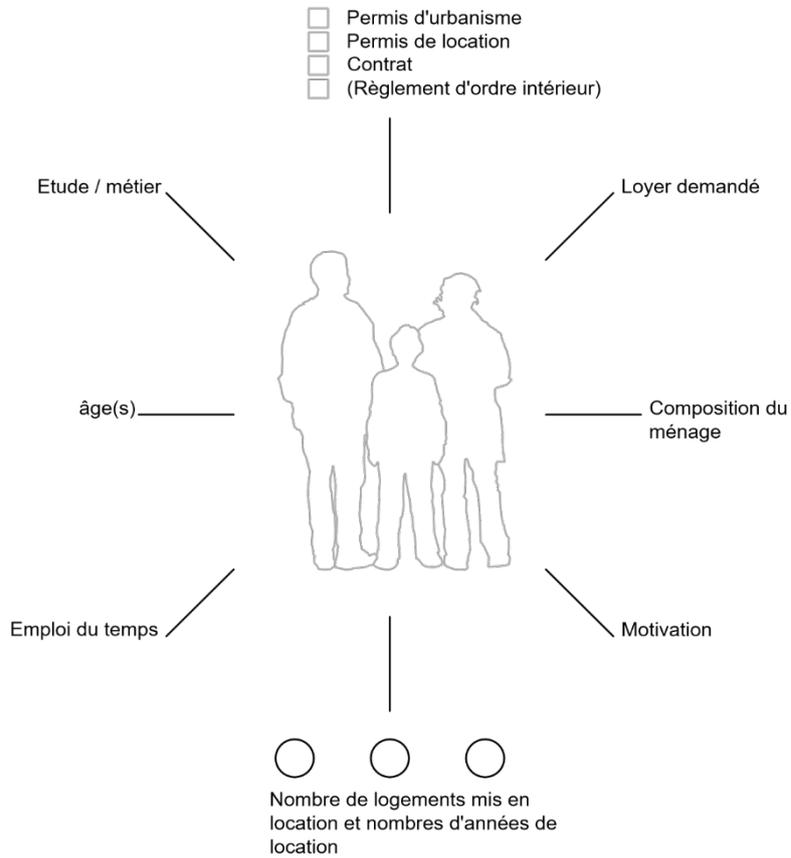


Figure 18: Illustration ménage

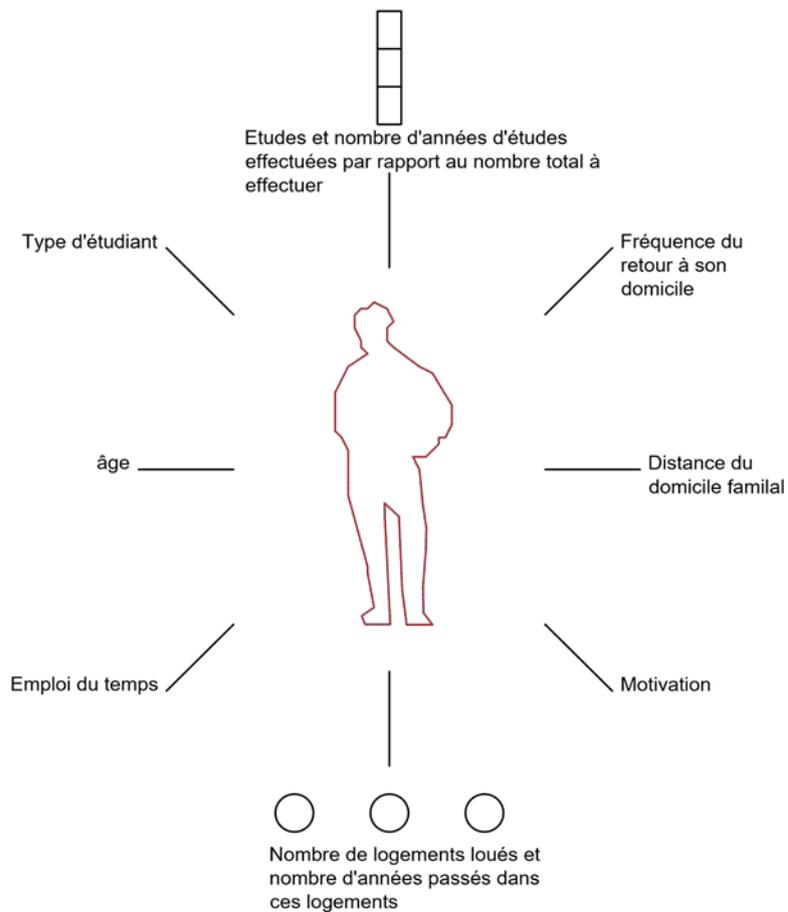


Figure 19: Illustration étudiant

Nous organisons les fiches en organisant les informations comme nous les avons découvertes ; c'est-à-dire, en abordant d'abord l'immersion décrivant l'organisation des habitations et enfin, en évoquant l'interview. Car, en effet, nous sommes principalement rentrés en contact avec des étudiants qui nous ont, dans un premier temps, informés sur leur ménage, leur logement, son fonctionnement et sa localisation. Ensuite, nous nous sommes rendus sur terrain et avons pu observer le logement. En dernier lieu, nous avons procédé aux interviews.

Afin de présenter tous ces éléments, nous utiliserons différents outils comme, par exemple, la réalisation de plans, de dessins par-dessus des photographies, de schémas... Nous citons également des passages des interviews qui nous semblent pertinents et décriront la manière dont s'est déroulés les interviews et la manière dont s'organisent les espaces.

« D'un côté, les extraits d'entretien (ou citations) illustrent les propos des informateurs et interlocuteurs de l'anthropologue, ils sont l'affleurement des discours et représentations (niveau émique) des acteurs et groupes étudiés. D'un autre côté, les descriptions de l'auteur témoignent des scènes auxquelles il a assisté, elles sont la trace d'actions et d'interactions qu'il a observées. L'écrit anthropologique "donne à entendre", par l'usage de citations renvoyant à des entretiens, et il "donne à voir", par l'usage de descriptions renvoyant à des observations. »<sup>38</sup>

Il paraît nécessaire de préciser que les interviews ont été réalisés de façon anonyme. Nous ne localisons donc pas précisément les logements et ne citons pas le nom des personnes interrogées afin de respecter leur vie privée et ne pas leur causer d'ennuis lorsque ces derniers ne sont pas en règle.

Nous nommons les cas 1,2,3,4 et 5.

Lorsque l'on cite la personne interrogée représentant le ménage, nous l'appelons M, tandis que lorsque l'on cite l'étudiant, nous l'appelons E. Nous pouvons ainsi facilement évoquer les personnages par M1, E1, M2, E2, ...

Nous utilisons également un code couleur pour distinguer l'étudiant et le ménage. Nous utilisons le gris pour le ménage et le rouge bordeaux pour l'étudiant.

Nous représentons, pour chaque cas, les profils des ménages et étudiants sous forme d'illustrations telles que l'on peut le voir ci-contre.

Nous représentons également une journée type des ménages et étudiants grâce à un petit schéma que l'on peut voir au verso de cette page. Lorsque les lignes rouge et grises sont parallèles, cela exprime qu'étudiant (rouge) et ménage (gris) sont présents au sein de l'habitation et sont donc susceptibles d'échanger. Les petits points expriment le réveil à le coucher.

Nous réalisons des petites conclusions en fin de chaque fiche et comparons les propos des ménages et étudiants lorsque ceux-ci se contredisent.

Nous présentons les cas dans l'ordre selon que ceux-ci ont été réalisés. Nous avons cependant trouvé plus judicieux de placer le cas pour lequel la visite de l'habitation et l'interview du ménage n'ont pas pu être réalisable en dernier lieu étant donné que la fiche ne rassemble pas toutes les informations. Il s'agit d'une exception où l'espace « vu » sera remplacé par l'espace « décrit ».

---

<sup>38</sup> OLIVIER DE SARDAN JEAN-PIERRE, « Observation et description en socio-anthropologie », in Enquête (Editions de l'EHESS), n°3, 2003, p17.

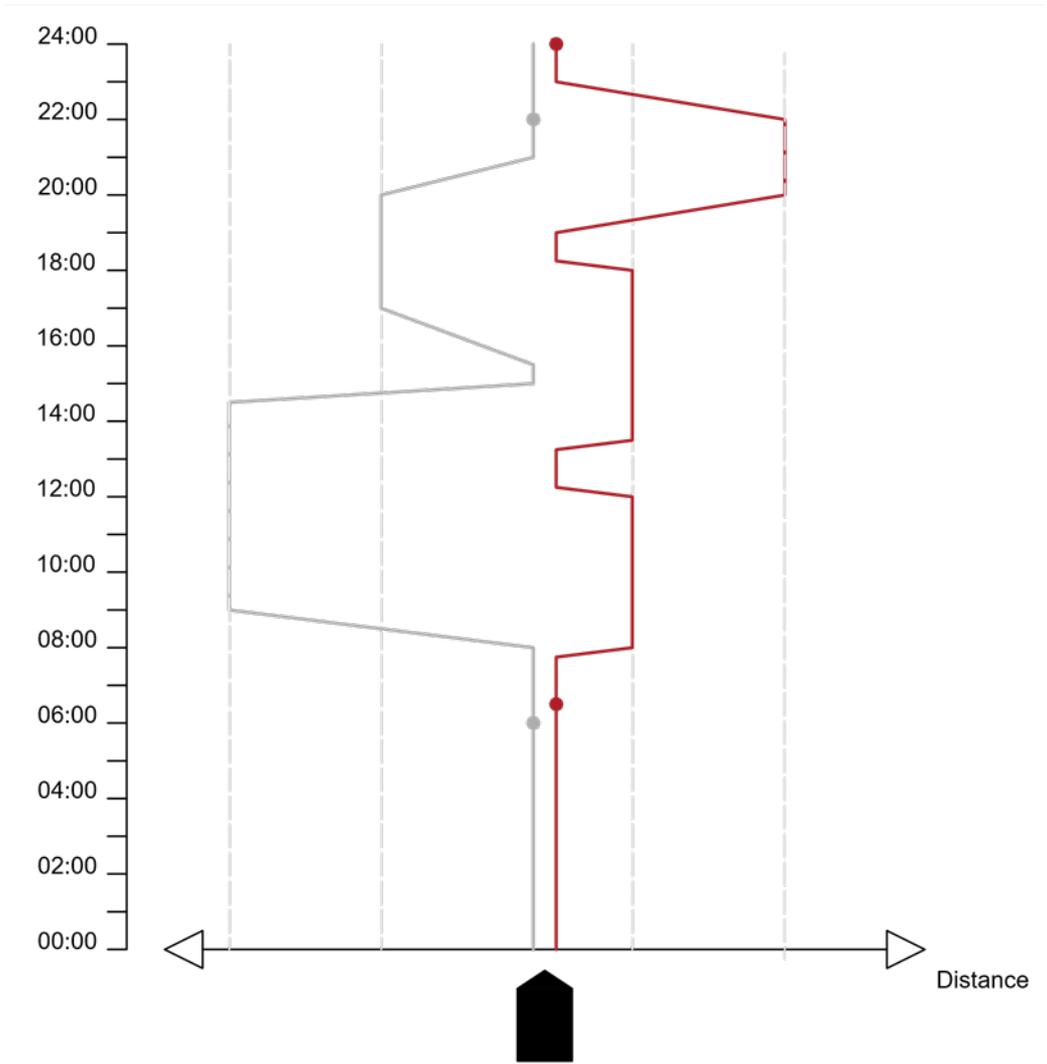


Figure 20: Journée type

# V. Fiches de synthèse

# CAS 1

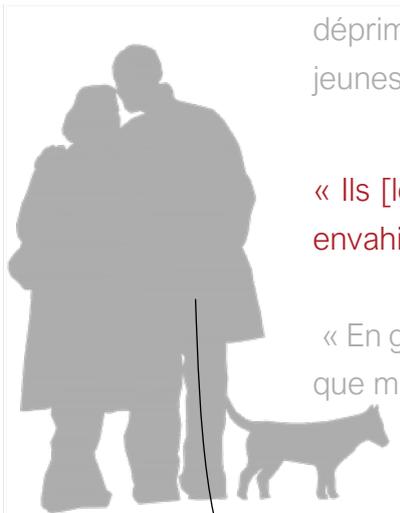
E1

« Ici, on est un peu dans une petite famille. Il y a un côté grands-parents. »

« Ma femme adore les jeunes. Si elle n'avait pas des étudiantes ici, je crois qu'elle déprimerait un peu. Il y a tout le temps de la jeunesse ici. »

« Ils [les propriétaires] ne sont pas du tout envahissants. »

« En général, ça se passe assez bien parce que ma femme est assez psychologue. »



M1

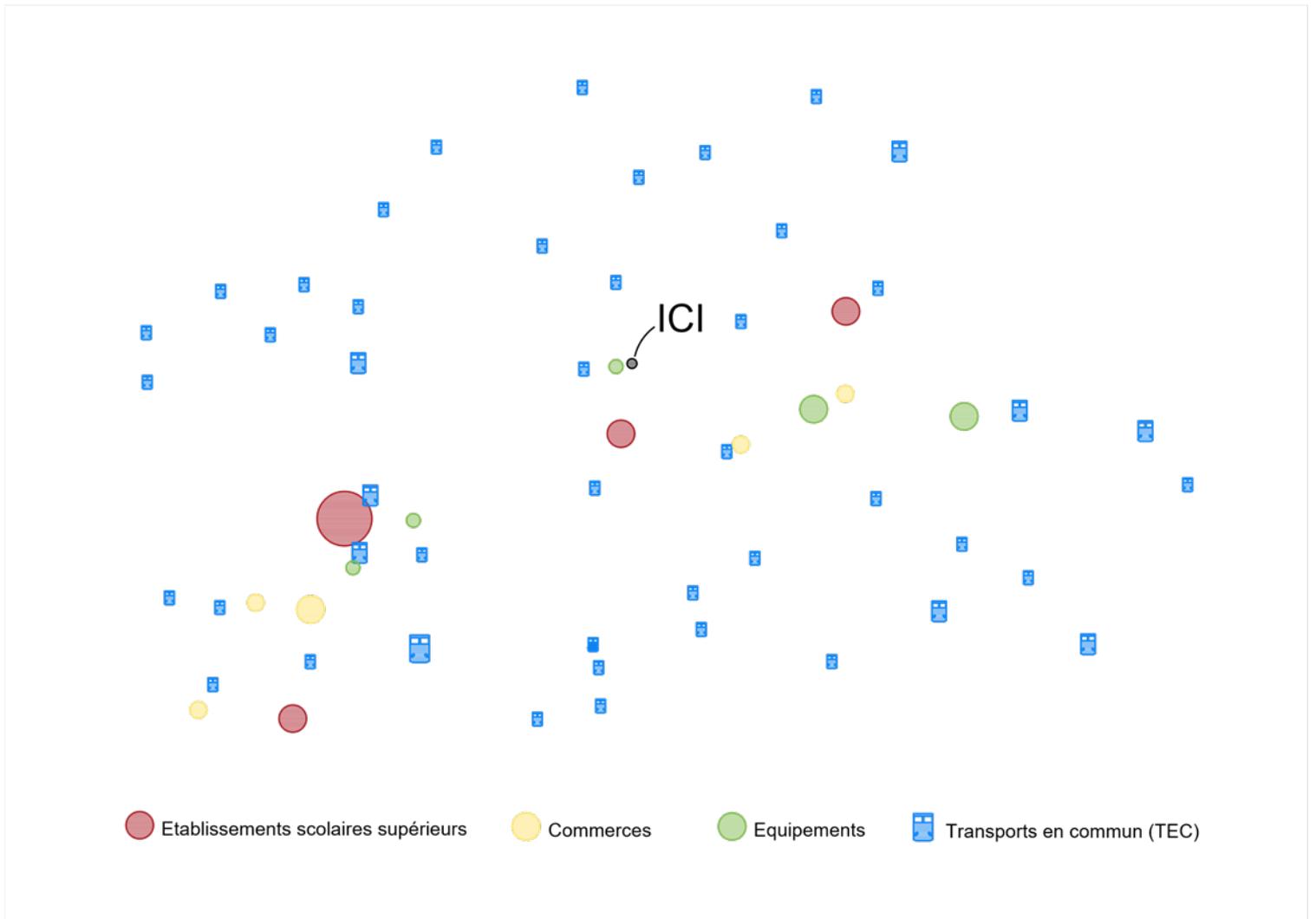


Figure 21: Localisation cas 1



Figure 22: Typologie cas 1

### 5.1.1 Immersion : espace vu

L'habitation se situe à proximité du centre de Liège. Elle est proche de 4 écoles supérieures et établissements de l'université.

Quelques commerces se retrouvent à proximité ainsi que quelques équipements.

De nombreux arrêts de bus sont aux alentours et permettent de circuler facilement dans la ville.

Nous nous sommes rendu deux fois au sein de cette habitation. Une première fois pour interroger l'étudiante et une seconde fois pour interroger le propriétaire. Nous devions initialement interroger la propriétaire mais celle-ci s'était absentée pour faire les courses aux 2 reprises alors que les rendez-vous avaient été fixés.

Nous avons également pu échanger avec une autre étudiante présente ce jour-là. Par ailleurs, nous avons pu croiser les petits-enfants des propriétaires.

Comme pour chaque interview, nous avons demandé de pouvoir observer le logement avant de commencer les interrogations. Nous avons ainsi pu prendre connaissance d'un bon nombre d'informations rien qu'en observant les espaces et les comportements des personnes interrogées.

#### 5.1.1.1 Fonctionnement

Ce cas est sans doute le cas le plus complexe que nous avons pu recueillir. L'habitation propose 3 chambres étudiantes.

Les étudiantes traversent l'habitation pour se rendre dans leur espace plus privatif (E) situé au dernier étage. Elles partagent ensemble un coin cuisine (C(e)) et également une salle de bain. Rien n'est partagé avec les propriétaires (M), hormis le hall d'entrée et la cage d'escalier.

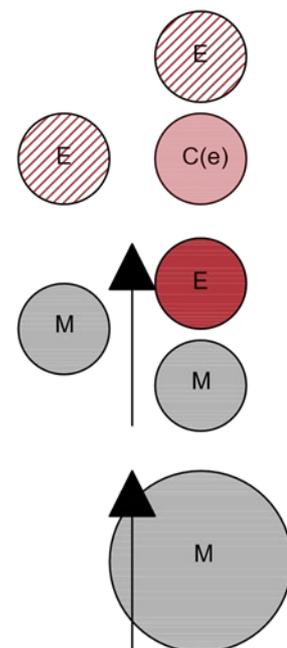


Figure 23: Fonctionnement cas 1

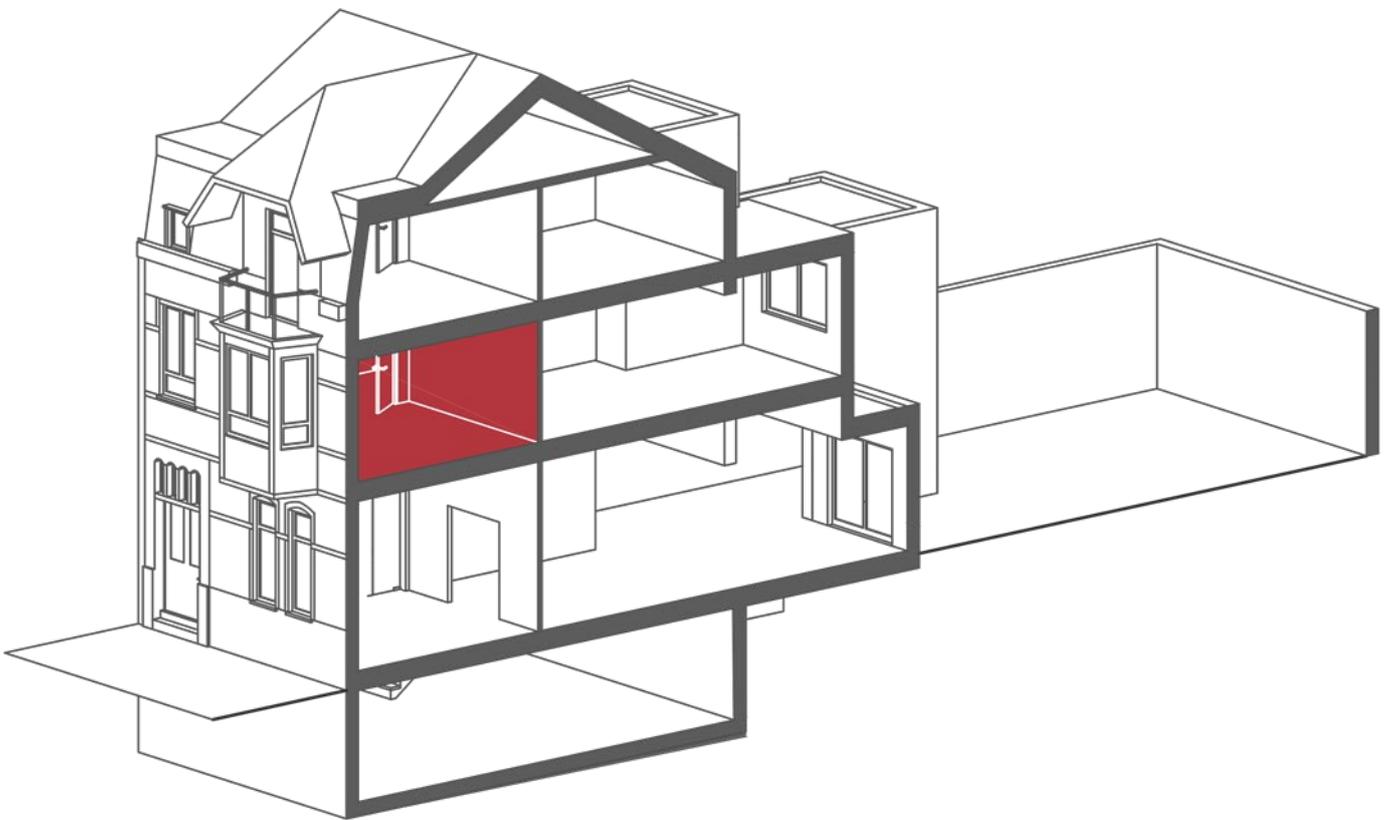
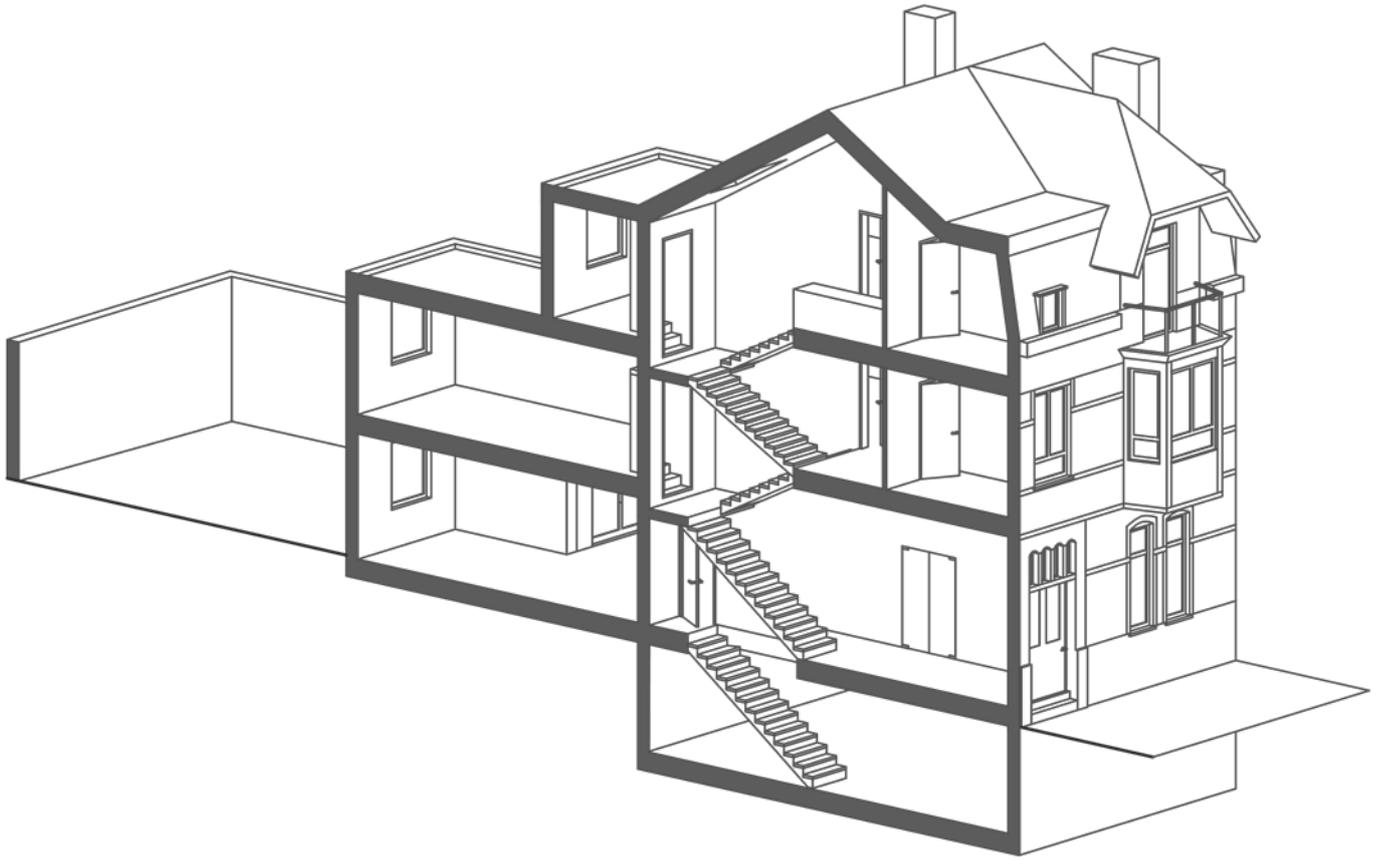


Figure 24: Axonométries cas 1

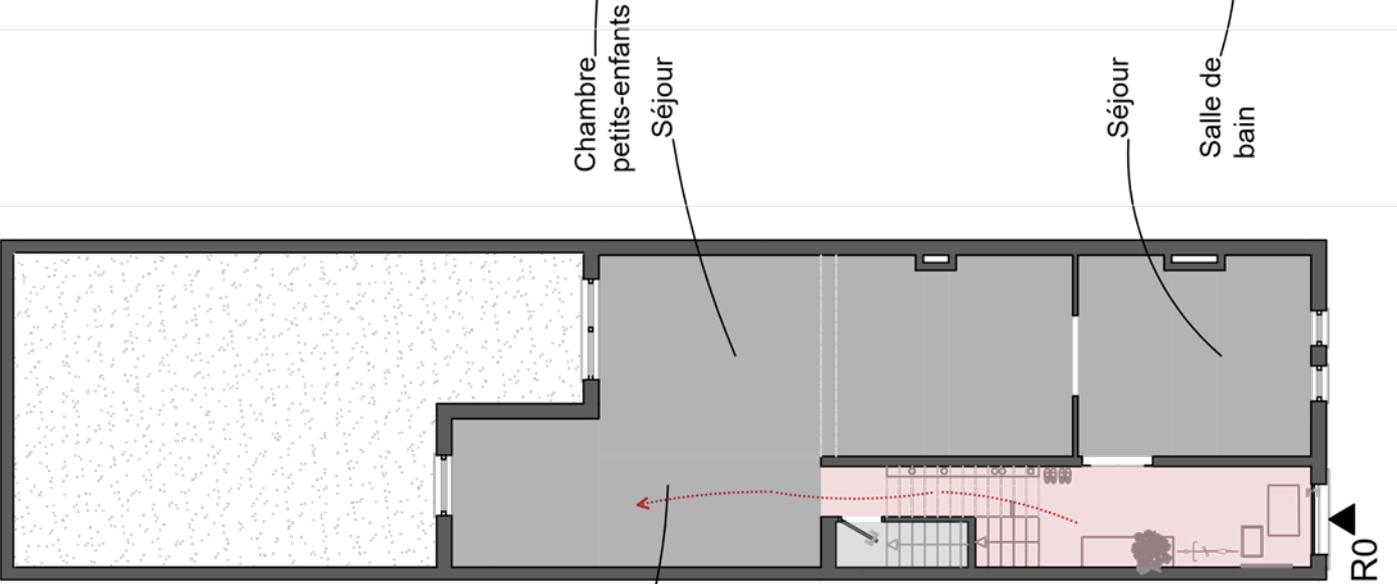
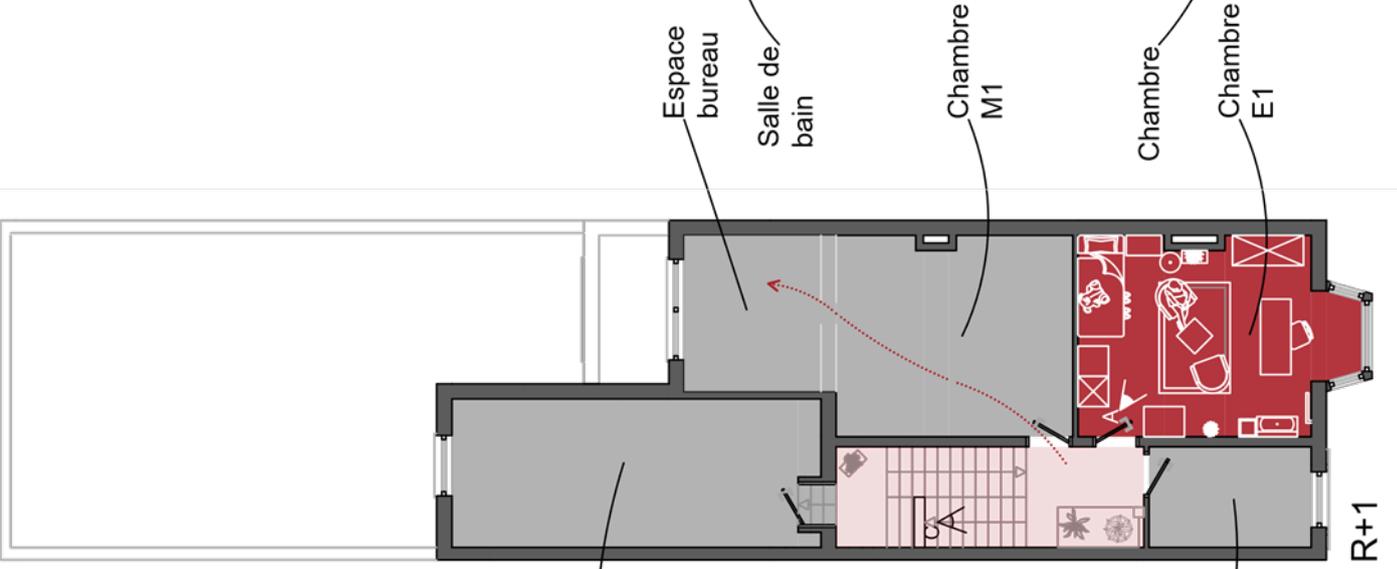
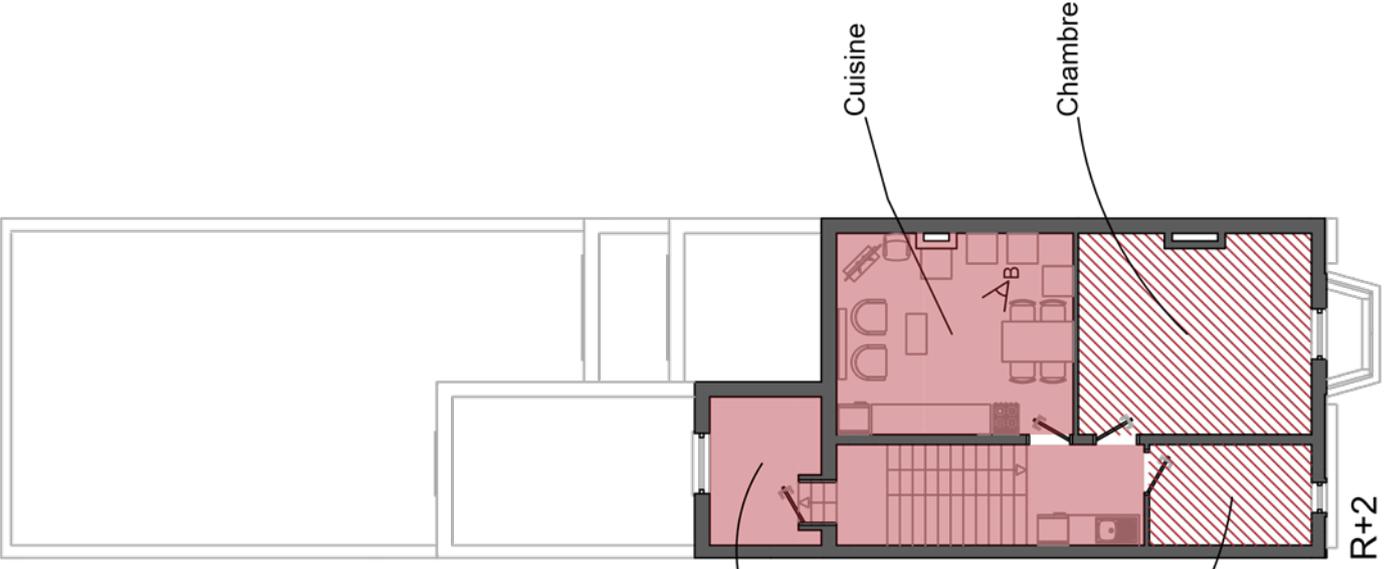
### 5.1.1.2 Organisation des espaces

Cette maison n'a pas été subdivisée. Des chambres existantes sont devenues des chambres pour étudiantes. Une cuisine commune a été spécialement aménagée pour les étudiantes au R+3. Les autres travaux effectués se limitent à augmenter le confort par le remplacement des fenêtres par du double vitrage. Le propriétaire m'a confié ne pas avoir demandé de permis d'urbanisme, ne pensant pas que cela soit nécessaire. Cependant changer l'affectation d'une chambre en cuisine commune nécessite un permis ainsi que la création de 3 chambres étudiantes occupées à titre de kot. Un permis de location devrait également être octroyé dans ce cas-ci, mais le propriétaire n'a fait aucune démarche particulière.

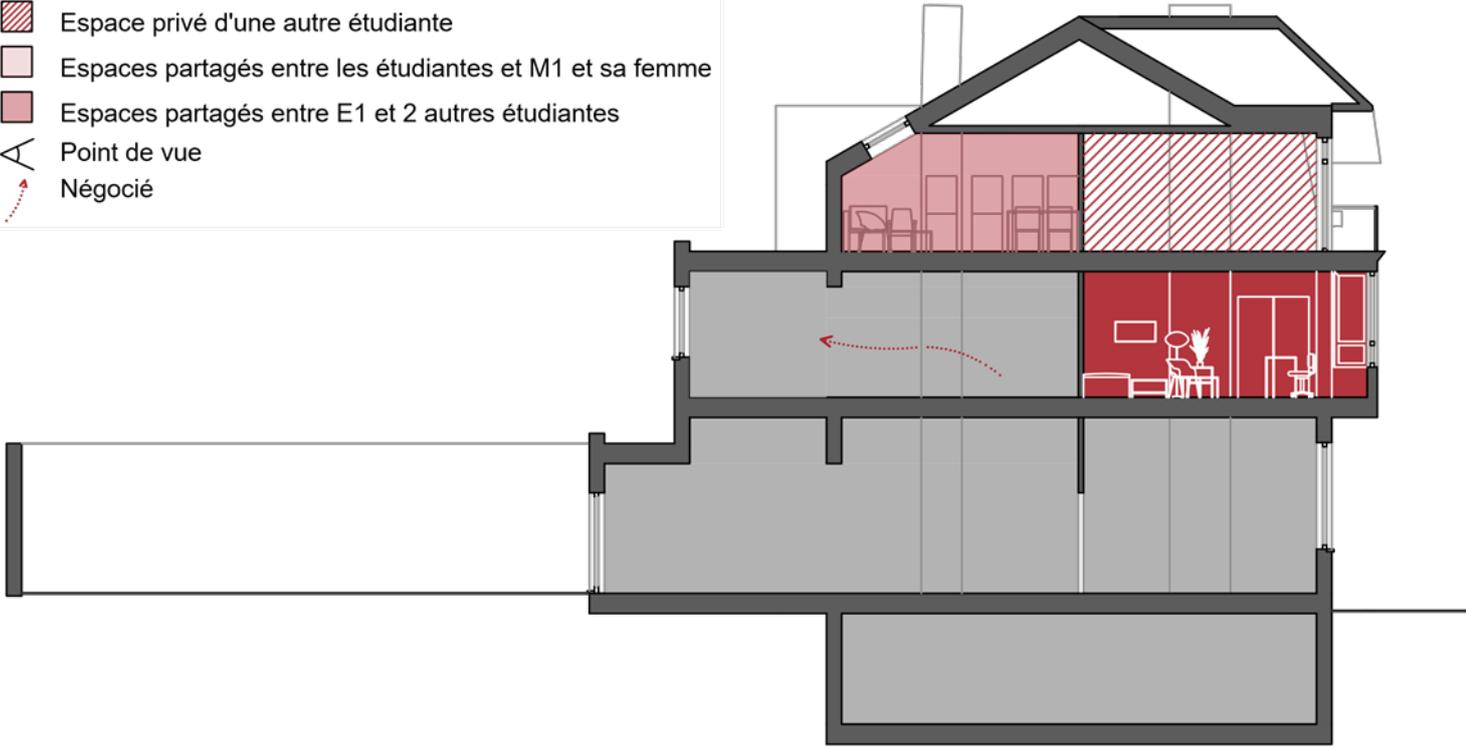
Au rez-de-chaussée de l'habitation, nous retrouvons la cuisine et le séjour des propriétaires. A l'entresol se trouve une chambre réservée aux petits enfants. Au premier étage, se trouve la chambre des propriétaires et la chambre de l'étudiante interrogée qui sont côte à côte ainsi qu'une salle de bain uniquement réservée aux propriétaires. A l'étage intermédiaire entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> se situe la salle de bain des étudiantes. Au 2<sup>ème</sup>, sont situés les 2 autres chambres étudiantes ainsi qu'un espace cuisine salle-à-manger. Le couloir à ce niveau est également aménagé de rangements, d'un évier, d'un lave-vaisselle et d'un frigo. Cette habitation dispose aussi d'un petit espace extérieur.

Les étudiantes et les propriétaires partagent, comme nous l'avons dit plus haut, uniquement le couloir, la cage d'escalier. La cuisine et la cave font partie des espaces négociés que les étudiantes peuvent utiliser si besoin, en cas de soucis avec leur cuisinière ou si elles souhaitent organiser une soirée dans la cave. Les 3 étudiantes partagent ensemble une cuisine également aménagée d'un petit salon. Le seul espace privatif qu'elles ont est leur chambre.

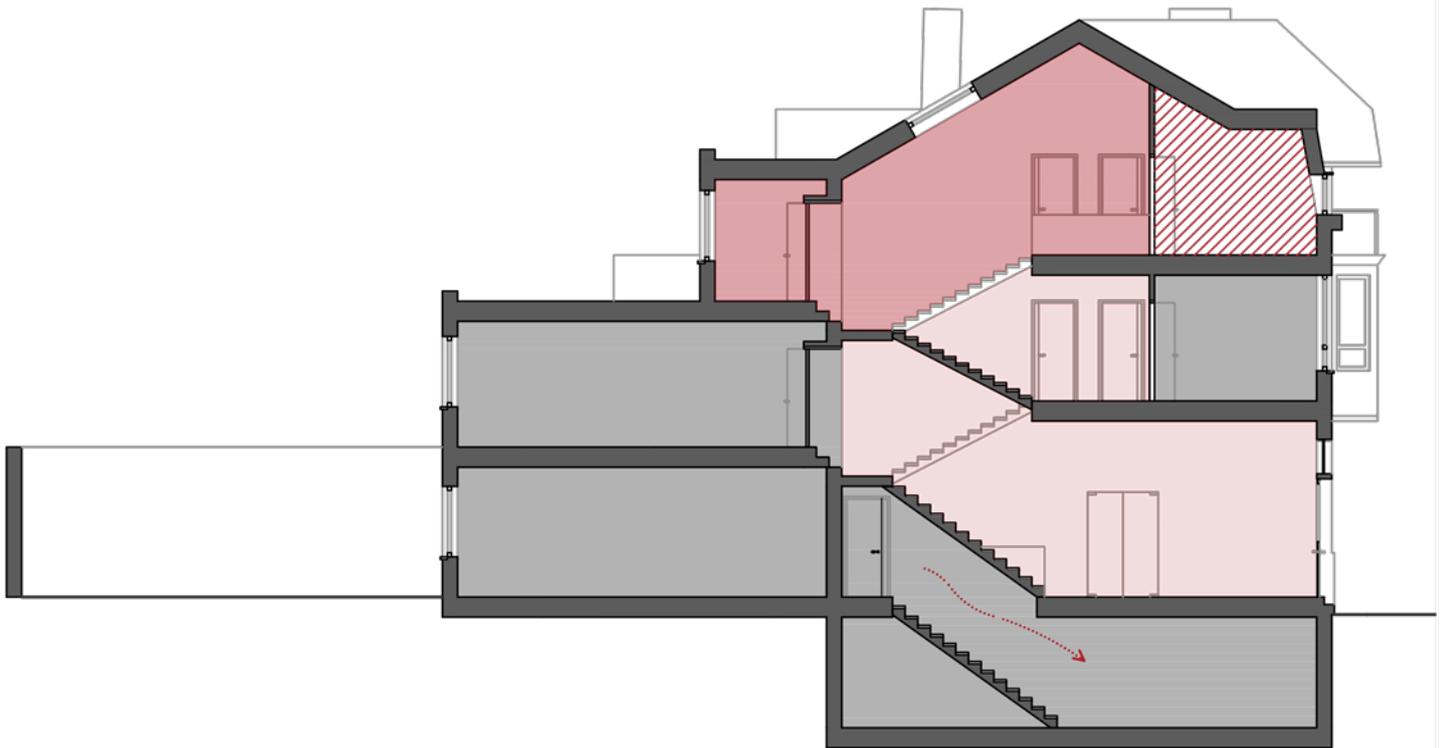
L'espace extérieur ne leur est pas accessible, mais elles savent accéder aux toitures des annexes sur lesquelles elles prennent parfois des bains de soleil.



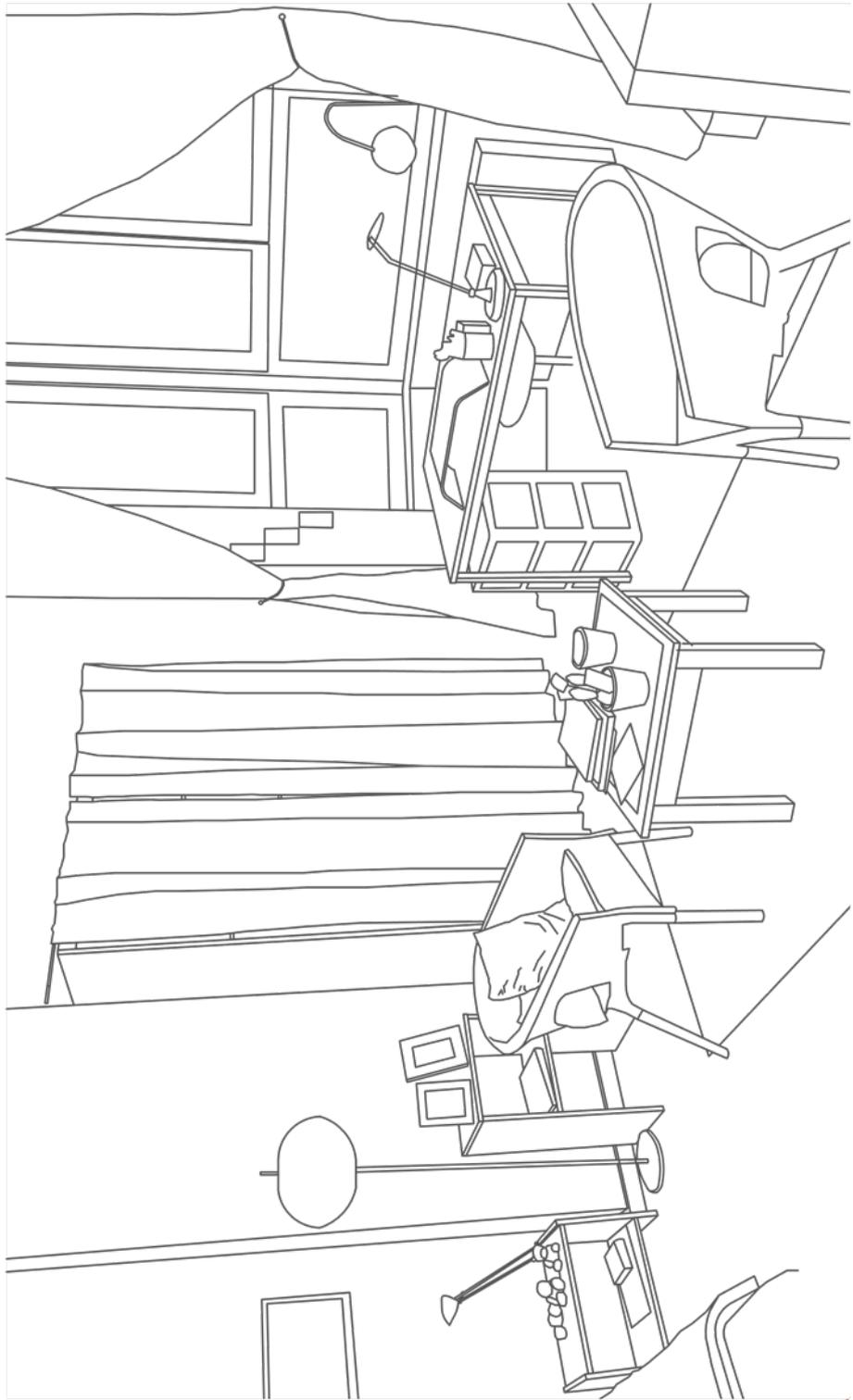
- Espaces privés de M1 et sa femme
- Espace privé de E1
- ▨ Espace privé d'une autre étudiante
- Espaces partagés entre les étudiantes et M1 et sa femme
- Espaces partagés entre E1 et 2 autres étudiantes
- △ Point de vue
- Négocié



Coupe A



Coupe B



A

Figure 26: Intérieur cas 1

### 5.1.1.3 Atmosphère : espace ressenti

L'habitation ne dispose qu'une seule sonnette pour tout le logement. L'étudiante m'a demandé de lui envoyer un message afin de la prévenir que j'étais là car elle ne l'entend pas suffisamment depuis sa chambre. Cela peut sembler problématique mais témoigne d'un cadre familial fort présent dans ce logement.

Dans le hall d'entrée, nous n'observons aucun porte manteau commun. Les portes sont majoritairement ouvertes et les propriétaires n'ont pas peur de laisser trainer des choses dans le couloir. On peut voir les chaussures des propriétaires disposées dans le hall d'entrée, un vélo, des courses,....

L'étudiante, elle, dispose toute ses affaires dans sa chambre.

L'ambiance y semble tout de suite chaleureuse, l'atmosphère est donc agréable. Les propriétaires possèdent un chien. Sur la porte d'entrée est écrit « Ne pas laisser sortir Tac, merci !!! ».

On voit tout de suite que les étudiantes sont intégrées au sein du logement et qu'une certaine confiance règne.

Le propriétaire semblait distant et moins causant lors de ma première visite, pensant certainement que j'étais une amie d'une étudiante. Il s'avéra beaucoup plus bavard lors de notre entretien.

D'un premier abord, la chambre de E1 située à côté de la chambre des propriétaires nous questionne quant à l'intimité et aux problèmes d'acoustique.

L'espace privatif des étudiantes situé quant à lui à l'étage semble être bien à l'écart et ne pas déranger les propriétaires.

L'interview d'E1 a été réalisé 2 mois et demi avant l'interview de M1. E1 nous avait accueilli dans sa chambre. Lorsque nous avons interrogé M1, celui-ci n'était pas préparé car il était prévu que sa femme réponde à nos questions, il n'avait pas été prévenu de ma venue. Il venait de faire une sieste et m'a alors accueilli dans sa chambre, autour de son bureau.

# M1

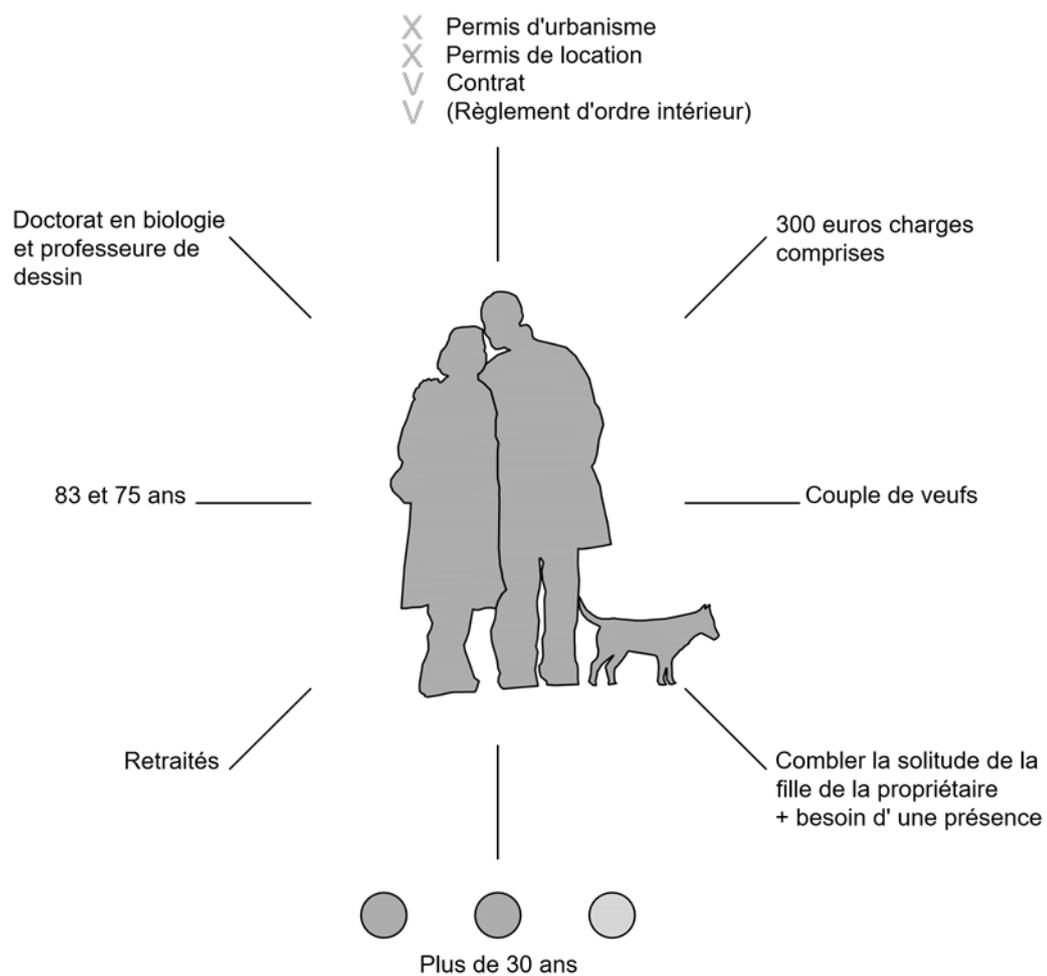


Figure 27: Illustration M1

## 5.1.2 Interviews : espace vécu

### 5.1.2.1 Profil du ménage

Les propriétaires sont un couple de seniors composé de deux personnes veuves. Ce couple accueille des étudiants depuis plus de 30 ans et reçoivent de temps en temps leurs petits-enfants qui disposent également d'une chambre. Ces petits-enfants côtoient ainsi les étudiantes.

La personne interrogée, M1, est âgé de 82 ans.

Il a étudié à Liège et a réalisé en doctorat en Biologie. Il n'a jamais loué de logement étudiant dans sa jeunesse car il a toujours habité Liège tout comme sa femme.

Sa compagne a 75 ans, a étudié elle-aussi à Liège et était professeur de dessin.

M1 habite l'habitation dont sa compagne était déjà propriétaire avant lui. C'est elle qui a eu l'initiative de louer des chambres à des étudiants. Sa motivation était de trouver de la compagnie pour sa fille de 14 ans qui, à l'époque, venait de perdre son papa. Cette dernière avait été fortement affectée par son décès.

### Expérience

La compagne de M1 loue ainsi des kots depuis plus de 30 ans. Cela fait 15 ans que M1 participe ainsi avec sa compagne à la location de chambres étudiantes. Le nombre d'étudiants qu'ils ont accueilli a varié, passant de 1 à 2 puis à 3 de temps en temps. C'est pour eux financièrement intéressant car ils ont une petite pension.

Ils n'accueillent que des étudiantes, jamais d'étudiants. La cohabitation se passerait, selon eux, mieux lorsqu'il n'y a pas de garçon.

« On a eu une fois un étudiant mais il y a eu des problèmes parce qu'il y a des relations qui s'établissent, des jalousies. »

M1 évoque également les conflits qui peuvent naître entre les étudiantes au sujet des produits de la salle de bain. Accueillir deux amies étudiantes est pour lui quelque chose de dangereux pour la cohabitation, c'est une source de tension en raison de jalousie.

# E1

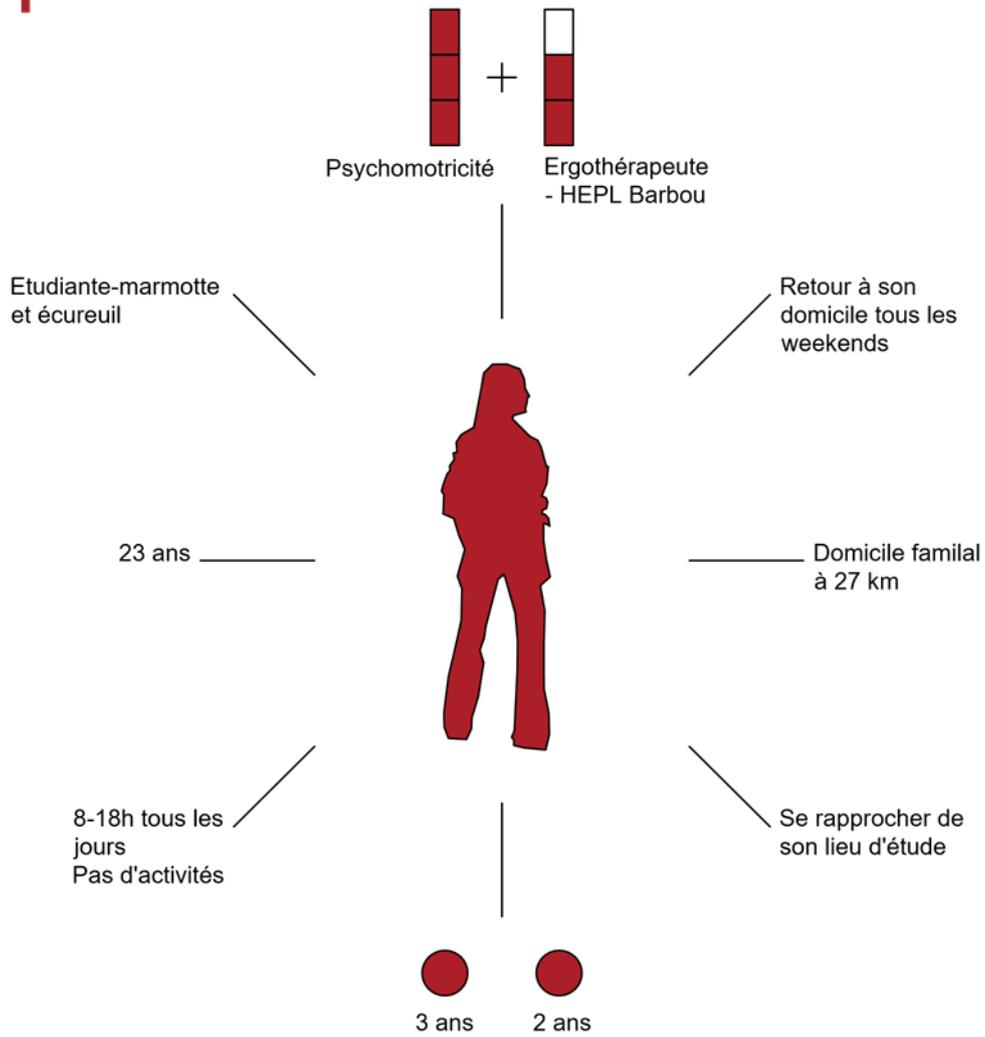


Figure 28: Illustration E1

### 5.1.2.2 Profil de l'étudiante

L'étudiante interrogée, E1, est déjà diplômée en psychomotricité. Elle a entrepris des études supplémentaires et est actuellement en 2<sup>ème</sup> année en ergothérapie. Elle en est donc à sa 5<sup>ème</sup> année d'étude. Elle étudie à la Haute Ecole de la Province de Liège qui est située à proximité de l'habitation. Il s'agit d'une élève studieuse qui ne sort jamais.

E1 a décidé de louer une chambre avant tout pour se rapprocher de son lieu d'étude.

D'après les profils d'étudiants décrits par Christophe Pecqueur et Christophe Moreau évoqués plus haut, on peut qualifier cette étudiante d'étudiante-marmotte et écureuil. Proche de sa famille, elle consacre tout son temps à ses études.

#### Expérience

E1 avait déjà loué un logement étudiant avant celui. Il s'agissait également d'une chambre chez l'habitant. La cohabitation fonctionnait relativement bien, elle a simplement décidé de changer de logement afin de se rapprocher de son nouveau lieu d'études.

Elle ne recherchait cependant pas spécialement à se loger dans une chambre chez l'habitant. Elle a déniché ce logement grâce à une annonce sur l'habitation alors qu'elle se promenait dans le quartier après son inscription.

Les 3 chambres que dispose l'habitation étant libres, elle a pu choisir librement sa chambre. Elle a donc choisi la chambre voisine à celle des propriétaires.

Précisons que M1 m'a confié que E1 hésitait à s'installer dans cette habitation car elle avait peur d'un de ses chiens, aujourd'hui décédé. D'après le propriétaire, elle a été fortement déçue des autres visites effectuées et est vite revenue sur ses pas pour louer une chambre au sein de cette habitation.

A nos charmantes locataires,

- 1- Les visites devront se limiter à une personne à la fois pour les locataires et le logement n'est pas permis pour les visiteurs (sauf exception avec accord des propriétaires).
- 2- Prêter sa chambre à une tierce personne n'est pas autorisé.
- 3- Toute rentrée au-delà de minuit, toute absence pour une ou plusieurs nuits doivent être signalées.
- 4- Il faut éviter :
  - D'entreposer sacs et bagages dans le corridor.
  - De trainer valises et bagages munis de roulettes dans les escaliers ce qui endommage le tapis.
  - De porter les bagages du côté mur.
- 5- Il est défendu de déplacer les meubles dans le séjour et dans les chambres.
- 6- Les communs sont nettoyés (sauf cuisinière et vaisselle) une fois par quinzaine et les chambres chaque trimestre.
- 7- Les locataires doivent descendre les poubelles et les papiers chaque lundi après 18h, sans oublier de vider la poubelle de la salle de bain.
- 8- Un minimum d'ordre et de propreté est indispensable dans les chambres et la salle de bain.
- 9- Dans la cuisine :
  - Ne pas encombrer le plan de travail.
  - Se servir des sous-plats pour déposer casseroles et plats.
  - Découper les légumes et viandes sur la planche mise à cet effet.
  - La veille d'un Weekend ou d'un congé, ne pas laisser de vaisselle sale.
- 10- Fermer les radiateurs avant de partir en week-end ou pour les vacances.
- 11- Respecter la tranquillité des autres. Musique trop forte, bruit matin et soir, galopades dans les escaliers, chaussures à hauts talons, etc...
- 12- Le corridor n'est pas une salle d'attente ni un lieu de réunion.
- 13- Ne pas fumer dans la maison.

Merci de votre compréhension : les propriétaires.

Figure 29: Règlement d'ordre intérieur cas 1

### 5.1.2.3 Contrat et règlement d'ordre intérieur

Un contrat a été établi et les propriétaires ont mis un place un règlement d'ordre intérieur assez souple. Il est disposé dans le couloir du dernier étage où est aménagé une partie de la cuisine. On peut y lire le texte ci-contre avec des petites fleurs disposées en haut et en bas du règlement.

Les étudiantes peuvent ainsi inviter des amis, ce qu'elles font souvent sur le temps de midi. E1 a le droit d'inviter une personne à la fois à dormir, souvent son petit copain, mais elle doit toujours prévenir à l'avance. Celui-ci peut ainsi venir une ou deux fois par semaine.

Les propriétaires ne sont pas en règle en accueillant 3 étudiantes et en sont bien conscients. En temps normal, ils se limitent à 2 étudiantes. Ils louent quelques fois une 3<sup>ème</sup> chambre à des Erasmus ont à des étudiantes disposant d'un plus faible revenu.

Ils devraient normalement déclarer cette location supplémentaire car un permis de location devrait leur être octroyé comme nous avons pu le voir. De plus, cette 3<sup>ème</sup> chambre est très petite, de la taille d'une petite salle de bain, inférieure à 9m<sup>2</sup>. Pour M1, son avantage est son prix. Il s'agit donc, selon lui, d'une fameuse économie et l'étudiante peut profiter d'un espace cuisine qui fait aussi office de séjour commun.

### 5.1.2.4 Loyer

E1 paye un loyer de 350 euros. Les charges et l'entretien sont compris dans le montant. Mais, le propriétaire m'a révélé avoir déjà demandé un surplus de charges à une ancienne étudiante qui consommait énormément d'eau.

La plus petite chambre de l'habitation est, elle, louée à un plus faible loyer, d'un montant de 250 euros charges comprises.

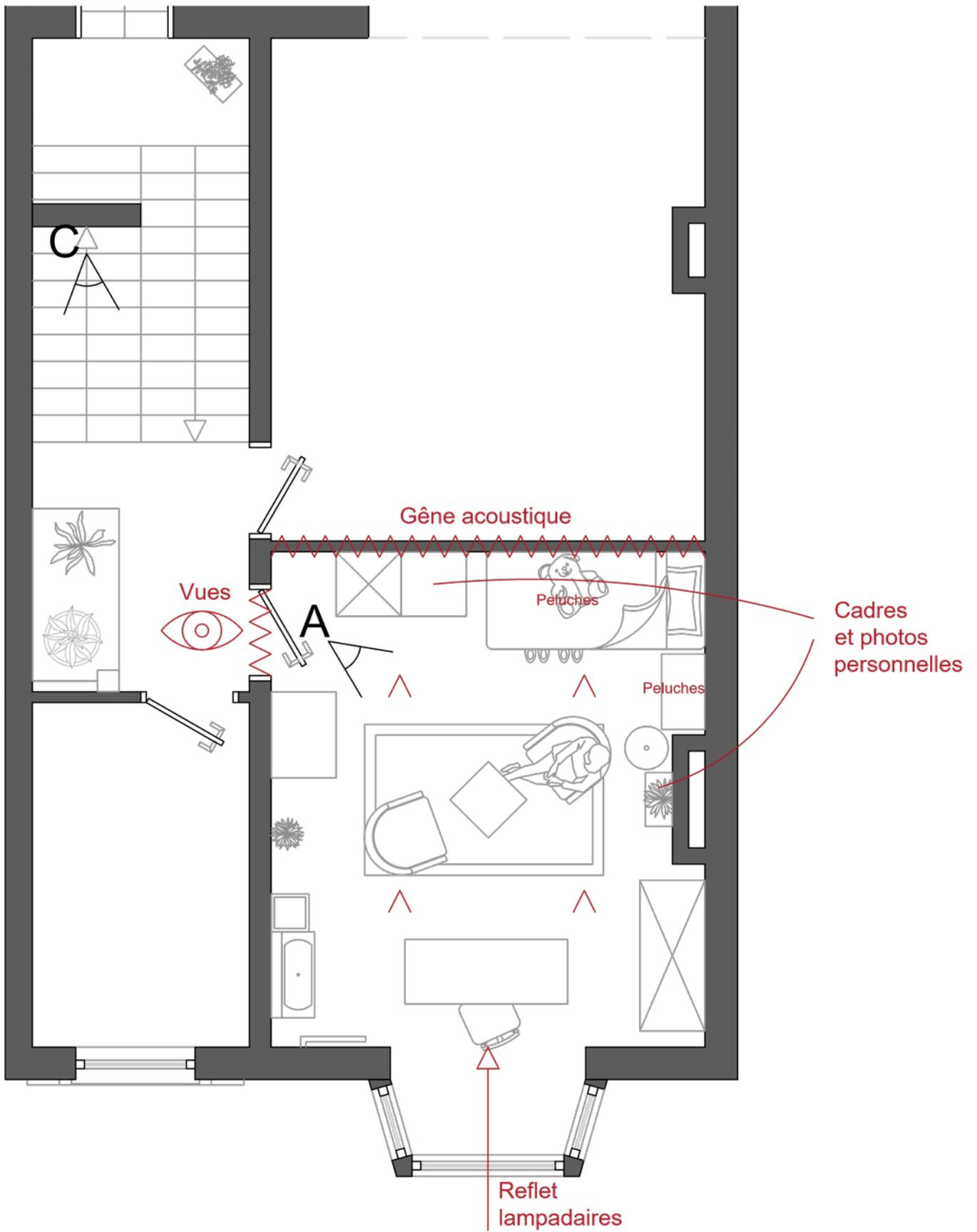


Figure 30: Plan chambre cas 1

### 5.1.2.5 Chambre et espaces communs

E1 est satisfaite du confort de sa chambre. Elle nous informe juste d'un petit dérangement au niveau du reflet de la lumière du jour et des lampadaires le soir sur son écran d'ordinateur car son bureau est disposé devant la fenêtre.

Elle insiste sur le fait qu'il y a quelques problèmes au niveau de l'acoustique. Elle entend la télévision lorsque les propriétaires la regardent au rez-de-chaussée. Sa chambre étant située à côté de celle des propriétaires, elle les entend également parfois le soir lorsqu'ils vont se coucher.

En effet, M1 n'entends plus très bien. Il m'a expliqué qu'auparavant il mettait le son de la télé trop fort ce qui dérangeait les étudiantes. Actuellement, il dit avoir un appareil qui lui permet de régler le son pour lui sans qu'on ne l'entende.

« Je demande toujours à « A » si ça l'ennuie. Elle me dit non. Elle ne s'est jamais plaints. ».

Il est déjà arrivé que les propriétaires demandent à des étudiantes de baisser la musique. Mais les étudiantes actuelles ne sont pas bruyantes. Selon eux,

« Il doit y avoir un respect mutuel ».

Les propriétaires se chargent d'équiper les chambres et la cuisine de tous les équipements nécessaires : télévision, micro-onde, cuisinière, four, surgélateur, lave-vaisselle...

« Les jeunes sont habitués chez eux à avoir tout le confort... Maintenant, il leur faut tout le confort qu'elles ont chez elles. »

En ce moment, les propriétaires ont comme volonté d'installer une cuisinière électrique dans la cuisine commune des étudiantes et de remplacer la cuisinière au gaz pour des raisons de sécurité. Ils désirent disposer des garde-corps sur une toiture des annexes où les étudiantes vont prendre des bains de soleil. Ils y interdisaient l'accès au moment de l'interview. Ils souhaitent également placer une minuterie sur les paliers car les étudiantes oublient régulièrement de fermer les lampes.

### Appropriation

Le mobilier des 3 chambres appartient aux propriétaires. Selon M1, les étudiantes sont libres d'apporter des petites choses et de mettre des posters aux murs si elles le veulent.

Cependant, E1 nous a dit ne pas pouvoir afficher ou fixer quoi que ce soit sur les murs. Seuls sont fixés des cadres par les propriétaires. Elle dispose donc des cadres avec des photos personnelles sur ces tables de nuit et d'appoints.

Par ailleurs, elle n'a jamais réorganisé sa chambre, modifier la disposition des meubles, elle n'en a jamais eu l'idée.

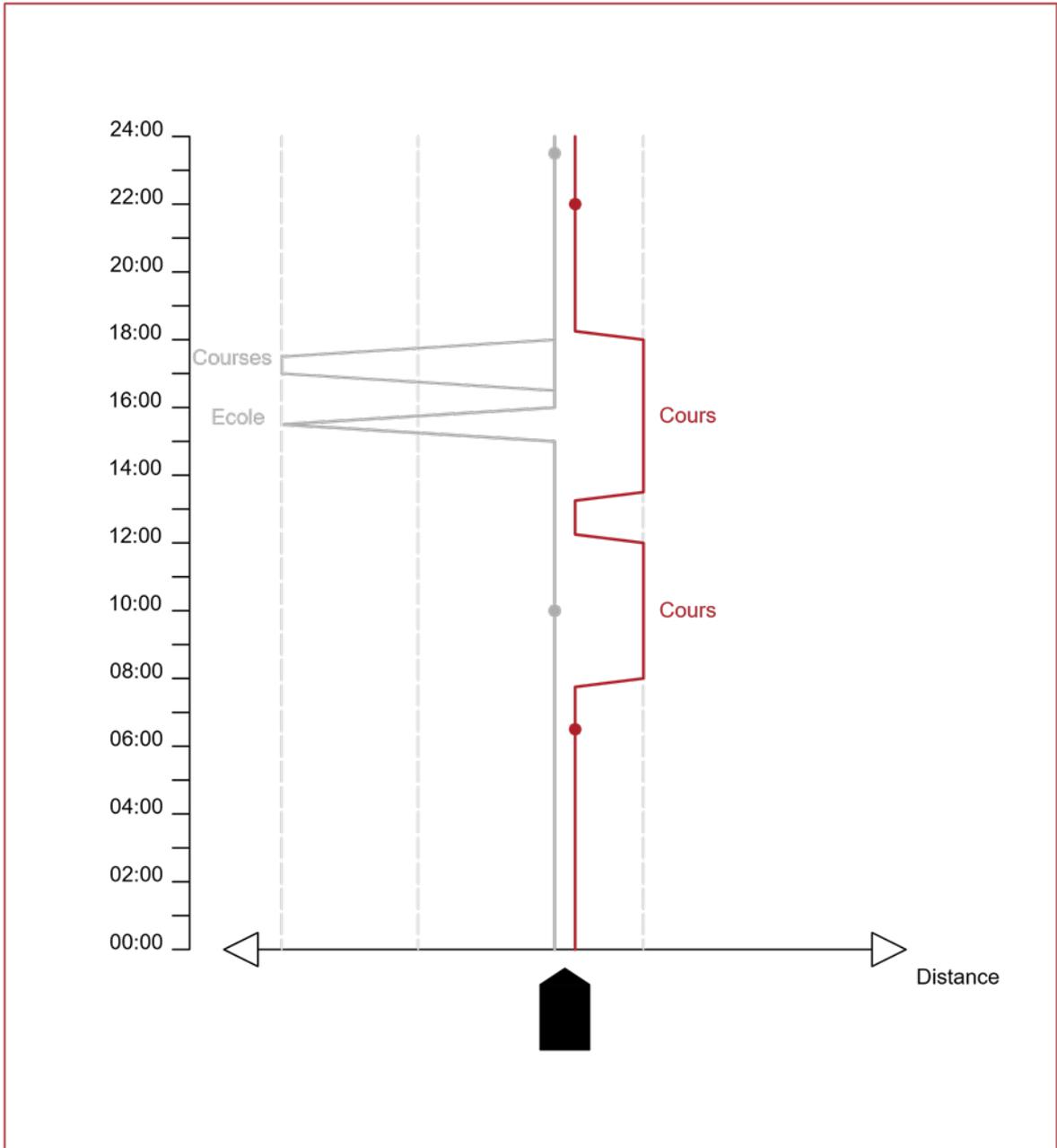


Figure 31: Journée type cas 1

### 5.1.2.6 Cohabitation

#### Relation et emplois du temps

L'emploi du temps de E1 varie peu. Elle rentre tous les weekends chez elle et a de longues journées de cours.

La semaine, elle est de retour à l'habitation vers 18h mais elle y revient manger quelques fois sur le temps de midi. Elle n'a pas d'activités en dehors des cours. Elle croise ainsi ses propriétaires soit le midi ou soit le soir, au moins une fois par jour. Elle entretient avec eux des petites discussions de 10 à 15 minutes chaque semaine mais n'a pas l'occasion d'échanger beaucoup plus.

Il arrive que E1 croise également les petits enfants des propriétaires qui viennent de temps en temps. Ils sont jeunes, un d'entre eux a le même âge que E1 mais leur relation ne va pas plus loin qu'un simple « bonjour ».

En général, les 3 étudiantes quittent l'habitation le vendredi vers 18h et reviennent le dimanche soir.

Les propriétaires, quant à eux, sont souvent chez eux. M1 reste souvent dans sa chambre et y écrit des romans. La compagne de M1 reste également souvent dans le logement et va parfois faire les courses ou rechercher son petit-fils. En général, il y a toujours quelqu'un au sein de l'habitation. Ils disent croiser les étudiants de façon variable.

Par ailleurs, ces derniers se couchent tard et se lèvent tard, n'ont pas le même emploi du temps que les étudiantes.

E1 dit entretenir de bonnes relations avec les propriétaires. Elle explique que la propriétaire joue un rôle de mamy ou, encore, de bonne maman. Celle-ci s'était tracassée lorsqu'une des étudiantes était rentrée à 6h du matin. Il n'y aurait également aucun tabou avec elle à propos des petits copains.

« En général, ça se passe assez bien parce que ma femme est assez psychologue. »

Ils n'ont jamais eu de gros ennuis. M1 a relaté que les étudiantes qu'ils accueillent en ce moment sont particulièrement agréables.

Il avoue, qu'au début, les étudiantes sont évidemment un peu intimidées, elles n'osent pas trop parler. Il leur faut en général un an pour qu'elles s'habituent vraiment.

« Ça dépend aussi du caractère, certaines sont tout de suite à l'aise et pour d'autres, il faut un an. »

« On a eu tous les caractères, vous savez. »

Elles deviennent ensuite souvent des sortes d'amies et appellent leurs propriétaires par leur prénom.

Cependant, M1 dit avoir eu à deux reprises des jeunes filles qui ne savaient pas se séparer de leur mère. Ça l'a fortement étonné qu'à 18 ans, on ne coupe pas le cordon ombilical d'autant plus que le contexte du logement est très familial.

Chaque année, les propriétaires fêtent la Saint-Nicolas avec les étudiantes et leurs petits-enfants. Ils offrent également à chaque anniversaire ou fête un petit cadeau aux étudiantes. E1 apprécie particulièrement cela.

Autrefois, la femme de M1 vivait vraiment avec les étudiantes. Ils n'ont pas aménagé tout de suite une cuisine pour elles et partageaient donc la cuisine du rez-de-chaussée. Les propriétaires

faisaient même des lessives pour des étudiantes et ces dernières ont également pu utiliser la machine à laver elles-mêmes.

Ils organisaient également, chaque année, un souper mais ils ne se sentent actuellement plus aptes à le faire, ils sont actuellement trop fatigués.

Cependant, Ils restent toujours en contact avec les étudiantes et parfois même avec les parents de celles-ci. Dans certains cas, ils les réinvitent à souper.

## Entraide

L'entraide ici repose sur les petits services que proposent les propriétaires en cas de soucis tels qu'une lampe qui grille, une lessive à réaliser. Au moment de l'interview, la cuisinière des étudiantes ne fonctionnait plus, les étudiantes pouvaient alors cuisiner dans la cuisine des propriétaires. La compagne de M1, cordon bleue, leur donne d'ailleurs des conseils.

Mais, E1 confie que lorsqu'il y a un petit problème tel qu'une lampe qui grille, il faut beaucoup insister afin que les choses soient rétablies en état.

Du côté des étudiantes, Il ne leur est pas demandé aux de rendre de quelconques services aux propriétaires. En ce qui concerne les tâches ménagères, les propriétaires font appel à une femme de ménage.

Les propriétaires refusent d'ailleurs toute aide. M1 a confié :

« Des parents ont dit à ma femme : si vous voulez elle [leur fille] peut vous aider dans le ménage. Ma femme a dit : pas question, elle est ici pour faire des études et pas pour m'aider ! »

Ils estiment que les étudiantes n'ont pas le temps de faire le ménage. Une femme de ménage vient donc deux fois 4h par semaine et nettoie les chambres à fond tous les 3 mois. La seule chose que les étudiantes ont à faire, c'est de mettre leurs poubelles dehors le lundi. Elles disposent tout de même d'un aspirateur.

D'après M1, lorsque les étudiantes ont des petits problèmes, elles vont souvent en parler à sa femme.

Lui, a, corrigé beaucoup de travaux de fins d'études et de rapports. Il a également rédigé une conclusion pour une étudiante technicienne de laboratoire en biologie qui ne s'en sortait pas. Il avoue le faire moins souvent en ce moment car il se sent fatigué.

Les étudiantes peuvent accéder à sa chambre où se trouve une petite bibliothèque de livres sur la biologie. Par ailleurs, il s'intéresse beaucoup aux études des étudiantes qui tournent autour de la science.

## Intimité

E1 a précisé qu'elle n'avait aucune clé pour fermer la porte de sa chambre. Ce n'est pas un problème pour elle car elle ne ressent pas le besoin de la fermer. Elle ajoute que :

« Ils [les propriétaires] ne sont pas du tout envahissants, s'ils ont une question à poser, ils attendront qu'on se croise dans les couloirs. Ils ne viennent jamais faire irruption dans la chambre. »

Les propriétaires ne ressentent pas non plus de problème d'intimité. La présence de jeunes chez eux leur est indispensable. Ils se sentent alors seuls lorsque les étudiantes sont en vacances.



Figure 32: Cohabitation E1

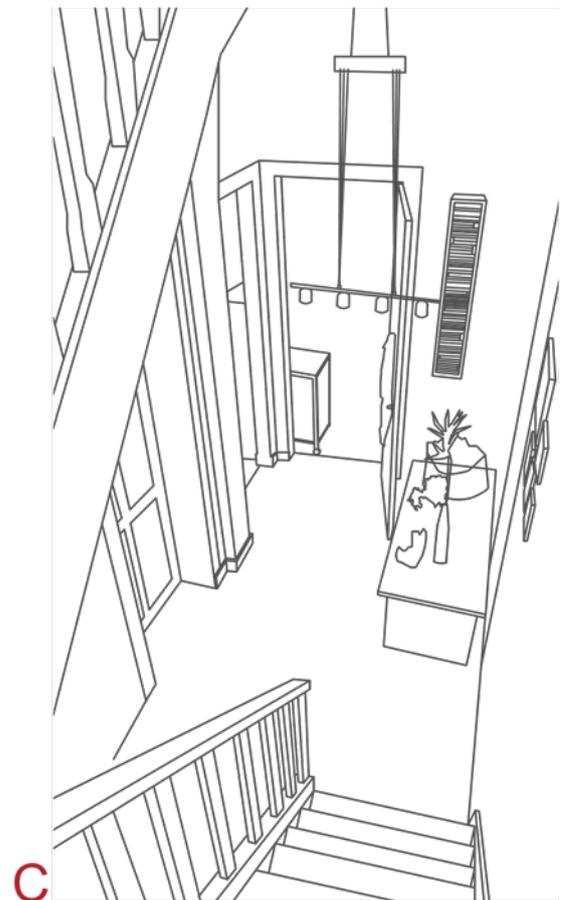


Figure 33: Cohabitation M1

Comme nous l'avons également déjà dit, la position de sa chambre de E1 ne lui pose aucun soucis mis à part une gêne acoustique. Elle n'a cependant pas évoqué la peur d'être entendue ou vue alors qu'il y a de forte chance que ça soit le cas.

### **Sentiment de chez soi et de sécurité**

E1 ne se sent jamais surveillée.

M1 et sa femme ne vont pas contrôler ce qui se passent dans les chambres. M1 va simplement jeter un coup d'œil le vendredi soir quand les étudiantes rentrent chez elles. Il vérifie si les lumières et le four de la cuisinière sont bien éteints.

D'autre part, E1 n'a pas peur d'empiéter sur l'espace des propriétaires, elle trouve que tout est suffisamment séparé.

L'étudiante se sent aujourd'hui chez-elle-même s'il a fallu le temps. Elle s'y sent également en sécurité.

Par ailleurs, les propriétaires ont installé un système d'alarme.

Ils ne ferment aucune porte à clé à l'intérieur de l'habitation au cas où il y aurait un problème. Ils n'ouvrent jamais les portes par surprise. Ils font entièrement confiance aux étudiantes. Ils se sentent toujours autant chez eux, ne ressentent aucune intrusion. Il leur faut absolument une présence.

Il a été demandé à l'étudiante quel espace exprimait le mieux sa cohabitation. Elle a choisi l'espace cuisine qu'elle partage avec les deux autres étudiantes. C'est là qu'elles passent toutes la majorité de leur temps et c'est à cet endroit qu'elles se réunissent pour travailler. E1 nous a tout de même confié retenir de cette cohabitation l'enrichissement des discussions avec des aînés.

Pour le propriétaire, le lieu qui exprime le mieux sa cohabitation avec les étudiantes est le couloir avec la cage d'escalier, seul espace où il les croise fréquemment.

### 5.1.3 Conclusion

Dans ce cas-ci, les relations sont bonnes et le climat est très familial.

Les propriétaires ont eu longue expérience derrière eux et n'ont pas attendus d'être seniors pour louer des chambres étudiantes. La présence d'étudiants est devenue une réelle nécessité mais à l'origine, cette présence devait combler la solitude de la fille de la propriétaire.

La configuration des espaces semble satisfaire l'étudiante. La position de sa chambre côte à côte à celle des propriétaires et proche de leur salle de bain ne la dérange pas. Elle ne ressent aucun dérangement au niveau de l'intimité, ce qui peut sembler étonnant. Cette configuration ne conviendrait pas à tous les profils d'étudiants. Dans ce cas, E1 est une étudiante très calme qui a, sans doute, besoin de retrouver un cocon familial.

L'acoustique semble lui poser un problème mais elle n'ose cependant pas en faire part aux propriétaires. Celle-ci prend sur elle bien qu'elle soit gênée.

L'appropriation de l'espace semble, dans ce cas-ci, assez faible selon l'étudiante qui dit ne rien pouvoir afficher aux murs. Le propriétaire n'a cependant pas le même discours. Nous pouvons émettre comme hypothèses que la communication entre eux n'est peut-être pas suffisamment importante ou bien, que l'étudiante ne ressent pas le besoin de s'approprier son logement qui n'est que temporaire et ne s'interroge pas plus que ça au niveau de ce qui est permis ou non. Par ailleurs, sa gêne au niveau de du reflet des lampadaires sur son ordinateur ne la pousse pas à repositionner son bureau ou sa chaise de bureau de manière différente.

Nous pouvons remarquer que l'espace privatif destiné aux étudiantes est très apprécié étant donné que c'est là qu'elles passent la plupart de leur temps. Il leur paraît essentiel, elles peuvent s'y retrouver, échanger entre elles, et créer du lien ce qui n'est pas toujours le cas dans toutes les configurations.

# CAS 2

E2

« [M2] est devenue une super maman. »

« Ça dynamise la relation, ça triangule les relations autrement. »

« On rigole beaucoup. »

« Ce n'est pas pour l'argent que je le fais. »

« Parfois, quand je me dispute avec ma maman ou mon beau-père, je suis contente de revenir ici. »



M2



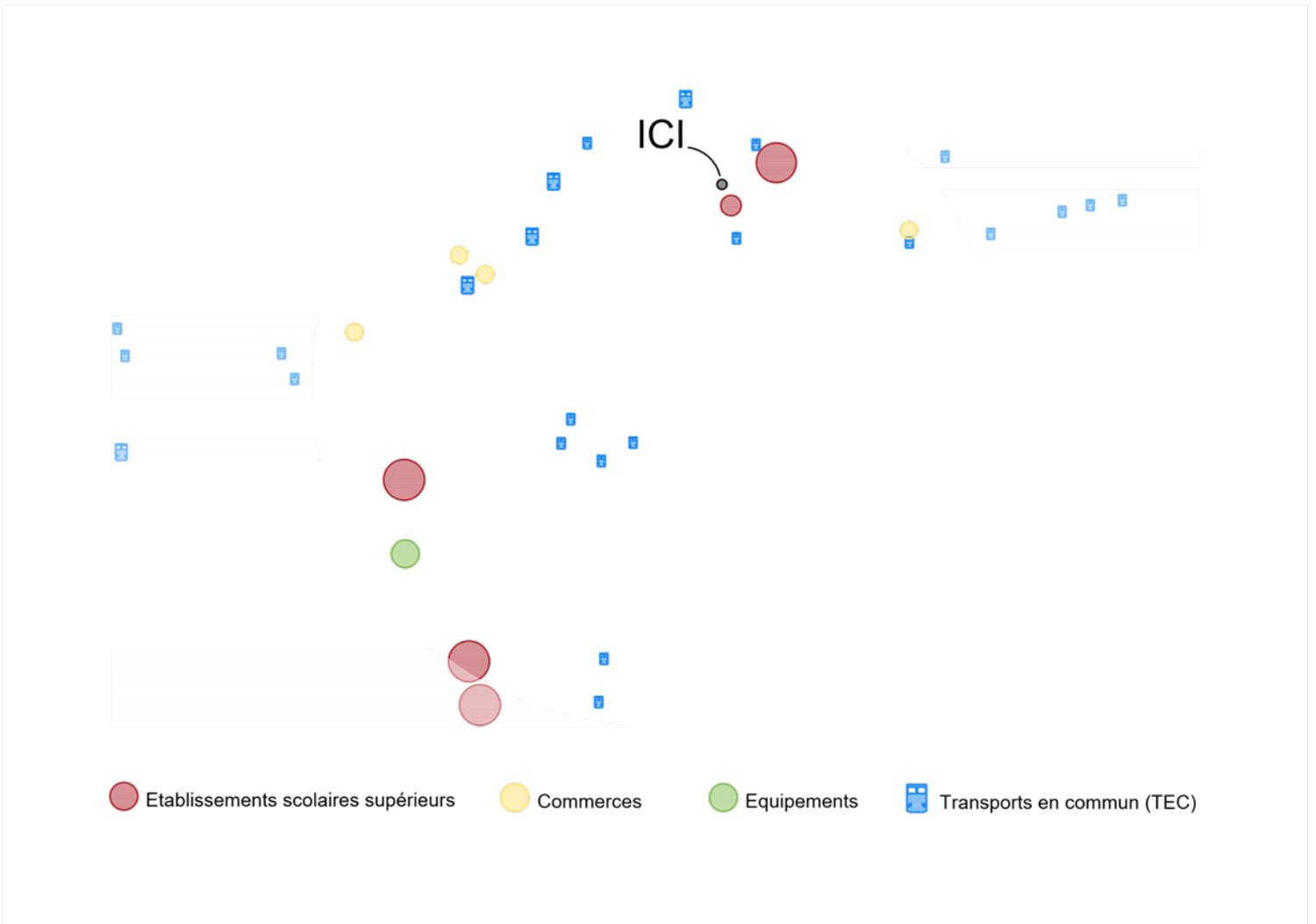


Figure 34: Localisation cas 2

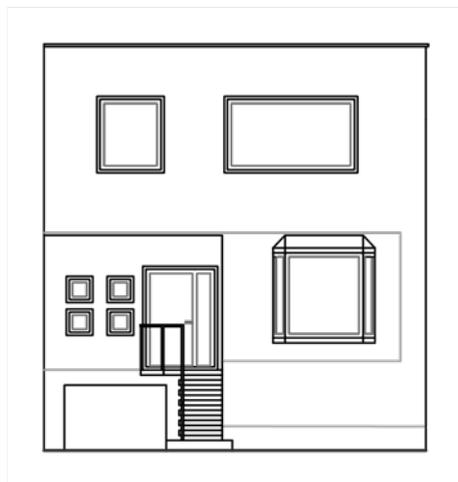


Figure 35: Typologie cas 2

### **5.2.1 Immersion : espace vu**

L'habitation ne se situe pas exactement à Liège, il s'agit d'une petite exception. Nous avons choisi de garder ce cas d'étude bien qu'il ne soit pas situé à Liège même car son fonctionnement, très intéressant, est totalement différent des autres. D'autre part, sa localisation est très proche de la ville de Liège, à seulement un km de la limite administrative, ce qui nous semble négligeable.

Plusieurs hautes écoles sont situées à proximité dont une à quelques dizaines de mètres seulement.

Plusieurs commerces se retrouvent également dans les environs et des arrêts de bus, peu nombreux, permettent toutefois de desservir le quartier.

Nous nous sommes rendu une seule fois au sein de cette habitation. Nous avons réalisé l'immersion, ensuite l'interview de M2 puis de E2.

Nous avons pu rencontrer le fils de la propriétaire et, ainsi, observer les relations qu'entretient le trinôme.

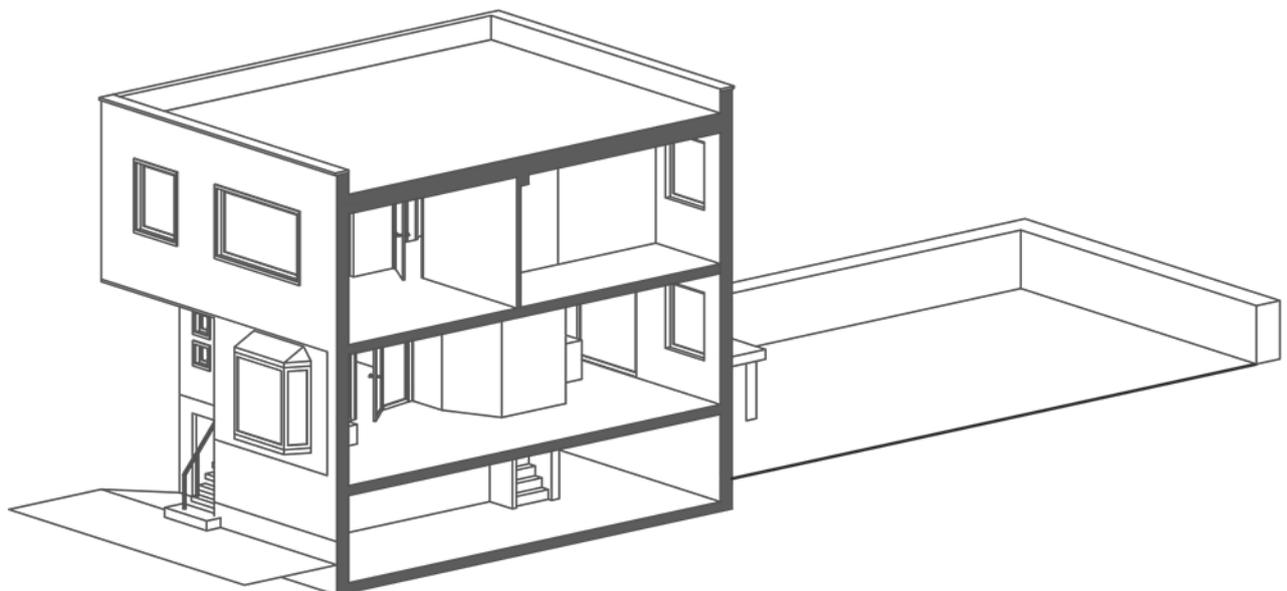
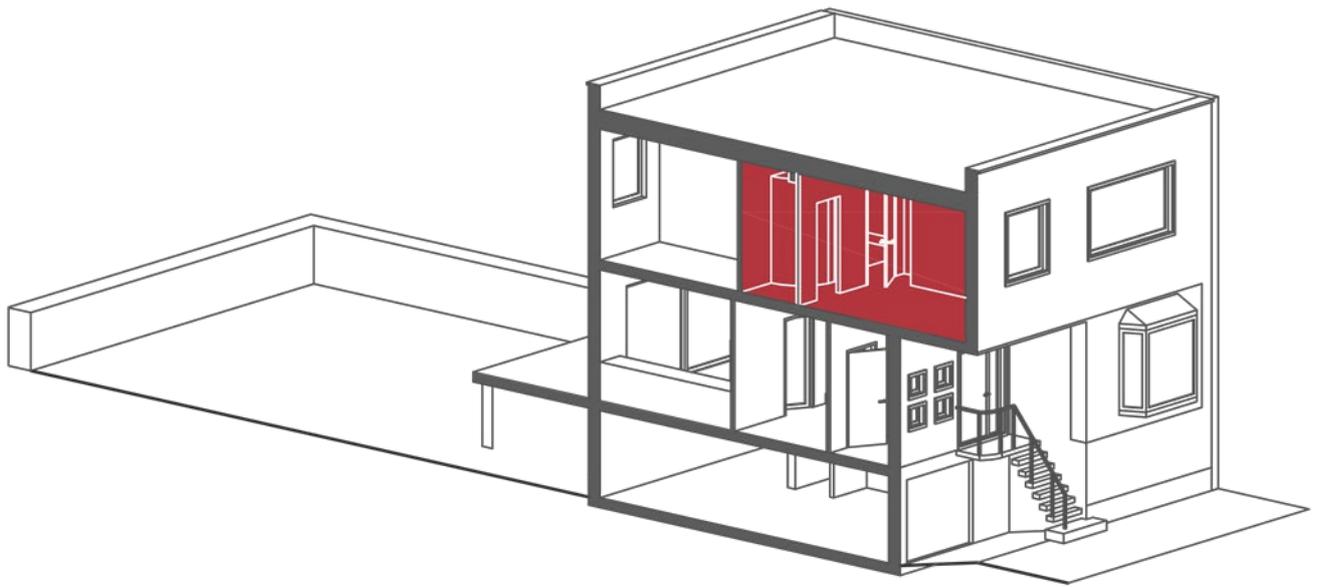


Figure 37: Axonométries cas 2

### 5.2.1.1 Fonctionnement

La propriétaire accueille une seule étudiante, E2, qui dispose de chambre et de sa petite salle de bain de privée (E). Presque l'entièreté de l'habitation est partagée avec la propriétaire et son fils (C(m-e)). Il s'agit véritablement d'une chambre chez l'habitant. L'étudiante y vit comme si elle était chez elle. Elle traverse donc un espace qu'elle partage avec la propriétaire pour se rendre dans sa chambre.

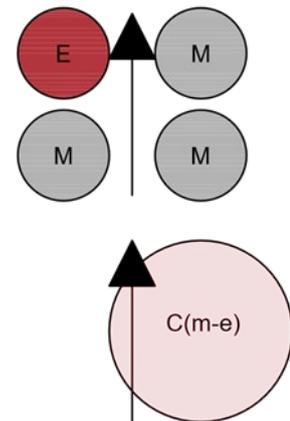


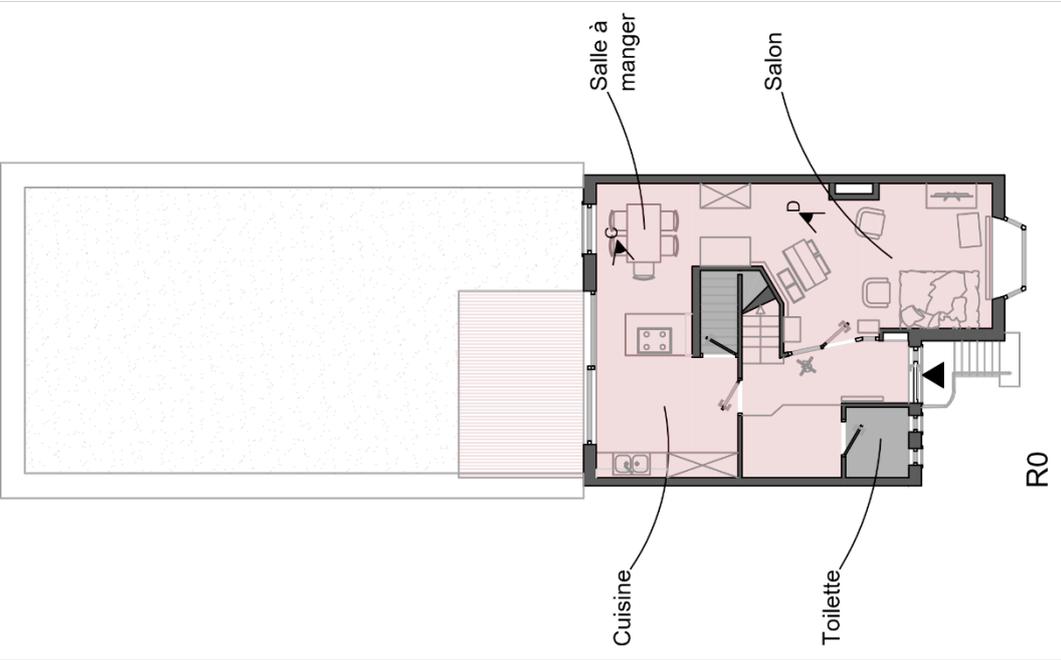
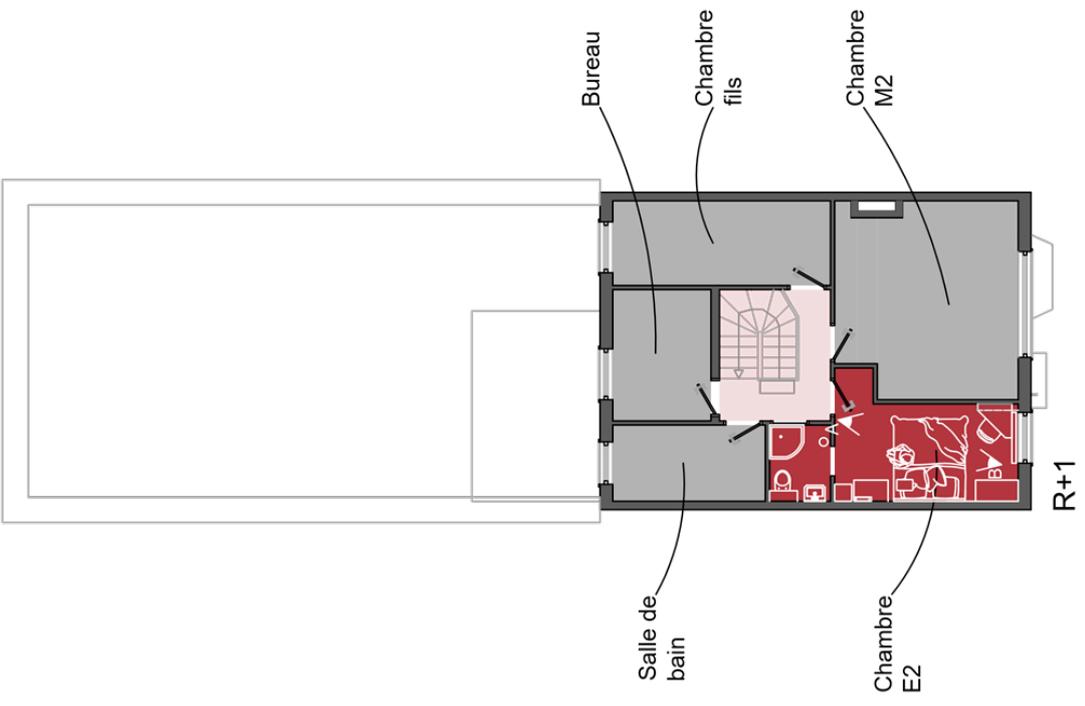
Figure 36: Fonctionnement cas 2

### 5.2.1.2 Organisation des espaces

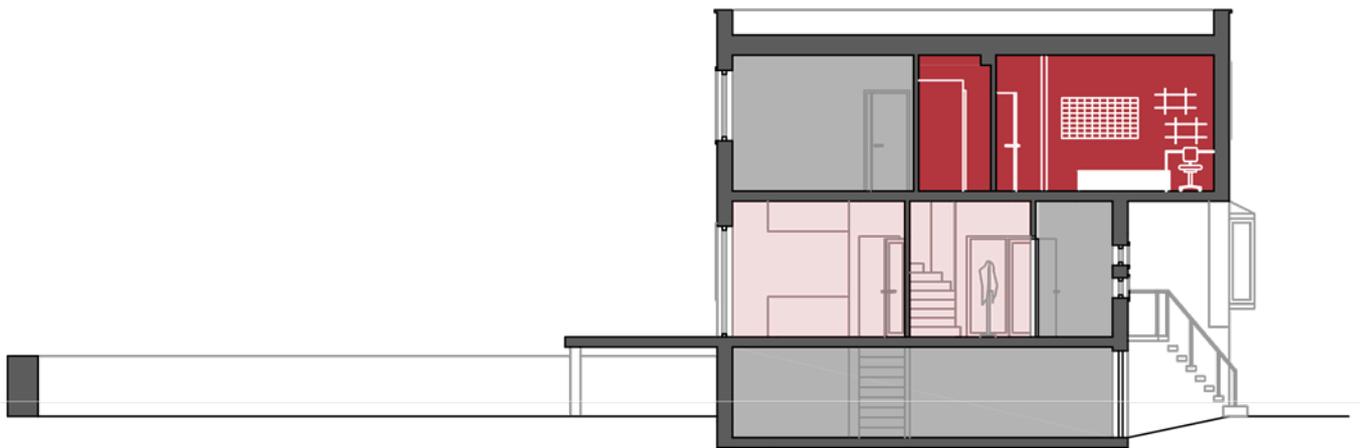
La maison n'a pas, tout comme dans le cas 1, été subdivisée. Une chambre existante est devenue une chambre étudiante. Une petite salle de bain privée munie d'une toilette a été aménagée sans doute dans un petit débarras ou espace WC et la porte de cette pièce a donc été condamnée. Mis à part l'aménagement de cette salle de bain, aucuns travaux n'ont été effectués étant donné que presque l'entièreté de l'habitation est partagée avec l'étudiante. La propriétaire n'a semble-t-il pas effectué des démarches afin d'obtenir un permis d'urbanisme. Il nous semble que cela n'était pas utile étant donné les faibles travaux qui ne touchent pas la structure portante du bâtiment. D'autre part, elle ne crée qu'une seule chambre étudiante. Un permis de location dans cas-ci n'est pas non plus nécessaire comme nous avons pu le voir.

Au rez-de-chaussée de l'habitation, nous retrouvons la cuisine, salle à manger et séjour de la propriétaire. A l'étage, se trouve les 3 chambres, un bureau, la petite salle de bain de l'étudiante ainsi que la salle de bain de M2 et son fils. L'habitation dispose également d'un jardin dont les l'étudiante et la propriétaire semble profiter ensemble.

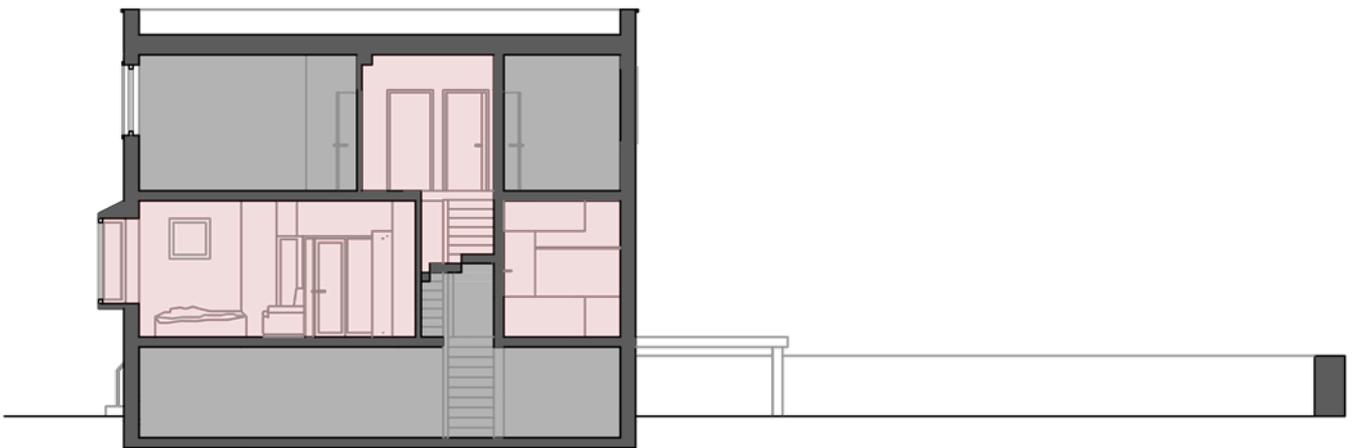
E2 et M2 partagent donc le hall d'entrée, la cage d'escalier, la cuisine, la salle à manger, le salon et le jardin. Les espaces privés de E2 sont donc sa chambre et sa petite salle de bain.



- Espaces privés de M2 et son fils
- Espaces privés de E2
- Espaces partagés entre E2 et M2 et son fils
- A Point de vue



Coupe A



Coupe B

Figure 38: Plans cas 2



A



B



C

Figure 39: Intérieur cas 2

### 5.2.1.3 Atmosphère : espace ressenti

Lorsque nous nous sommes rendus dans cette habitation, E2 et M2 nous ont ouvert la porte avec un grand sourire. L'entente entre elles était telle que l'on aurait dit deux copines. Leur relation est très amicale et ressemble à une relation mère-fille.

L'habitation dispose d'une seule sonnette. Un porte manteau est présent dans le hall d'entrée mais E2 ne semble pas l'occuper. Elle dépose ses affaires dans sa chambre où se trouve également un porte manteau sur sa porte.

Tout semble se concentrer autour du fils de E2. Beaucoup de jouets étaient disposés dans le séjour ainsi que des photos. Le cartable trainait dans le hall d'entrée. Un anniversaire venait certainement de se fêter au vu des ballons qui étaient dans le séjour et du « Joyeux anniversaire » pendant dans la cuisine. E2 semble être considérée comme une grande sœur pour le garçon de 9 ans.

Nous nous sommes tout de suite aperçus de l'énorme proximité qui rapproche l'étudiante et sa propriétaire. Nous nous sommes également rendu compte que ces types de cohabitation et de relation ne devaient pas, malheureusement, être récurrents.

L'interview a commencé dans la cuisine, autour d'un verre. Nous avons en premier lieu questionné M2. Ensuite, nous sommes montés dans la chambre de E2 pour l'interroger à son tour.

E2 a suivi la discussion que nous avons eu avec M2. M2 m'a assuré qu'elle n'avait rien à cacher et que E2 pouvait l'écouter. Il a été plus difficile pour E2 de s'exprimer, certaines questions étaient un peu gênantes, nous nous sommes donc isolés dans sa chambre.

E2 et M2 n'ont pas cessé de rigoler entre elles lors de l'interview. Certaines questions les étonnaient étant donné leur mode de cohabitation qui fonctionne très bien.

Le fils de E2 n'hésitait pas non plus à intervenir lors de nos discussions, ce qui témoigne beaucoup de l'esprit détendu et agréable dans ce cas-ci. Il ne semblait y avoir aucune gêne, rien ne posait un problème.

# M2

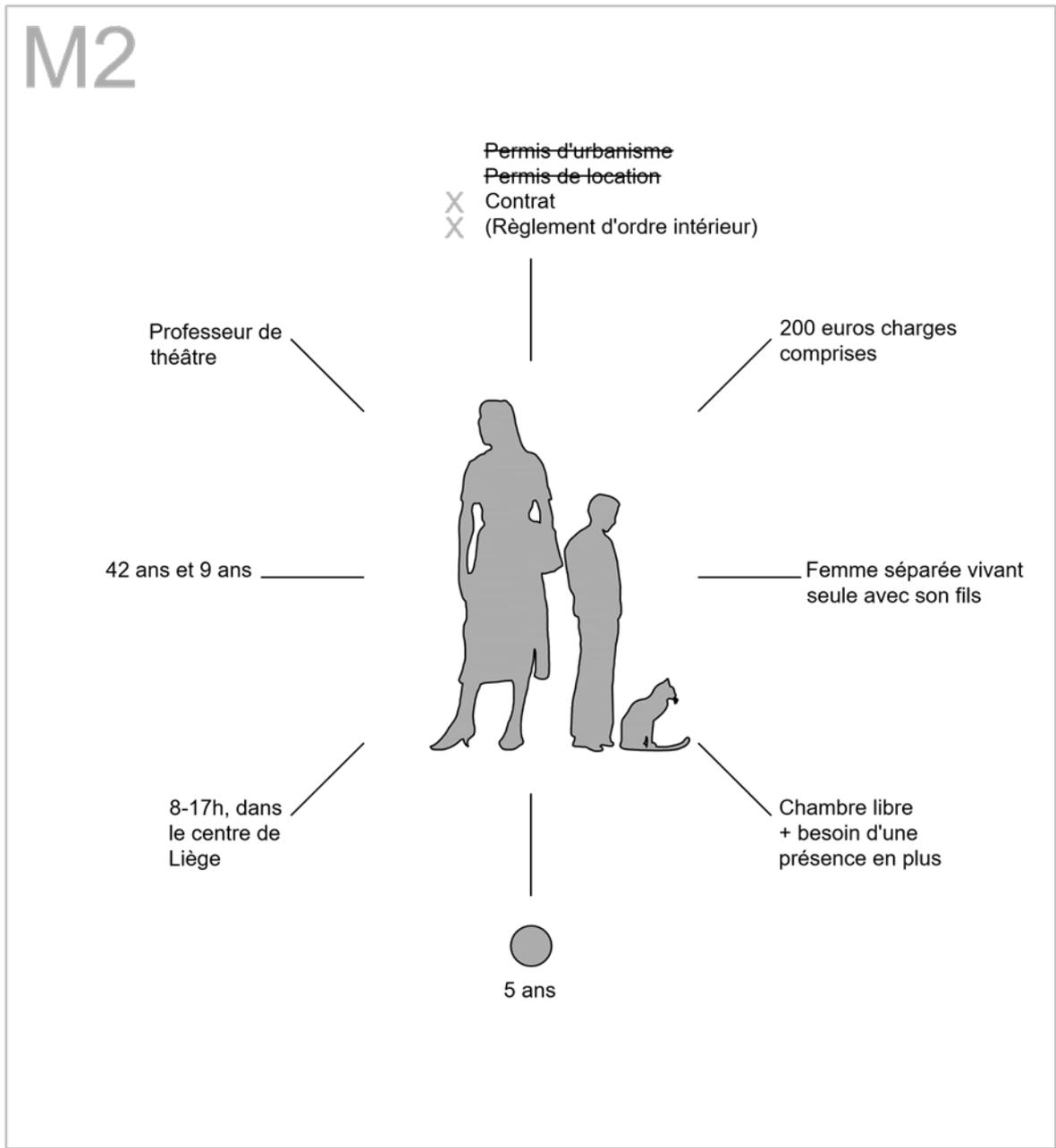


Figure 40: Illustration M2

## 5.2.2 Interview : espace vécu

### 5.2.2.1 Profil du ménage

M2, âgée de 42 ans et professeure de théâtre, vit seule dans cette habitation avec son fils de 9 ans. Ils y ont emménagé ensemble. M2 n'a actuellement pas de partenaire, bien qu'un compagnon soit venu emménager chez elle compagnon pendant quelques mois.

Les raisons qui l'ont motivées à louer une chambre sont le fait d'avoir une chambre inoccupée dans son habitation et l'envie d'avoir une présence supplémentaire. Elle ne trouvait pas idéal le fait de se retrouver en tête à tête avec son fils.

L'intérêt était aussi de trouver quelqu'un pour s'occuper de son fils lorsqu'elle doit s'absenter le soir pour son travail.

La présence d'une Haute école à proximité l'a également poussée un peu plus à la location.

L'intérêt financier n'est donc pas une de ses motivations bien que ça soit un petit plus pour elle.

### Expérience

C'est la 5<sup>ème</sup> année que M2 loue une chambre. Elle a accueilli une seule étudiante avant E2.

Tout s'est toujours bien passé. Elle a insisté sur le fait qu'elle n'a jamais eu de problèmes.

Elle n'accepte actuellement que des filles. Plus tard, lorsque son fils sera plus grand, elle louera sans doute à des garçons pour « qu'il n'y ait pas de soucis » m'a-t-elle dit en rigolant.

Elle avait contacté l'association « 1 toit 2 âges » qui propose le même genre de formule pour trouver sa seconde étudiante mais est finalement tombée sur E2 sans avoir recours à leurs services. Elle nous dit pratiquer plus ou moins les mêmes tarifs que l'ASBL.

# E2

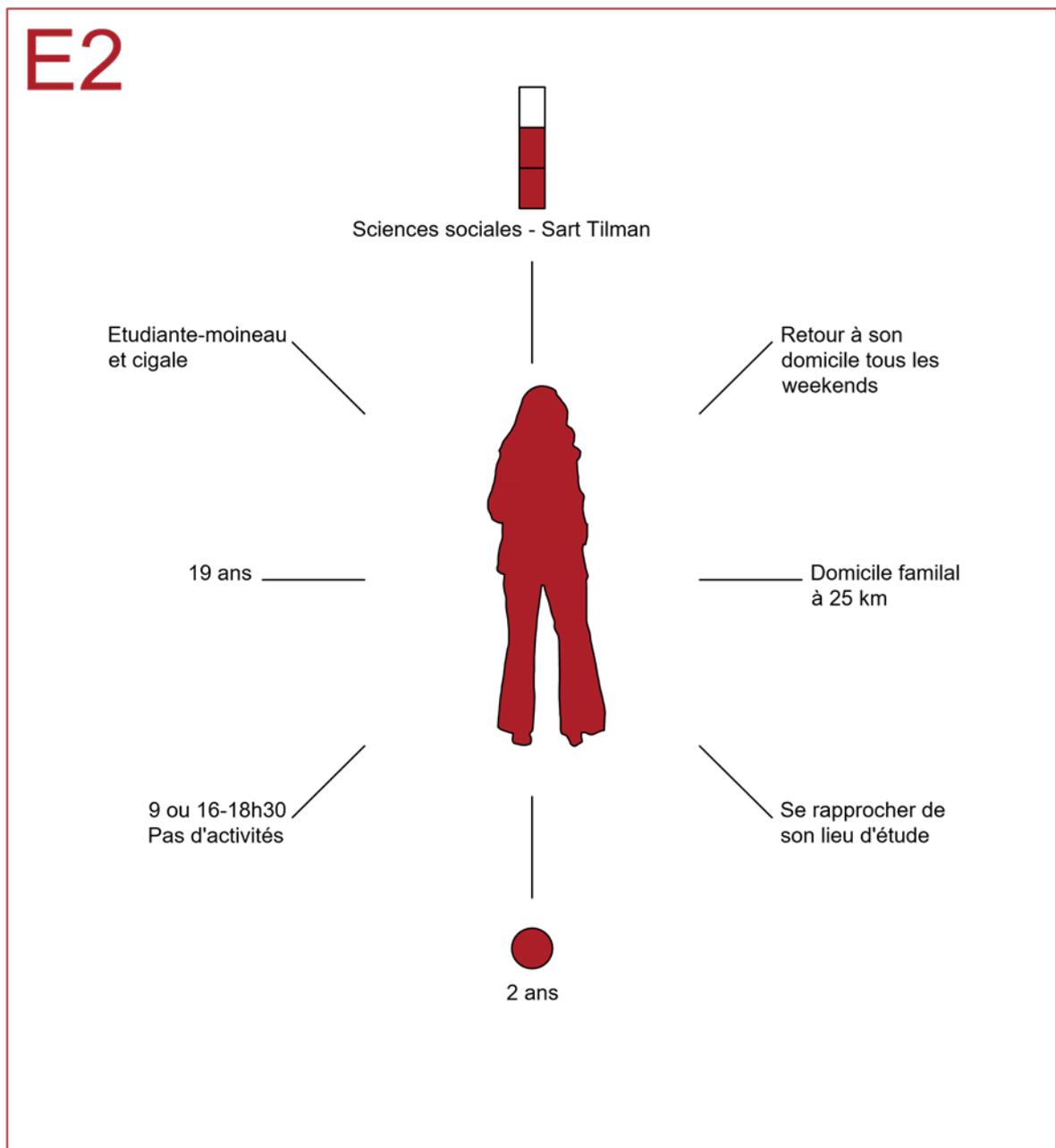


Figure 41: Illustration E2

### 5.2.2.2 Profil de l'étudiante

E1 est âgée de 19 ans et est en deuxième année en Sciences Sociales au Sart Tilman.

Elle habite à environ 25km de l'habitation et loue une chambre chez l'habitant pour se rapprocher de son école.

L'idée de louer une chambre n'était pas son premier choix. Elle pensait effectuer les trajets jusque Liège tous les jours. Du « bouche à oreille » l'a informée du fait que M2 cherchait une étudiante. L'habitation lui a plu et elle a donc décidé de la visiter. Elle a ainsi décidé de s'y installer.

Une des craintes de ses craintes était de développer une allergie due aux poils de chats de M2, mais tout s'est bien passé.

D'après les profils d'étudiants décrits par Christophe Pecqueur et Christophe Moreau, cette étudiante se rapproche du profil moineau et cigale. En effet, E2 est très sociable et parvient à gérer son intimité tout en partageant le logement. D'un autre côté, elle est également plutôt distraite et aime faire la fête.

#### **Expérience**

E2 n'avait jamais loué de logement auparavant, il s'agit donc de sa première expérience et elle en est ravie.

Elle a dû donner une réponse très vite car une autre étudiante était intéressée par la chambre.

### 5.2.2.3 Contrat et règlement d'ordre intérieur

M2 nous a dit n'avoir prévenu personne du fait qu'elle mettait une chambre en location. Elle n'a établi aucun contrat de bail et n'a mis en place aucun règlement d'ordre intérieur. Elle n'en voit pas l'utilité car elle n'a jamais été face à un problème. Elle est toujours tombée sur des personnes de confiance. La seule chose qu'elle a faite, c'est de prévenir son assurance. Cependant elle avoue :

« Je suis consciente que j'ai beaucoup de chance. Ça pourrait se passer autrement. »

E2 n'a pas de copain mais pourrait très bien l'inviter. Elle peut également inviter des amies mais elle doit prévenir, ce qu'elle fait automatiquement.

« E2 est une fille bien élevée »

Au niveau du comportement exigé, M2 confie :

« Ça doit rester une maison avec une vie de famille. Il ne faut pas commencer à revenir torché tous les jours 4h du matin et vomir sur mon paillason. »

E2 essaye donc de ne pas faire trop de bruit lorsqu'elle sort et que des amies viennent dormir. Elle veille à couper le chauffage le vendredi lorsqu'elle rentre chez elle. Lorsqu'elle a un empêchement pour garder le fils de M2 un lundi, elle sait également qu'elle doit la prévenir à temps pour qu'elle trouve un arrangement.

### 5.2.2.4 Loyer

Le loyer que M2 demande est de 200 euros charges comprises. Elle demande ce loyer sur 10 mois. Elle est consciente que ce n'est pas beaucoup mais E2 rend beaucoup de services, elle garde son fils tous les lundis.

« L'objectif est que chacun s'y retrouve un peu. Que ça soit intéressant pour eux et pour moi. Et que ça couvre toutes les charges sans exagérer. Il ne faut pas que ça me coûte. »

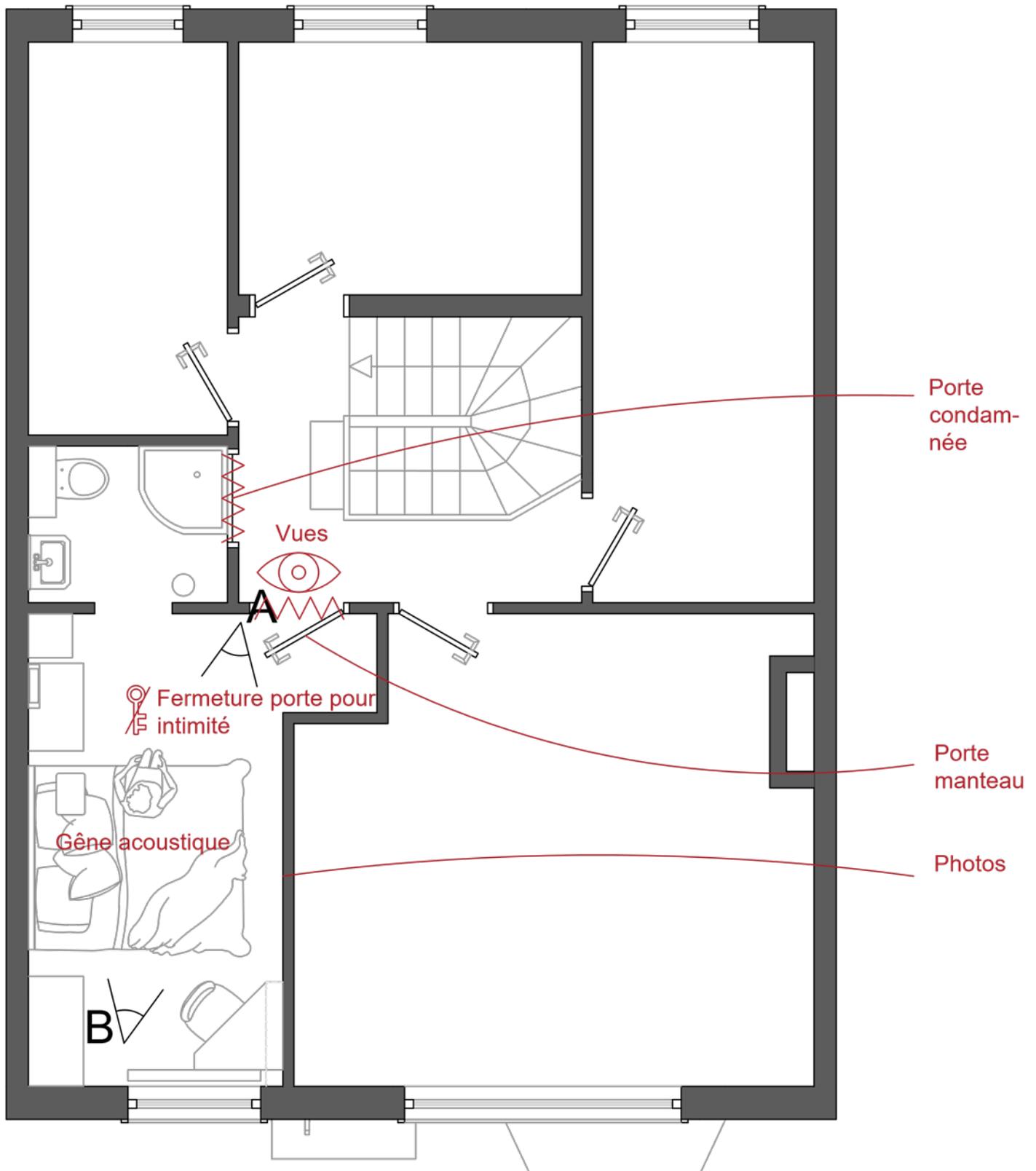


Figure 442: Plan chambre cas 2

### 5.2.2.5 Chambre et espaces communs

Tout le mobilier de la chambre appartient à M2. E2 n'a rien apporté mis à part quelques petits objets.

E2 apprécie le fait d'avoir sa salle de bain à elle. Sa chambre n'est qu'un petit espace où elle ne se réfugie pas principalement étant donné qu'elle peut occuper librement le séjour.

Elle fait remarquer un problème acoustique car elle entend souvent M2 et son fils le matin étant donné qu'elle se lève plus tard.

Il lui arrive de fermer sa porte lorsqu'elle désire garder son intimité mais elle ne dispose pas de clés. M2 et son fils savent toutefois qu'ils ne doivent pas la déranger lorsque sa porte est fermée.

#### **Appropriation**

E2 n'a jamais réorganisé sa chambre, elle n'a jamais déplacé les meubles. Elle trouve la chambre assez bien organisée et n'a jamais demandé à modifier l'agencement. La peinture lui plait, elle a simplement affiché des photos personnelles sur un des murs. Elle ne pense pas qu'il y ait un souci si elle décidait un jour de déplacer le mobilier.

Elle s'approprie donc les lieux tels qu'ils sont.

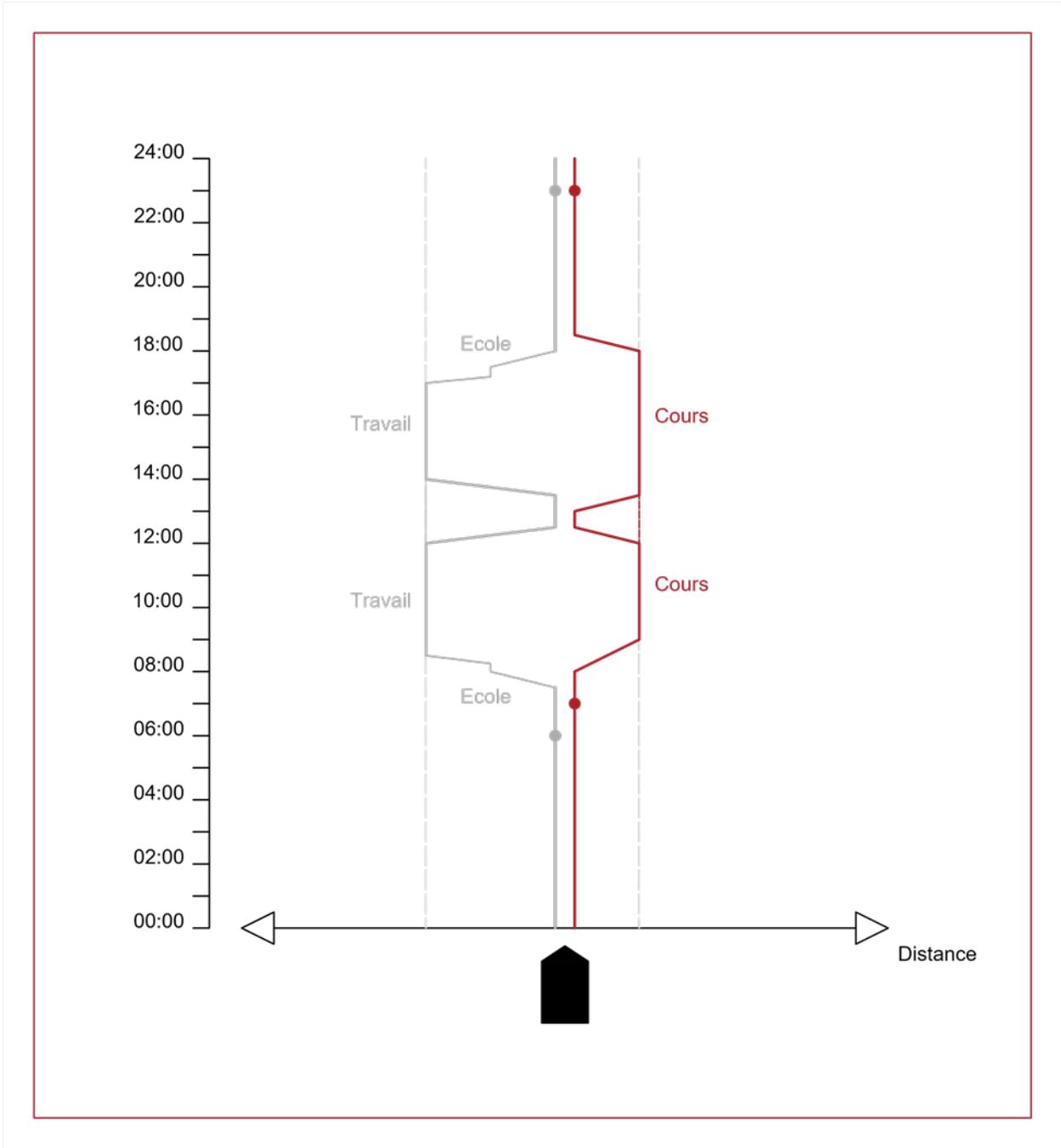


Figure 43: Journée type cas 2

## 5.2.2.6 Cohabitation

### Relation et emplois du temps

L'emploi du temps d'E2 et M2 coïncide plutôt bien. Etant donné le type de cohabitation, elles se croisent tous les jours et échangent beaucoup plus que les autres cas étudiés. L'étudiante rentre cependant tous les weekends.

En général, pendant la semaine, M2 et son fils se lèvent avant E2. Lorsque M2 part travailler et conduire son fils à l'école, E2 n'est pas encore levée. Il arrive alors qu'elle soit alors réveillée par ceux-ci comme nous avons pu le souligner.

M2 rentre en général vers 18h.

E2, quant à elle, commence les cours certaines fois vers 9h et d'autres fois vers 16h. Elle n'a pas d'activité en dehors des cours. Elle rentre légèrement plus tard que sa propriétaire vers 18h30 ou 19h. Elle prévient toujours sa propriétaire lorsqu'elle rentre plus tard et la prévient également de l'heure à laquelle elle rentre le dimanche soir car elle rentre chez elle tous les weekends.

« Tous les soirs, on se dit notre horaire et on sait plus ou moins quand chacune va rentrer. »

M2 revient deux fois par semaine manger chez elle. M2 et E2 se tiennent ainsi au courant la veille et se retrouvent ainsi parfois 1h pendant midi.

E2 nous a confié ne pas travailler beaucoup. En général, elle travaille dans sa chambre sur son bureau mais, s'il n'y a personne, elle travaille dans le séjour. Lorsque le fils de M2 rentre de l'école, il sait alors qu'il doit faire moins de bruit.

E2 et M2 mangent toujours ensemble mais pas toujours la même chose. E2 a l'habitude de ramener des plats cuisinés de chez elle.

Elles ont comme routine de passer leur soirée ensemble, en pyjama, devant la télé à regarder des séries, allongées dans le canapé-lit de M2. Le fils de M2 se joint également à elles. Elles vont en général dormir au même moment.

Comme nous l'avons déjà dit, E2 et M2 entretiennent de très bonnes relations. E2 considère d'ailleurs le fils de M2 comme son petit frère.

« Ce qui est chouette dans la relation qu'on a réussi à établir dans la relation et avec [E2] et avec [ancienne étudiante], c'est qu'il y a un vrai partage autour de plein de choses. On ne calcule pas. »

« Dans ces conditions-là, elle [E2] reste autant de temps qu'elle veut. »

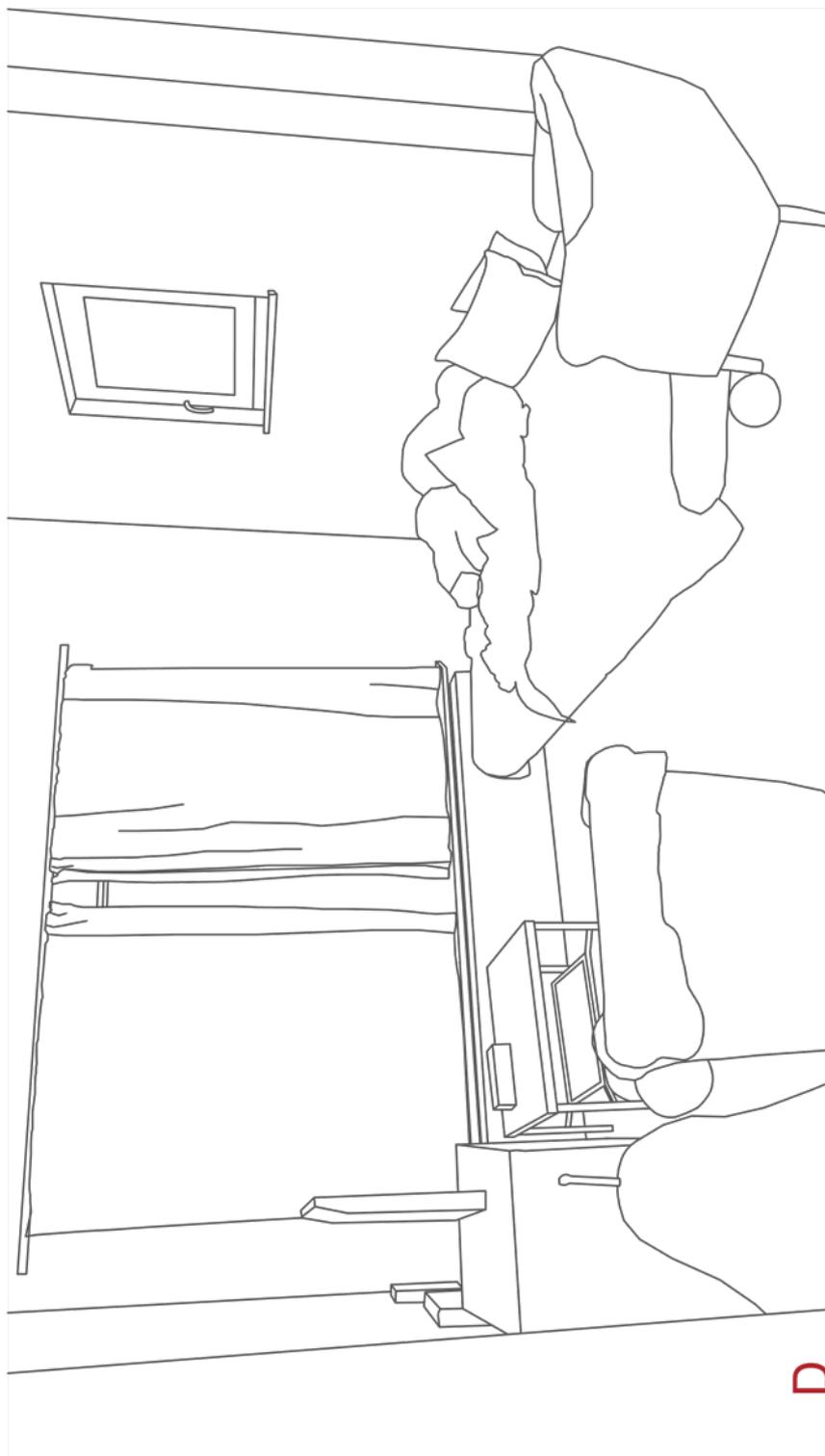
« La vie est plus rigolote, on est moins seuls »

« [M2] m'a tout de suite mis à l'aise. J'étais un peu plus timide au début mais j'ai vite été mise à l'aise. »

Elles partagent quelques fois des moments ensemble en dehors de l'habitation. M2 a déjà proposé à E2 d'aller au théâtre en sa compagnie.

L'étudiante apprécie particulièrement ces attentions tout comme les apéros pris ensemble en été sur la terrasse.

Par ailleurs, M2 a loué des liens avec les parents de E2. Ceux-ci sont déjà venus manger chez elle et elle a déjà été mangé chez eux également. Ils sont devenus de vrais amis.



D

Figure 44: Cohabitation cas E2 et M2

## Entraide

Une forme d'entraide est présente.

Comme nous l'avons précisé, il arrive que M2 demande des services à E2 comme garder son fils les lundis et quelques fois des jours supplémentaires. Mais,

« Ce n'est pas convenu au départ »

Et, les services vont dans les deux sens. S'il y a une grève des bus, M2 conduit volontiers E2 à l'université.

« Les choses se passent de manière naturelle, bien sûr. Je ne peux pas imaginer que ça se passe différemment. »

E2 ramène son linge chez elle mais si elle doit faire tourner une machine à laver, M2 acceptera sans problème.

E2 et M2 font cependant leurs courses chacune de leur côté.

En ce qui concerne le ménage, une femme de ménage nettoie toute l'habitation dont la chambre de l'étudiante tous les 15 jours. Cela est compris dans les services.

## Intimité

L'intimité ne semble poser aucun de soucis autant pour E2 que pour M2. Elles ont chacune leur salle de bain, donc aucun souci selon elles.

Il n'y a, en effet, aucune clé sur les portes. E2 ferme donc simplement sa porte lorsqu'elle ne veut pas qu'on rentre dans sa chambre lorsqu'elle prend sa douche ou qu'elle va dormir par exemple. Le fils de M2 sait ainsi qu'il doit frapper avant d'entrer s'il a besoin de quelque chose.

## Sentiment de chez soi et de sécurité

M2 a totalement confiance en E2 et ne sent aucune intrusion quant à sa présence.

M2 ne va jamais voir ce qui se passe dans la chambre de E2. Cette dernière ne se sent d'ailleurs jamais surveillée.

En effet, E2 se sent en sécurité dans l'habitation. Elle s'y sent bien.

Elle n'a pas non plus peur d'empiéter sur les espaces.

« Je n'ai pas l'impression de gêner parce que dès que je suis arrivée j'ai été bien accueillie. Elle [M2] m'a fait comprendre que je pouvais rester en bas si je voulais. »

Comme pour chaque cas, nous avons demandé à E2 et M2 quels espaces de l'habitation illustrent le mieux leur cohabitation. Elles n'ont pas hésité et ont répondu la même chose : leur coin salon avec leur canapé-lit sur lequel elles passent ensemble leurs soirées.

### 5.2.3 Conclusion

Nous pouvons dire que ce cas est assez rare et qu'il ne peut convenir, encore une fois, à tous les étudiants. Le profil qui semble s'y rattacher le plus est le profil d'un étudiant sociable qui a besoin de se retrouver dans un cadre familial. Une relation de confiance est importante dans ce genre de cohabitation étant donné l'importance des espaces partagés et de la garde d'un enfant. De plus, sans contrat, il nous semble nécessaire pour le propriétaire de bien connaître l'étudiant avant de s'engager. Propriétaire et étudiant doivent, à tout prix, s'entendre pour que la cohabitation fonctionne.

L'étudiant doit également pouvoir donner de son temps pour s'occuper d'un enfant.

La propriétaire noue, tout comme dans le cas 1, de vrais liens avec les étudiantes qu'elle accueille ainsi qu'avec leurs parents.

Les propos de E2 et M2 ne se sont pas contredits contrairement au cas précédent.

Finalement, il semble que l'habitation représente une sorte de refuge pour E2. Elle aime s'y retrouver.

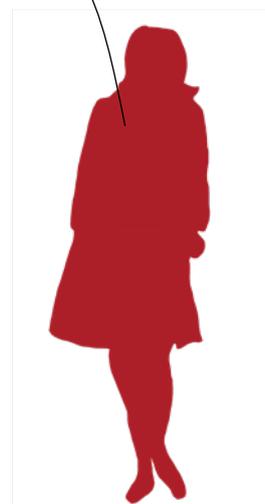
# CAS 3

E3

« Tout devient de plus en plus cher, que ce soit pour les mamans seules ou pour les étudiants qui débutent. Financièrement le prix des locations, c'est "hard". C'est chaud pour payer. »

« Elle est protectrice, ça fait quand même du bien même si j'aime bien avoir mon indépendance, c'est sécurisant. »

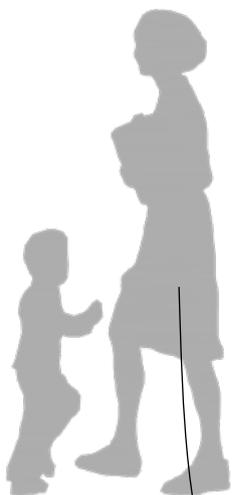
« La cohabitation coupe la solitude. Je pense qu'on va aller de plus en plus vers ça. On n'est pas fait pour vivre tout seul. C'est beaucoup plus gai que de vivre tout seul. Il y a un partage, un échange, on peut se raconter un peu sa journée. »



« Il y a vraiment des marchands de sommeil sur Liège, c'est impressionnant. Ils osent louer des chambres à 300 euros hors charges alors que ce sont des très petits espaces... il est hors de question que je paye ça. »

« C'est un peu le principe de fille au pair. »

« C'est très familial, on s'attache de plus en plus. Comme je n'ai plus de famille, il y a un côté très familial. Chacun affronte la solitude comme il peut. »



M3

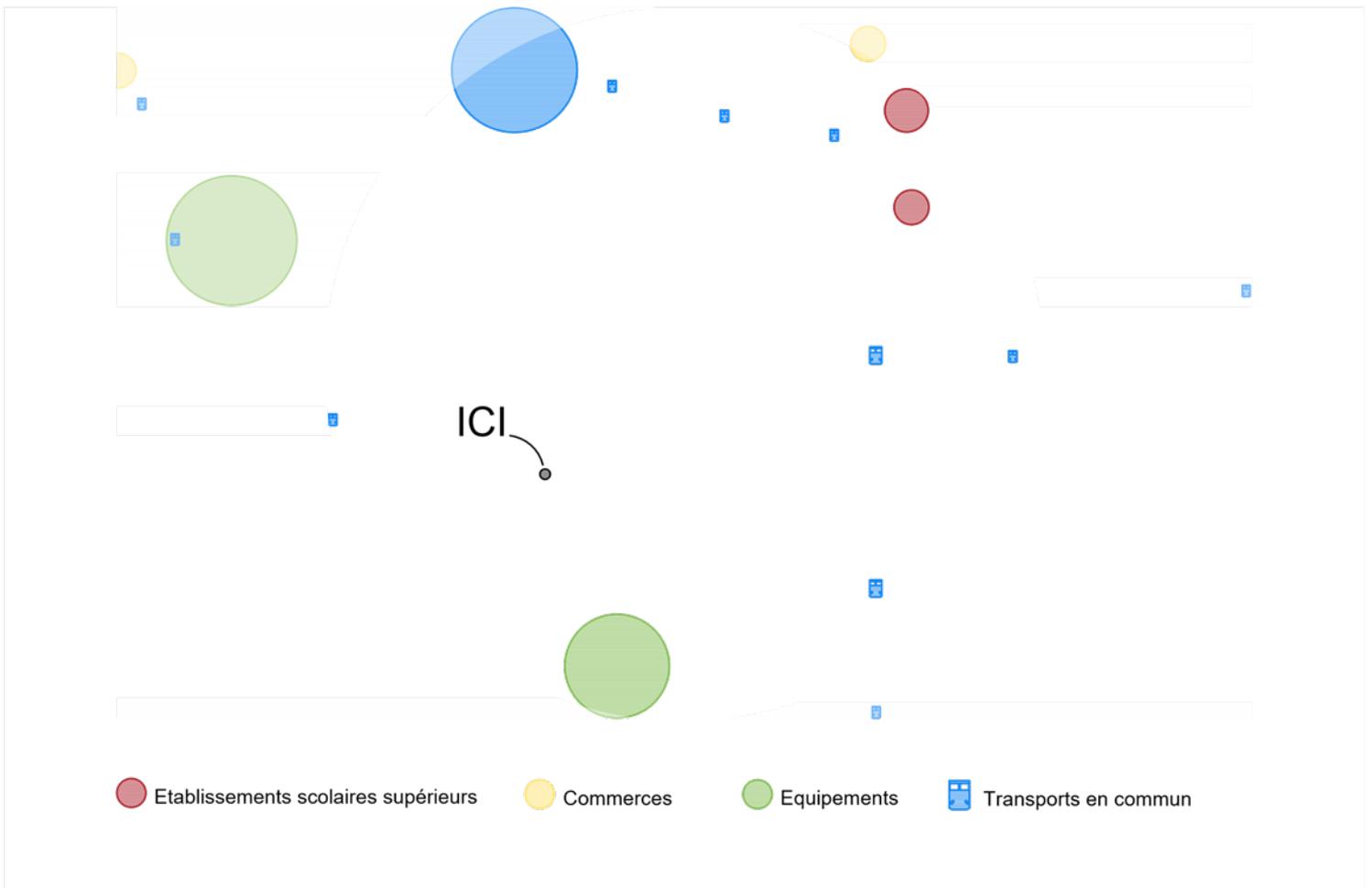


Figure 45: Localisation cas 3

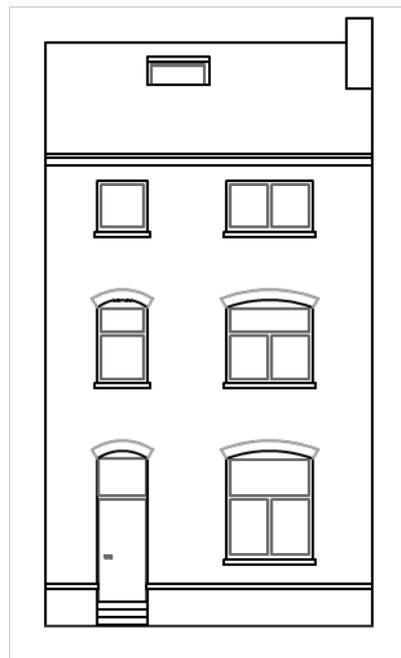


Figure 46: Typologie cas 3

### **5.3.1 Immersion : espace vu**

L'habitation se trouve à environ 4 km du centre de Liège.

Elle n'est pas particulièrement proche d'établissements des Haute Ecoles ou de l'Université. Cependant, des arrêts de bus permettent facilement de se déplacer. La gare des Guillemins se trouve également à proximité.

Peu de commerces et équipements se trouvent dans le quartier mis à part des centres sportifs qui occupent une place importante.

Nous nous sommes rendus deux fois au sein de l'habitation. Nous tenons à préciser que ce cas a été déniché à l'aide des réseaux sociaux, de manière totalement différente des autres. Nous sommes tombés sur une annonce et avons contacté dans un premier temps la propriétaire qui a accepté de répondre aux questions avec plaisir et nous a donné rendez-vous. Lors de cette rencontre, nous avons pu croiser l'étudiante qui venait, à l'instant, de s'installer dans le logement. Nous lui avons demandé s'il était possible de revenir un mois plus tard, le temps qu'elle s'accommode afin de l'interroger elle aussi sur sa cohabitation, ce qu'elle a accepté.

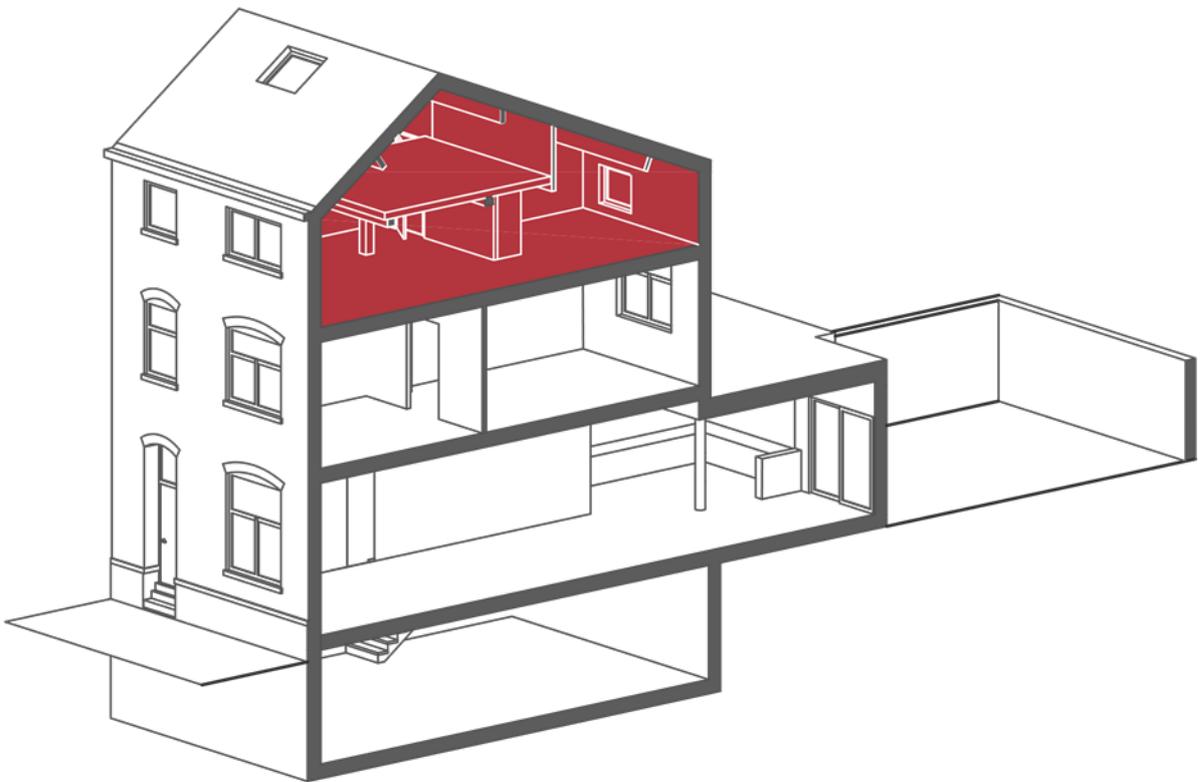
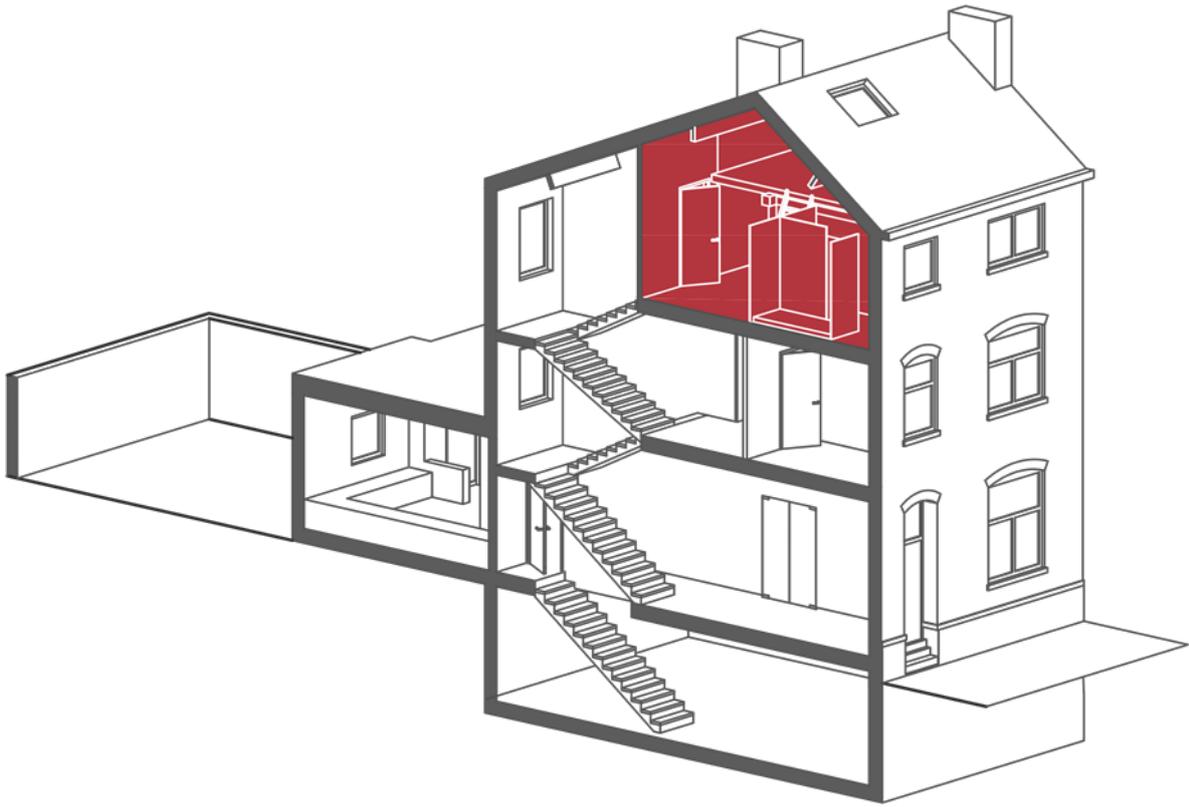


Figure 48: Axonométries cas 3

### 5.3.1.1 Fonctionnement

L'étudiante dispose de sa chambre et salle de bain au dernier étage (E). Elle partage uniquement la cuisine et le hall d'entrée avec la cage d'escalier avec la propriétaire (C(m-e)). Pour se rendre dans sa chambre, celle-ci doit donc longer les espaces plus privatifs de la propriétaire (M).

Nous sommes ici entre le concept de chambre chez l'habitant et le petit studio chez l'habitant étant donné que l'étudiante dispose d'un petit salon et d'une salle de bain privative mais qu'elle partage toutefois la cuisine.

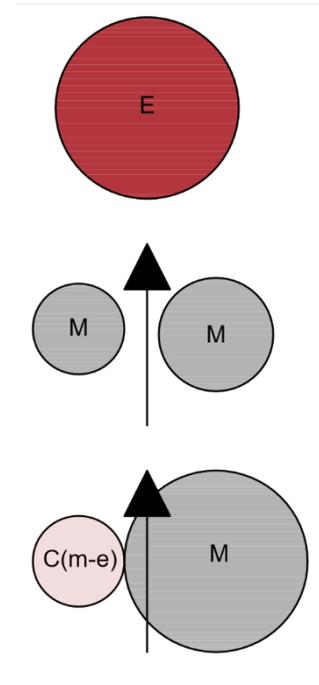


Figure 47: Fonctionnement cas 3

### 5.3.1.2 Organisation des espaces

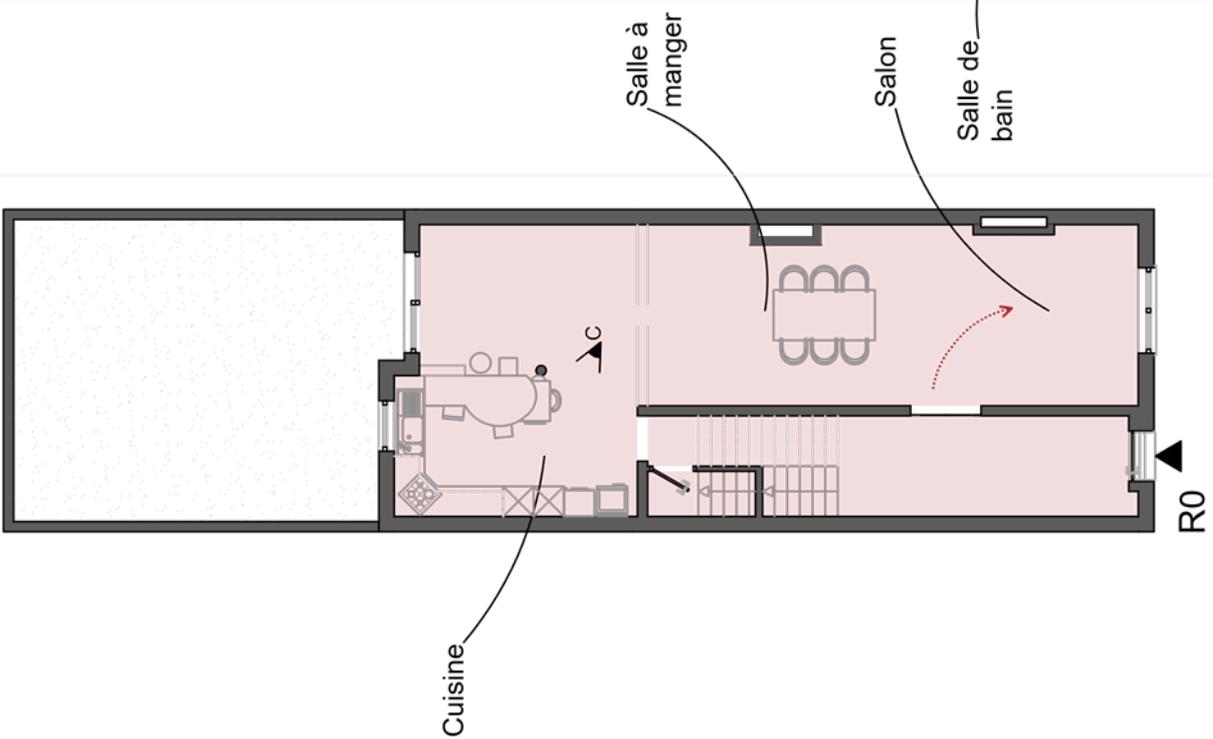
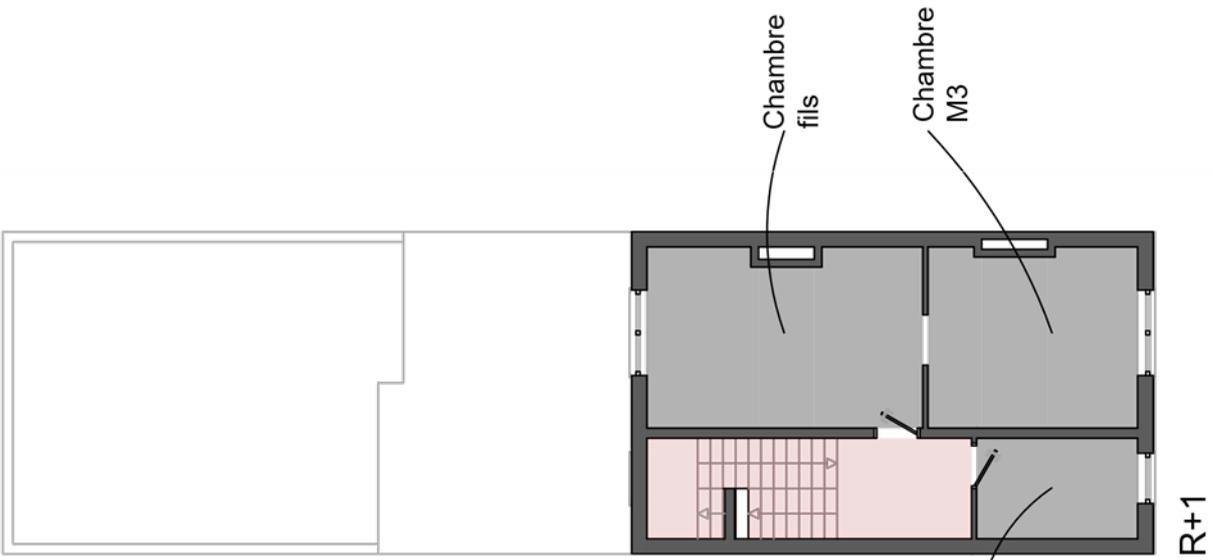
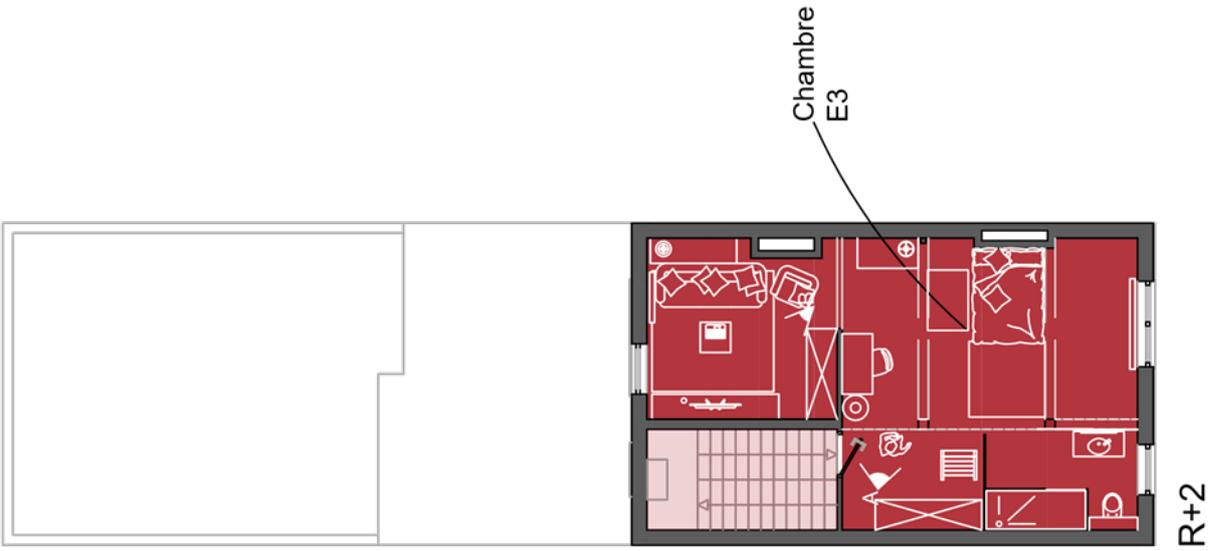
Tout comme dans les 2 précédents cas, une chambre de l'habitation est devenue une chambre pour une étudiante.

Il s'agissait à l'origine la chambre parentale. La propriétaire, en réalité, locataire, a décidé de libérer sa chambre dans en premier temps pour accueillir sa maman qui était en fin de vie. Elle s'est alors installée à côté de la chambre de son fils. Cette chambre a également servi pour la convalescence de son père.

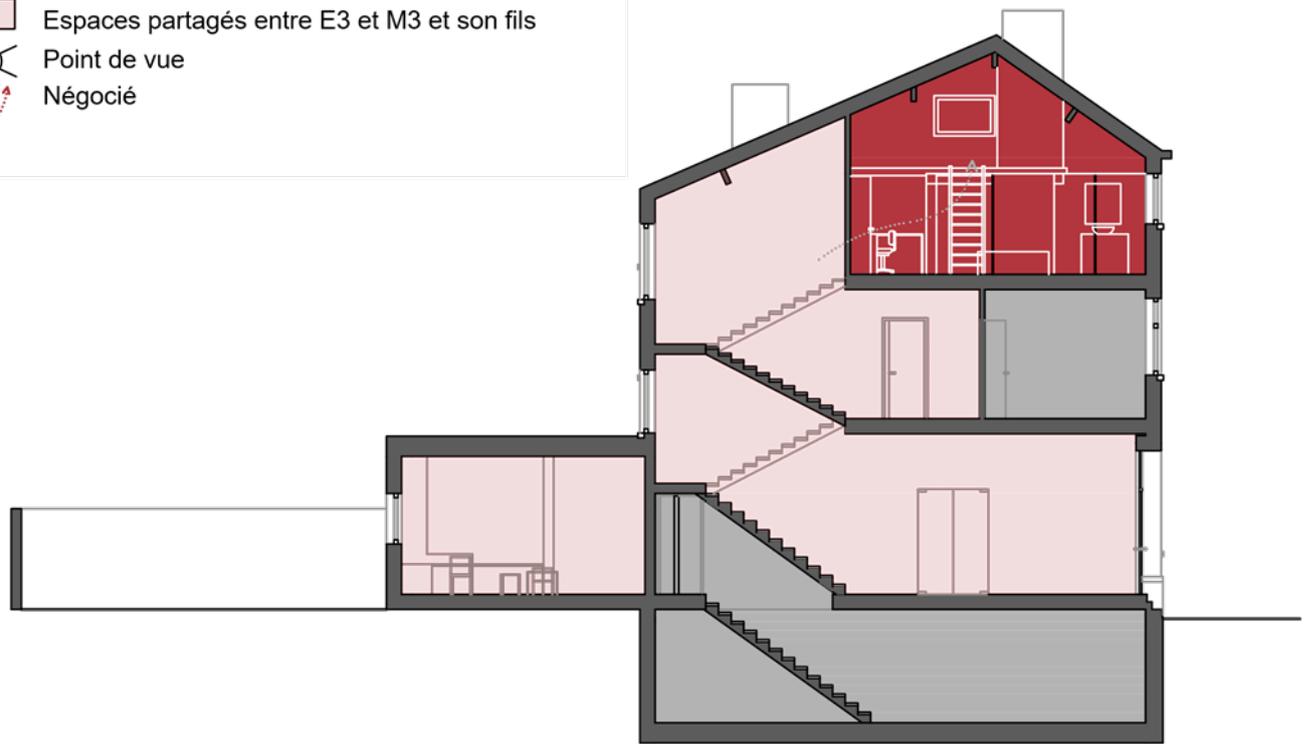
Aucuns travaux n'ont été effectués par la locataire. La maison dans laquelle elle a emménagé était telle quelle. La locataire n'a donc pas eu a demandé de permis d'urbanisme et son cas de requiert également pas de permis de location.

Au rez-de-chaussée de l'habitation, nous retrouvons la cuisine, salle à manger et séjour de la locataire. Au premier étage, se trouve sa chambre, la chambre de son fils ainsi que leur salle de bain. Au dernier étage, se situe comme nous l'avons déjà évoqué, la chambre de l'étudiante munie de sa salle de bain et son petit coin salon. L'habitation dispose également d'un jardin.

E3 et M3 partagent donc le hall d'entrée, la cage d'escalier ainsi que la cuisine. Le salon est un espace négocié. Nous avons pu comprendre qu'il peut être occupé par l'étudiante dans certains cas lorsque l'entente est bonne. Le jardin semble également être autorisé pour l'étudiante. Les espaces privatifs de E3 sont donc sa chambre, son coin salon et sa salle de bain. Cependant, cette chambre est munie d'une petite mezzanine qui sert de débarras pour la locataire qui se permet d'y accéder lorsqu'elle a besoin de quelque chose.



- Espaces privés de M3 et son fils
- Espaces privé de E3
- Espaces partagés entre E3 et M3 et son fils
- Point de vue
- Négocié



Coupe A

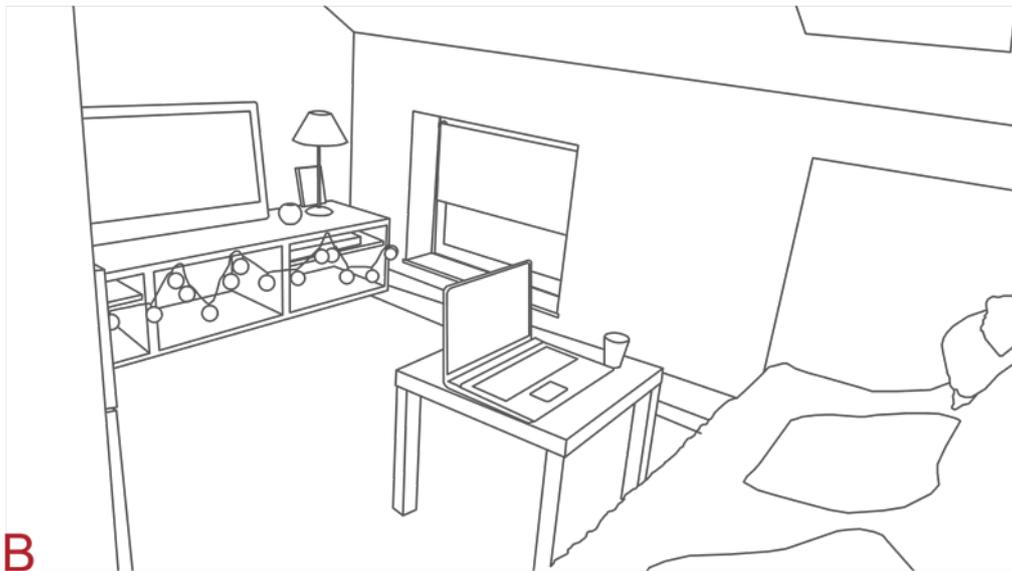


Coupe B

Figure 49: Plans cas 3



A



B

Figure 50: Intérieur cas 3

### 5.3.1.3 Atmosphère : espace ressenti

L'accueil a dans ce cas-ci, lui aussi, été très chaleureux. C'est le fils de la propriétaire qui nous a ouvert la porte lors de notre première visite. M3 nous a accueilli dans sa salle à manger puis dans son jardin.

L'habitation ne disposait qu'une sonnette. Le couloir était dégagé, personne ne semblait se l'approprier. Nous n'avons rien pu constater de particulier.

M3 était ravie de partager son expérience de cohabitation avec nous. La discussion fût plus longue que prévue. M3 n'hésitait pas à entrer dans les détails et dévoilait toute son intimité.

E3 est arrivée, munie de ses provisions, lorsque nous nous apprêtions à quitter l'habitation. Nous avons ainsi pu faire connaissance et se donner rendez-vous le mois prochain. De premier abord, leur relation semblait sympathique.

E3 nous a donc accueilli, le mois d'après. M3 n'était pas présente ce jour-là. Seul son fils était présent avec son grand-père. E3 nous avait conseillé de ne pas sonner à la sonnette pour ne pas déranger ces derniers et de plutôt la prévenir de ma présence par message. Finalement, une fois m'avoir fait rentrer, E3 s'est rendue dans la cuisine et leur a donc dit bonjour.

Celle-ci n'éprouvait également aucune gêne à me partager son expérience. Elle nous a accueilli en pyjama et précisé qu'elle venait de faire une sieste après être rentrée de ses cours.

Son interview s'est déroulé dans son espace, dans le coin salon, là où elle reçoit des invités.

# M3

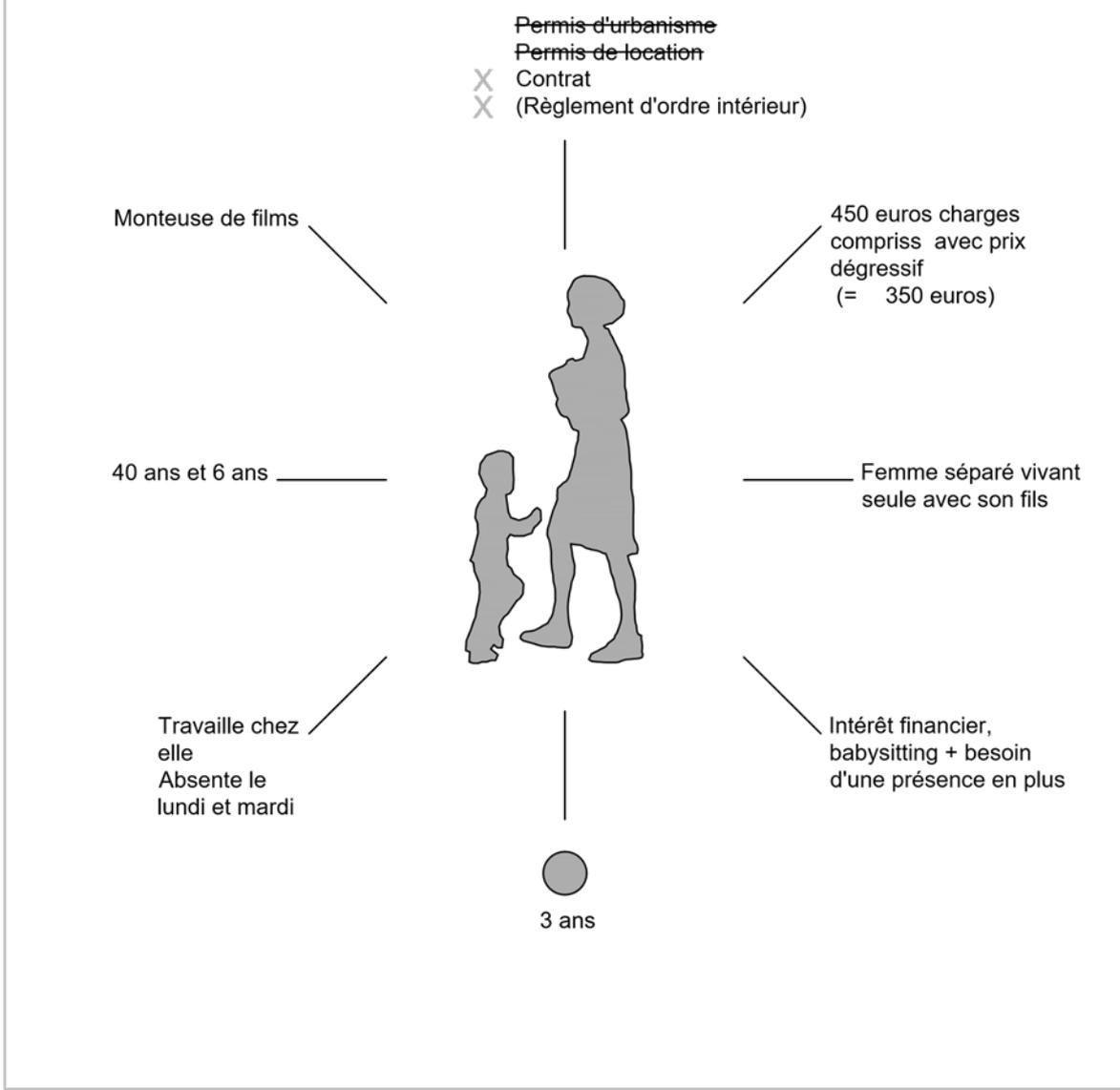


Figure 51: Illustration M3

## 5.3.2 Interviews : espace vécu

### 5.3.2.1 Profil du ménage

M3 est âgée de 40 ans et vit seule avec son fils de 6 ans. Le papa de ce dernier habite à l'étranger. Elle a étudié la cinématographie et est monteuse de films. Elle travaille souvent chez elle sauf le lundi et mardi car elle a repris des études.

M3 est, en réalité, comme nous l'avons déjà dit, locataire de l'habitation. Elle nous a avoué ne pas pouvoir sous-louer sa chambre, elle serait dans l'illégalité.

Elle a emménagé dans l'habitation avec son copain de l'époque ainsi que ses 2 enfants. Ils formaient ainsi une petite famille pendant un an et demi, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

La situation de l'habitation l'a intéressée car elle était ainsi proche de la gare et de la crèche de son fils.

Elle a décidé de louer sa chambre car elle ne parvient pas à s'en sortir seule. Son statut d'artiste et de mère seule ne lui permet pas d'avoir des revenus suffisant pour payer son loyer. Elle y voit donc principalement un intérêt financier mais d'autres raisons l'ont également encouragées à louer sa chambre.

« [Fils de M3] est casanier. Il adore sa maison. C'est pour ça que je m'accroche à cette maison. Il adore être ici, il est presque né ici. Ma maman est venue mourir ici. »

Trouver une étudiante lui permet également d'avoir quelqu'un qui peut garder son fils lorsqu'elle doit se rendre en dehors de la maison. C'est très important pour elle, si l'étudiante n'est pas disponible pour garder son fils, elle préfère trouver quelqu'un d'autre même si les relations sont bonnes.

Avoir une présence en plus, permet, par ailleurs, d'éviter pour M3, de créer une fusion trop importante avec son fils à force d'être tout le temps ensemble.

M3 a une toute petite famille et se sent particulièrement seule. Une étudiante lui apporte ainsi de la compagnie en plus.

### Expérience

M3 a souvent vécu en colocation. Elle apprécie la cohabitation, elle a connu cela depuis qu'elle est jeune. Elle avait déjà mis en location un bien lorsqu'elle habitait Bruxelles. Elle a donc de l'expérience dans le « vivre ensemble ».

Lors de notre rencontre, elle louait l'habitation depuis 3 ans et 2 mois. Tout s'est toujours bien passé. Elle dit être toujours tombée sur des personnes correctes. Elle a accueilli 2 autres locataires auparavant mais elle ne désire plus que louer que sa chambre à des étudiantes. Elle a accueilli autrefois des jeunes travailleuses, ce qu'elle ne recherche plus, car ce n'est pas possible de s'y domicilier. Les étudiantes, elles, n'ont en général pas d'intérêt à s'y domicilier.

M3 a tout d'abord rencontré E3 et présenté son fils avant de s'engager.

# E3

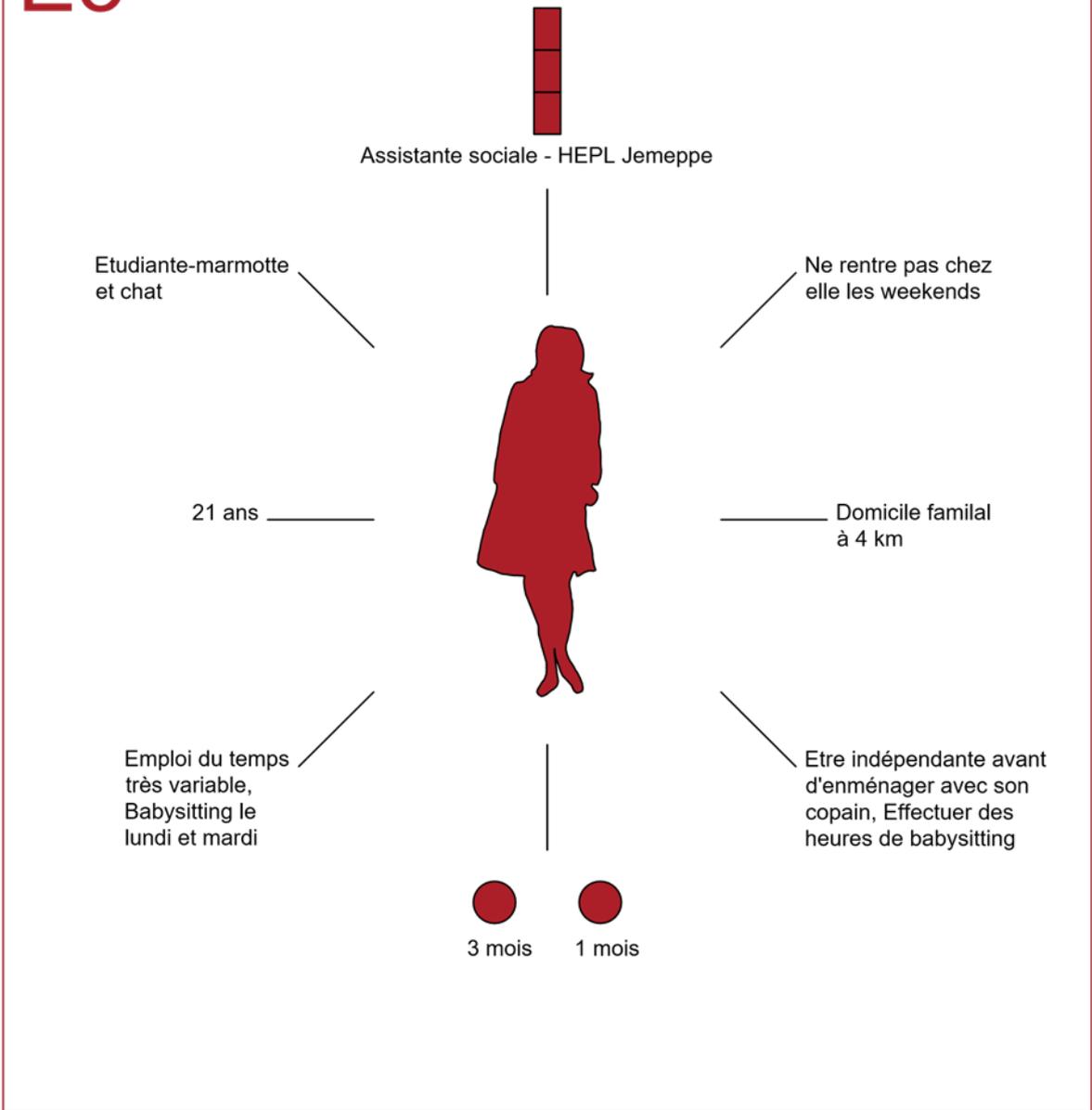


Figure 52: Illustration E3

### 5.3.2.2 Profil de l'étudiante

E3 a 23 ans et étudie à la Haute Ecole de la Province de Liège. Elle est en dernière année en assistante sociale. Elle est donc en 3<sup>ème</sup> année mais étudie depuis 4 ans. Ses cours ont lieu à Jemeppe. Elle s'y rend facilement en bus.

Elle provient de Liège et a décidé de louer une chambre car elle avait besoin d'indépendance.

« J'ai eu une grosse dispute avec ma mère, on s'est rendu compte qu'on s'aimait très très fort mais que ce n'était plus possible de vivre ensemble. D'un commun accord, elle m'a aidé à déménager et depuis ça se passe super bien. »

Elle ne cherchait pas spécialement une chambre chez l'habitant. Elle aurait voulu trouver un petit studio mais les prix étaient trop élevés par rapport à son petit budget.

« J'avais besoin d'indépendance depuis un long moment. Je voulais prendre un truc tout simple mais je n'avais pas les moyens. »

Le fait que la chambre soit plus ou moins indépendante l'a convaincue. Elle considère son espace comme suffisamment grand.

Par ailleurs, la formule que M3 proposait l'a fortement intéressée. E3 aimerait partir à l'étranger comme fille au pair. Pour cela, elle doit effectuer un certain nombre d'heures de babysitting durant ses dernières années. Garder le fils de M3 deux fois sur la semaine lui permet de gagner des heures facilement et baisse, de plus, son loyer.

E3 n'emménage pas dans le logement pour longtemps. Elle va prochainement s'installer avec son petit-ami fin aout.

Elle correspond au profil de l'étudiante marmotte et chat. Elle entretient des relations fusionnelles avec sa famille et ne considère pas son espace comme son chez-elle. Elle parvient à accorder du temps aux loisirs tout en réussissant ses études.

### Expérience

E3 avait déjà logé dans un autre logement avant. Elle a un parcours particulier. Elle a commencé à vivre, à partir du mois de janvier 2019 en colocation avec une autre étudiante. La chambre qu'elle occupait était qui sous-louée. Elle a dû quitter ce logement en urgence.

Elle a donc, ensuite, déniché la chambre de M3 via les réseaux sociaux. Cela faisait un mois à peine qu'elle avait emménagé lorsque nous l'avons interrogée.

### 5.3.2.3 Contrat et règlement d'ordre intérieur

M3 n'établit aucun contrat ni règlement d'ordre intérieur. Elle ne se le permet pas étant donné qu'elle n'est que locataire de l'habitation.

« Comme je suis locataire, mon discours est de toujours dire que je fonctionne sur la confiance. Après c'est votre choix de rompre ce terrain de confiance. Moi je n'écris rien. Il n'y a pas de contrat. »

Elle estime que si on casse, on répare.

Et bien que si un incendie vient à se produire, cela serait à elle d'en payer les frais.

« Je demande qu'on fasse très attention. Je pense que ne peut pas vivre dans la peur. »

Elle accepte que des amis ou des compagnons viennent mais pas toute la semaine mais E3 préfère la prévenir lorsque c'est le cas.

« Elle a le droit d'avoir une vie privée. »

M3 dit fixer les bases dès le début et ainsi, tout se passe bien.

E3 ne peut pas fumer dans l'habitation mais cela est un ordre de la réelle propriétaire du logement. Pour l'étudiante, qui ne reste que quelques moi dans le logement, l'absence de contrat lui permet plus facilement de s'engager un petit laps de temps et de le quitter en cas de problème.

### 5.3.2.4 Loyer

M3 demande un loyer de 450 euros dégressif selon les heures de babysitting que lui apporte E3. Ce qui revient à environ 350 euros par mois charges comprises car E3 effectue 4 heures de babysitting le lundi et le mardi.

M3 ne connaissait pas la formule d'un « 1 toit 2 âges ». Elle pensait donc avoir eu l'idée du loyer dégressif en fonction des heures de babysitting prestées.

Beaucoup de CPAS se sont présentés à M3 à la suite de sa publication au vu du loyer qu'elle demandait. Beaucoup de gens vivent dans la précarité et ne savent plus se loger. Pour trouver un équilibre avec son fils, elle a refusé d'accueillir des personnes dans le besoin. Elle voulait s'assurer que le loyer soit payé étant donné qu'elle a elle-aussi des difficultés à s'en sortir.

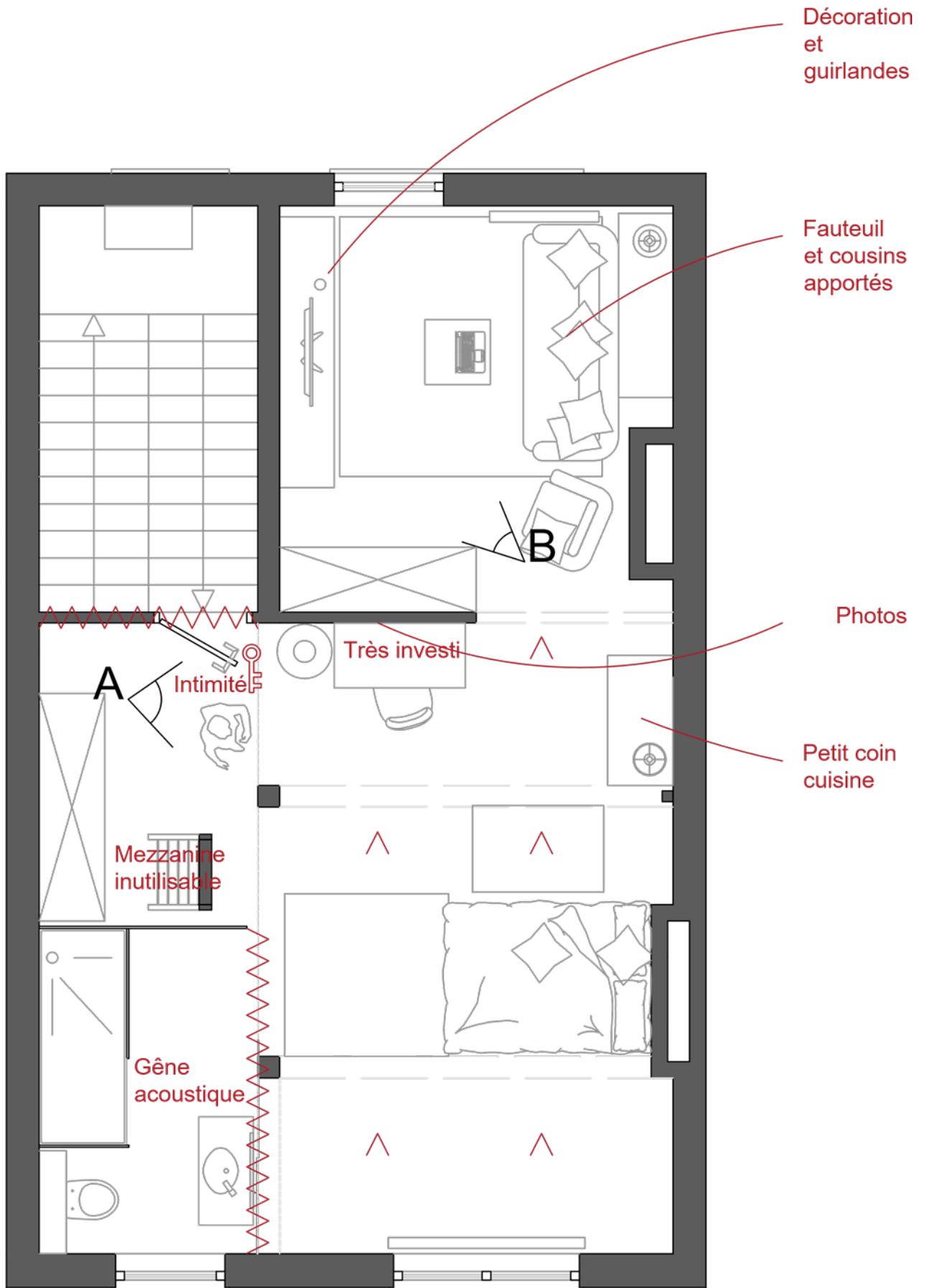


Figure 53: Plan chambre cas 3

### 5.3.2.5 Chambre et espaces communs

E3 regrette le fait que la mezzanine dans sa chambre soit utilisée comme petit débarras par la propriétaire. Elle ne peut donc pas investir cet espace. Dans l'annonce, la propriétaire n'avait pas précisé si cette mezzanine faisait partir de la chambre bien qu'il y avait des photos.

Elle pensait y installer son lit et créer son petit salon et son coin cuisine en bas, ce qu'elle ne peut donc pas faire. Pour elle ce n'est pas plus mal d'un côté car il n'y a pas de porte à sa salle de bain. Il y a juste un store coulissant qui sépare le coin lit et la salle de bain. C'est donc préférable de garder le petit salon à l'écart au cas où elle aurait des invités et que quelqu'un désirerait aller à la toilette.

E3 ne ferme pas sa porte à clé quand elle quitte mais ça lui arrive de la fermer justement quand elle est dans sa chambre lorsqu'elle prend sa douche, veut faire une grasse matinée ou lorsqu'elle veut simplement être tranquille. Car en effet, il est déjà arrivé que le fils de M3 rentre dans la chambre sans prévenir.

La chambre bénéficie de tout le confort qu'elle peut espérer.

E3 souligne tout de même un dérangement au niveau de l'isolation acoustique. Elle entend parler M3 et son fils le soir et suppose donc qu'ils l'entendent aussi. Etant donné qu'elle se couche plus tard, elle doit faire attention. Elle baisse le son de la télé et a parfois peur qu'on entende ses conversations téléphoniques. Elle doit être attentive à ça.

E3 n'a aucun problème avec la connexion internet, bien qu'elle ait eu peur étant donné qu'elle est au dernier étage. M3 a eu la gentillesse de lui laisser un décodeur VOO afin qu'elle puisse regarder la télé.

#### **Appropriation**

Comme nous l'avons précisé, E3 avait pensé à modifier l'agencement des meubles, ce qu'elle n'a pas pu faire.

Elle n'avait pas encore spécialement décoré sa chambre lors de notre rencontre. Elle avait simplement affiché des photos, des posters, posé une guirlande, installé quelques lampes, apporté un fauteuil et une table supplémentaire ainsi que beaucoup de coussins. Elle trouvait que la chambre, vide, était un peu triste.

Elle ne compte pas en faire trop car elle ne reste pas longtemps.

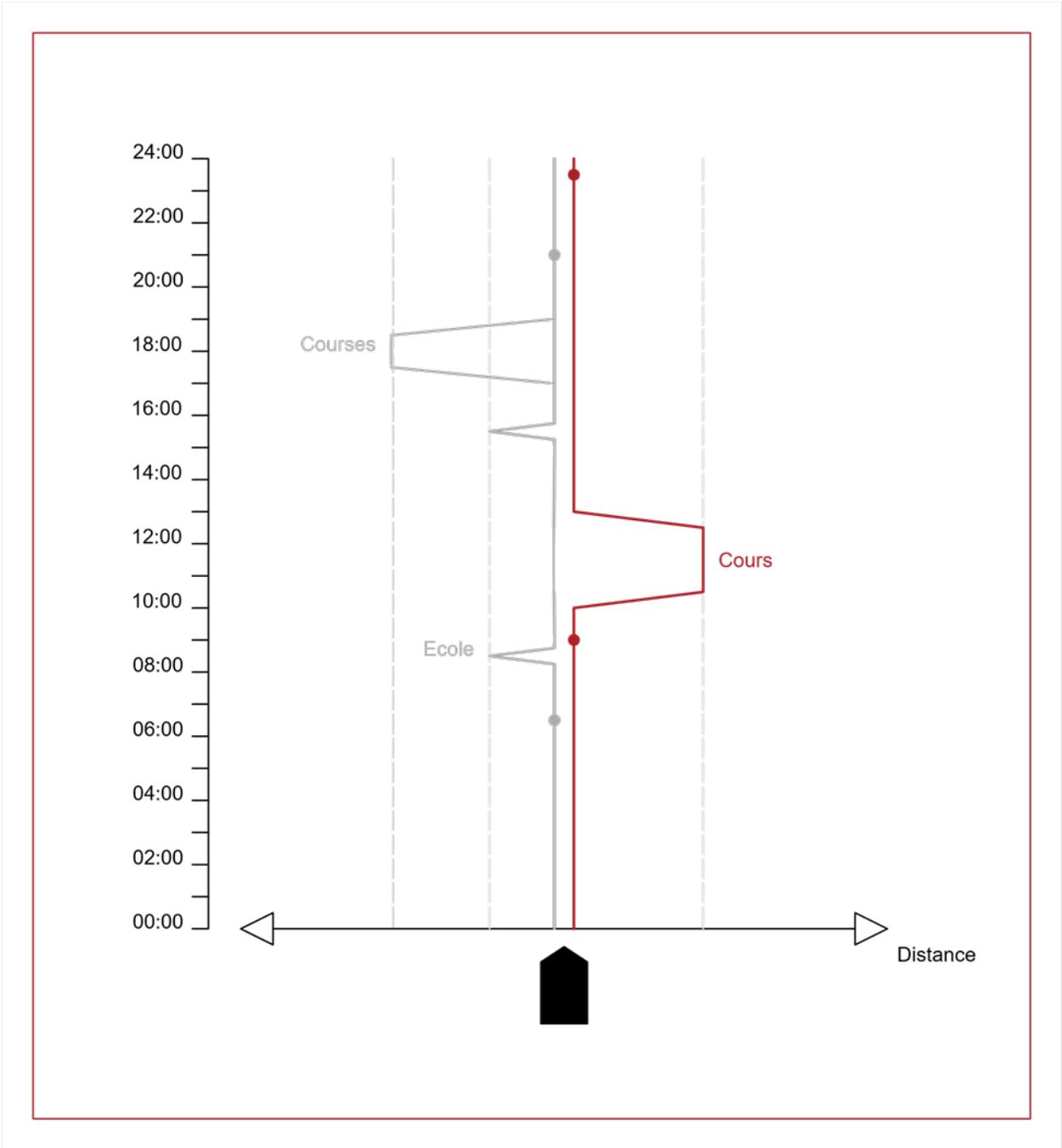


Figure 54: Journée type cas 3

### 5.3.2.6 Cohabitation

#### Relation et emplois du temps

Les emplois du temps d'E3 et M3 sont très instables.

« Je suis une artiste alors il n'y a pas une semaine qui ressemble à une autre. »

Comme nous l'avons souligné M3 travaille en général chez elle. Elle travaille souvent dans sa chambre et est souvent présente au sein de l'habitation mis à part lorsqu'elle fait ses courses ou va rechercher son fils à l'école. Le lundi et mardi, elle se rend à Namur où elle a repris des études. Il est donc prévu que E3 aille rechercher son fils à l'école vers 15h30 et s'occupe de lui jusque 17h30 les deux jours.

M3 va souvent dormir tôt. Elle monte avec son fils et ne redescend plus. L'étudiante qu'elle accueille peut donc profiter, si elle le souhaite, du salon de 20h30 à minuit.

E3 se réveille en général vers 9h et se couche assez tard. Elle ne va pas tous les jours en cours. En semaine, elle sort souvent en ville ou bien se rend chez son copain. Le weekend, elle reste en général dans l'habitation mais sort également beaucoup.

Elle ne va toujours dire « bonjour » de son plein grès à la propriétaire et son fils lorsqu'elle rentre. Elle ne leur dit que si elle les croisent.

E3 et M3 se croisent ainsi tous les jours, en général en fin de journée, lors du souper. Lors du souper, celles-ci cuisinent séparément. Il arrive, cependant, que M3 propose de la soupe à E3.

L'étudiante a pris l'habitude de monter manger dans sa chambre.

Jusqu'à présent E3 et M3 n'ont pas souvent pris l'occasion de discuter. En un mois, elles auraient eu deux ou trois discussions d'une heure. E3 partage plus de moments avec le fils de M3 qu'elle garde.

Leur relation était donc à ses débuts lorsque nous les avons interrogés. Cependant, l'entente semblait être plutôt bonne entre les deux locataires.

« Je pense que ça va évoluer vers une très belle relation. »

E3 pensait que ce type de cohabitation allait lui déplaire, mais elle en est maintenant ravie. M3 se montre protectrice, comme une maman, ce que cette dernière apprécie.

D'ailleurs, M3 a toujours entretenu de bonnes relations avec ses anciennes locataires, elles sont devenues de très proches amies.

« L'humain c'est génial. C'est génial de découvrir à chaque fois de nouvelles personnes. »  
« J'ai la chance de rencontrer de chouettes personnes dans mon parcours de colocations. »

Elle sait cependant que sa relation avec E3 ne sera pas la même qu'avec ses anciennes locataires étant donné leur écart d'âge et du fait qu'elle n'habite pas loin et a un petit copain. Les séparations avec les anciennes locataires ont été très dures pour le fils de M3 qui s'attache en général beaucoup à elles.

Pour M3 qui est sortie de beaucoup de relations qui l'ont blessées, vivre en colocation lui semble plus facile que vivre en couple.

« Je me pose beaucoup de questions : comment ça peut être aussi facile en colocation, et si dur en couple ? »

## **Entraide**

Mis à part les services rendus de babysitting, il n'y a pas d'autres formes d'entraide dans ce cas-ci.

« Je ne lui rends pas spécialement de services, je ne pense pas qu'elle en ai besoin. »

E3 est responsable des tâches ménagères de sa chambre. Toutes les 2 semaines, c'est à son tour de nettoyer les espaces communs.

Au moment de l'interview, après un mois chez M3, elle n'avait pourtant pas encore réalisé de tâches ménagères. Etant donné qu'elle ne va pas souvent dans les communs, M3 ne semblait pas oser le lui reprocher.

E3 a tout de même pris l'habitude de faire la vaisselle de M3 lorsqu'elle doit faire la sienne et que quelque chose traîne. M3 fait de même.

## **Intimité**

M3 n'accepte que des étudiantes pour des raisons d'intimité.

« Quelquefois, je dois descendre en catastrophe. Je n'ai pas envie de descendre en culotte et de croiser un garçon. C'est vraiment une question de pudeur. »

« Pourtant, ça pourrait être bien pour mon fils d'avoir une présence masculine. »

Mais elle estime ne pas avoir besoin d'intimité étant donné qu'elle est seule, sans compagnon.

E3 ne nous remarque aucun gros souci d'intimité hormis les conversations téléphoniques qui pourraient s'entendre de chambre en chambre.

## **Sentiment de chez soi et sécurité**

M3 se sent sécurisée d'avoir quelqu'un sur qui compter pour garder son fils ponctuellement. Mais elle n'en fait pas ses esclaves.

Elle ne va pas voir dans la chambre de l'étudiante ce qui s'y passe. Ça lui arrive de monter dans la mezzanine uniquement pour récupérer son matériel de couture. Elle le souligne alors à l'étudiante par après.

Malgré quelques rares allées et venues de M3 dans sa chambre, E3 ne se sent jamais surveillée. Cependant, E3 avait peur de gêner lorsqu'elle s'est installée, elle n'osait pas descendre dans la cuisine.

Elle estime finalement que l'espace ce qui est en bas lui appartient autant qu'à M3 hormis les meubles.

« Maintenant, j'ai capté que c'était aussi mon espace. »

« J'avais peur de gêner au niveau du bruit mais pas au niveau de ma présence car j'ai bien conscience que je paye le loyer. »

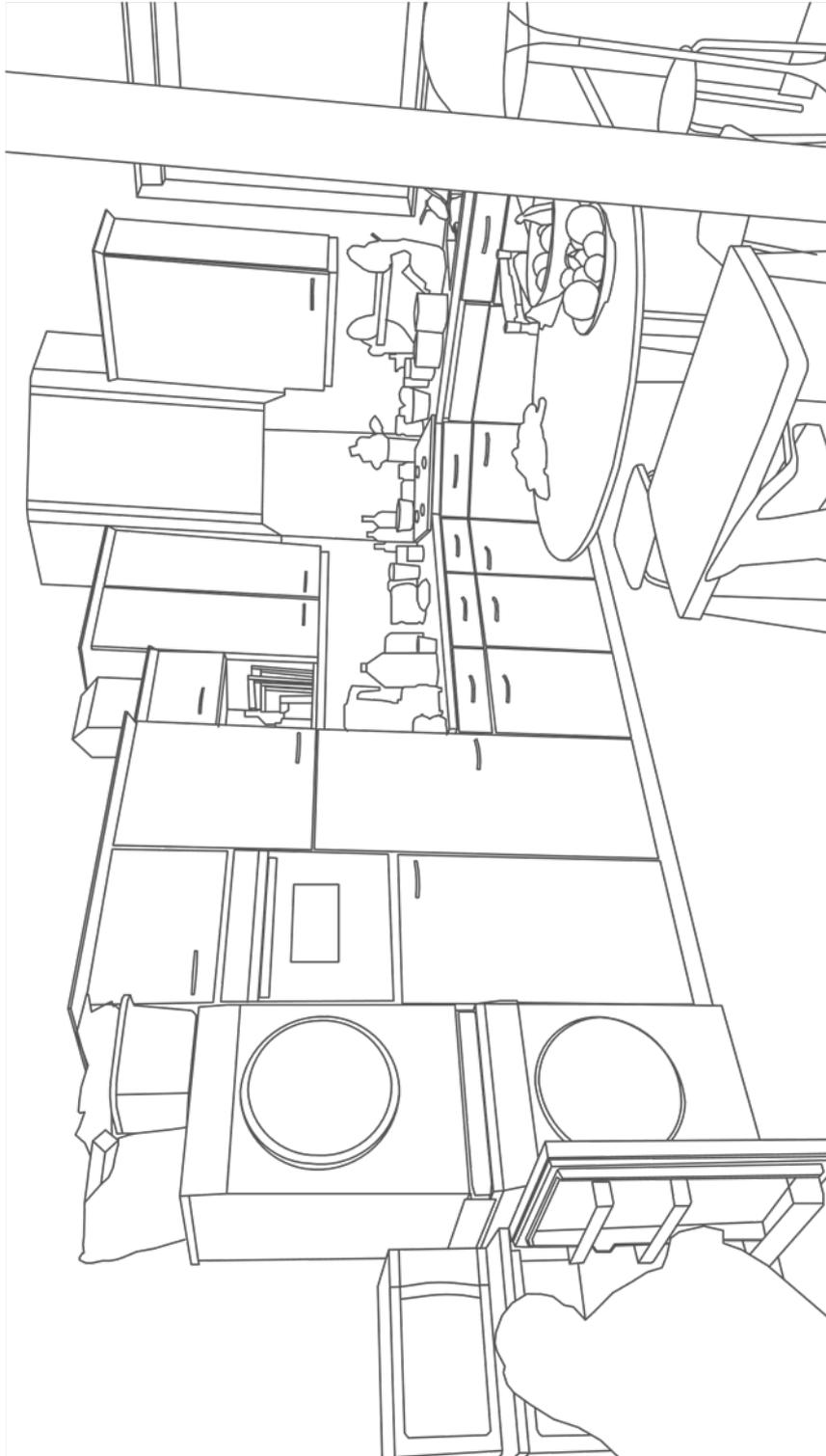


Figure 55: Cohabitation cas 3

De son côté, M3 n'a également jamais ressenti une intrusion chez elle. Elle n'a rien à cacher. Mais, lorsque les petits copains sont là, elle monte souvent se réfugier dans sa chambre avec son fils.

Elle fonctionne beaucoup sur la confiance et ne ferme jamais ses portes à clé.

« Je n'ai jamais eu aucun doute par rapport à la confiance. »

M3 s'est d'ailleurs absentée pendant une semaine dès l'arrivée de E3 et s'absentera également pendant les vacances d'été. E3 aurait presque l'entièreté de la maison à elle toute seule, ce qui prouve l'entière confiance de M3 envers ses locataires.

« Maintenant, c'est sûr que ce n'est pas ici que je vais faire des grosses soirées, des grosses fêtes. Mais elle n'est pas souvent là. Elle part en vacances. Je peux donc à ce moment-là m'approprier tout l'espace. »

M3 est également très tolérante et estime l'être de plus en plus. Il est arrivé qu'une de ses locataires ne faisait plus la vaisselle ou bien qu'une autre faisait beaucoup de bruit au point de déranger son fils.

Mais il y a des choses qu'elle n'accepterait pas comme le vol. Elle deviendrait froide et mettrait rapidement l'étudiante dehors.

« J'estime qu'on fait un choix. Il faut accepter l'autre et ses différences. »

« Je fonctionne sur le respect, la confiance et la compréhension que l'autre n'est pas soi. »

Pour elle, le lieu de respect est avant tout la cuisine. L'étudiante peut faire ce qu'elle veut dans sa chambre mais il faut que la cuisine reste un lieu où tout est équilibré.

Dans ce cas-ci, ce qui illustre au mieux la cohabitation entre E3 et M3 est évidemment la cuisine qu'elles partagent.

### 5.3.3 Conclusion

Le profil de la propriétaire et le type de cohabitation ressemble fortement au cas 2. Les deux propriétaires ne désirent pas vivre constamment en tête à tête avec leur fils. Cependant, la différence majeure est une seconde motivation de la propriétaire qui a besoin d'une aide financière pour s'en sortir.

E3 n'est également pas aussi proche de sa propriétaire de la même façon que E2 de M2. Leur relation était toute neuve et les deux semblaient pourtant motivées à faire plus amples connaissances et à partager des moments ensemble.

Nous remarquons que l'étudiante, présente un cours laps de temps, n'a pas l'intention de s'approprier de manière trop importante sa chambre. Elle ne désire pas s'y accrocher car elle se projette déjà dans un appartement avec son copain. Elle tente donc de s'intégrer que légèrement dans cette habitation et est très consciente que sa situation n'est qu'une très courte transition.

De plus, E3 aime avoir sa tranquillité, ce type de cohabitation ne l'enchantait pas mais elle fait des concessions et en est plutôt contente. Pour l'étudiante, l'avantage de cette configuration est de pouvoir se retrancher dans son espace privatif si elle en a envie.

La propriétaire semble gênée par la présence de personnes extérieures et semble ainsi s'effacer face à E3. Pourtant, E3 tente malgré tout de ne pas s'imposer et de ne pas déranger.

Dans ce cas-ci, chacune en retire un avantage financier, ce qui est selon nous, très intéressant. Chacune parvient à s'entraider en s'unissant.

# CAS 4

E4

« J'ai pris le plus simple et ça m'a semblé très très agréable ».

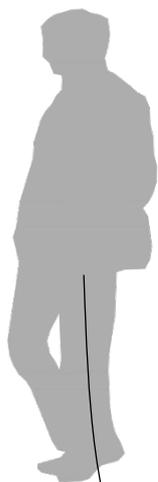
« Les étudiants Belges veulent pouvoir inviter qui ils veulent, guindailler comme ils veulent, faire du bruit comme ils veulent, rentrer souls et vomir partout s'ils veulent... »

« Une quiétude, une expérience d'habitation vraiment saine, douce »



« Si je n'étais pas obligé de parfaire mes revenus de cette manière-là, je préférerais être complètement seul, c'est certain. »

« Une cohabitation fonctionne lorsque le respect de chacun est régulier et tenu. »



M1

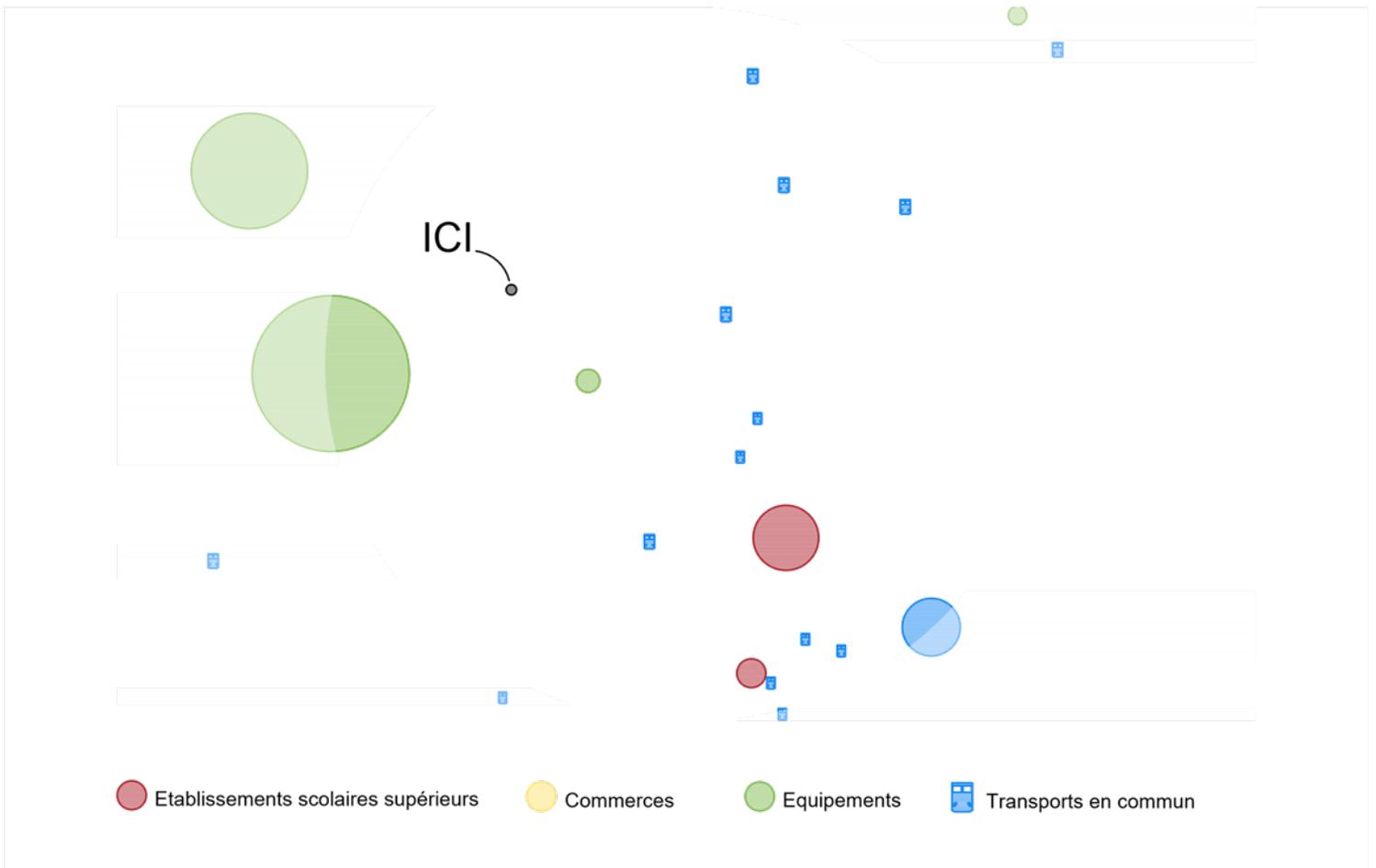


Figure 56: Localisation cas 4



Figure 57: Typologie cas 4

### **5.4.1 Immersion : espace vu**

Cette maison 4 façades s'installe sur le long d'une rue très pentue et est proche du centre de Liège.

Elle est située à proximité d'une académie.

Peu de commerces et équipements lui sont directement proches. Quelques arrêts de bus desservent le quartier.

Une résidence étudiante se positionne non loin de l'habitation.

Nous nous sommes rendus une seule fois dans cette habitation pour réaliser l'ensemble des observations et interviews.

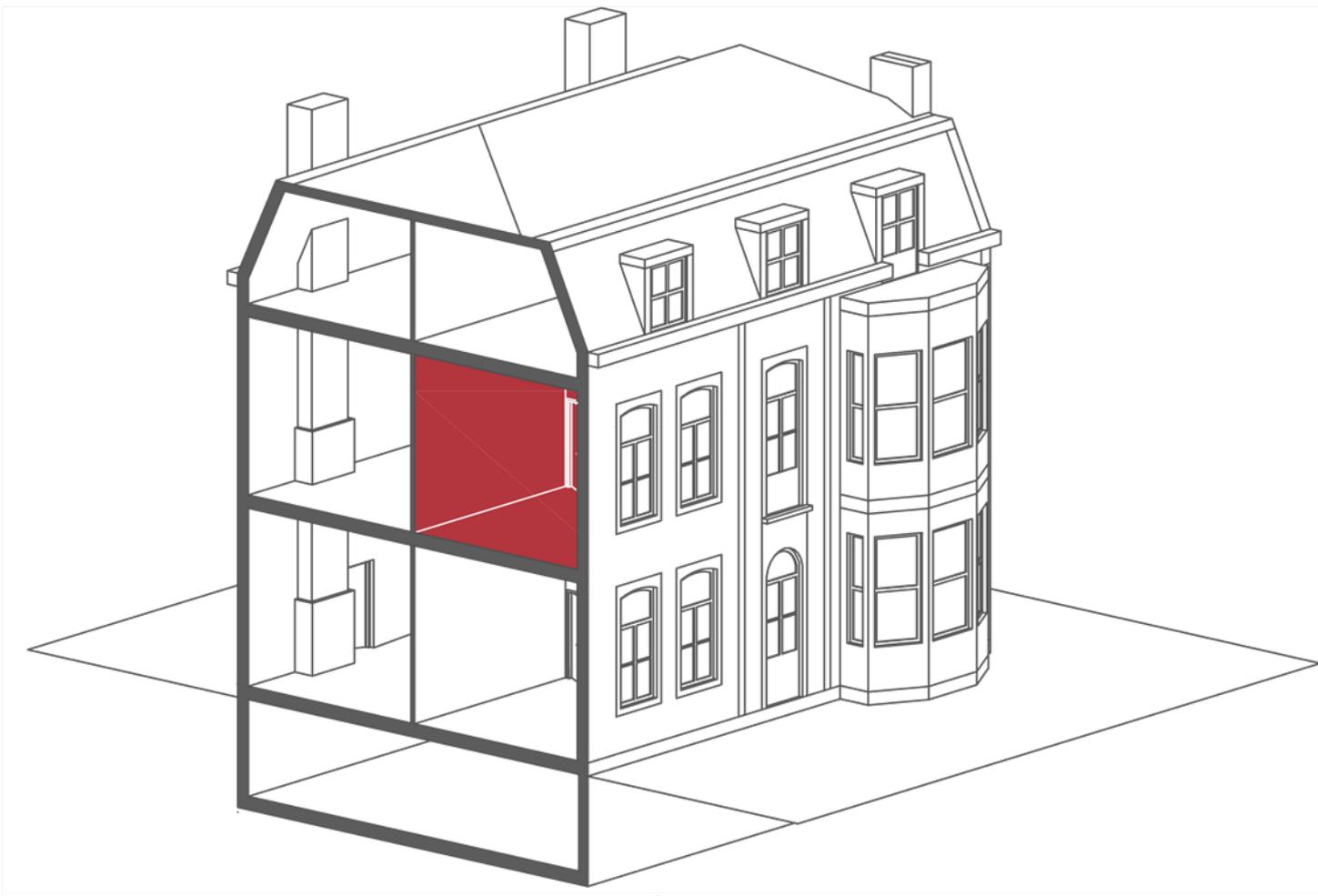


Figure 59: Axonométries cas 4

#### 5.4.1.1 Fonctionnement

L'habitation accueille une étudiante et un étudiant. Ceux-ci se partagent la cuisine avec le propriétaire qui vit seul (C(m-e)). Leurs chambres se trouvent au R+1 (E), ils doivent donc longer quelques espaces privatifs pour atteindre leur chambre. Ils partagent ensemble une salle de bain. (C(e)).

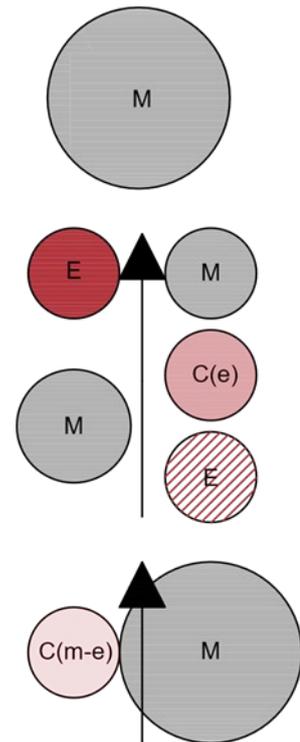


Figure 58: Fonctionnement cas 4

#### 5.4.1.2 Organisation des espaces

Encore une fois, cette habitation n'a pas été subdivisée. Il s'agit à nouveau de chambres existantes qui sont devenues des chambres pour étudiants. Les 2 étudiants partagent la cuisine avec le propriétaire et une salle de bain entre eux.

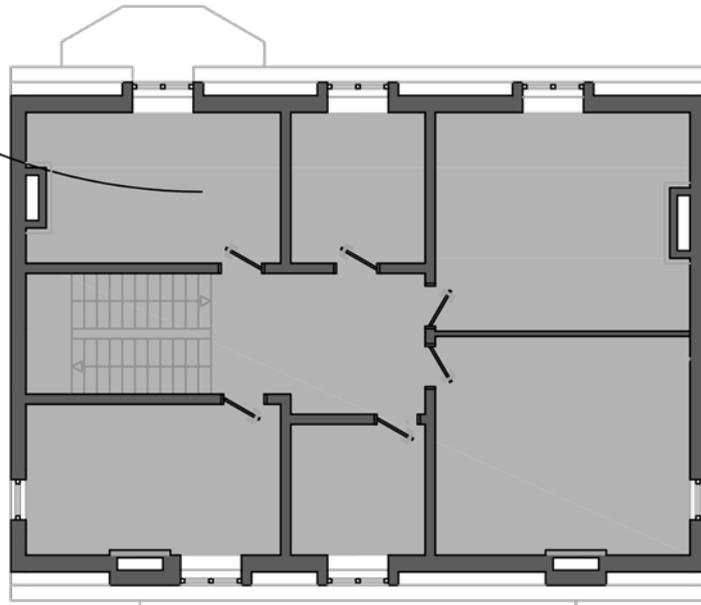
Les travaux effectués par le propriétaire ne sont que de légères adaptations. Celui-ci a simplement dû aménager une salle de bain privative au R+2 dans son espace. Mais, il devrait normalement recourir à un permis d'urbanisme par la simple création de deux chambres étudiantes qui correspondent à des logements. Cependant, le propriétaire n'a pas demandé l'octroi d'un permis d'urbanisme. Un permis de location, quant à lui, ne lui est pas exigé.

Au rez-de-chaussée de l'habitation, nous retrouvons donc la cuisine avec son petit débarras, la salle à manger et d'autres pièces de séjour du propriétaire. À l'étage se trouve 6 pièces disposées autour d'un palier dont les 2 chambres des étudiantes et leur salle de bain. Nous n'avons pas pu visiter le R+2 mais supposons que cet étage s'organise de la même façon que le R+1. Le propriétaire nous a informé que sa chambre ne se positionnait pas au-dessus d'une des chambres d'étudiant. L'habitation dispose d'un très grand espace extérieur que les étudiants peuvent investir.

Sur le même terrain de l'habitation se trouve des dépendances que le propriétaire met en location.

Les étudiants et le propriétaire partagent donc le couloir, la cage d'escalier jusqu'au R+1, la cuisine ainsi que le grand jardin. La salle de bain est le seul espace partagé uniquement pas les 2 étudiants. Aucun espace n'est ici négocié.

Chambre



R+2

Chambre E4

Chambre

Salle de bain



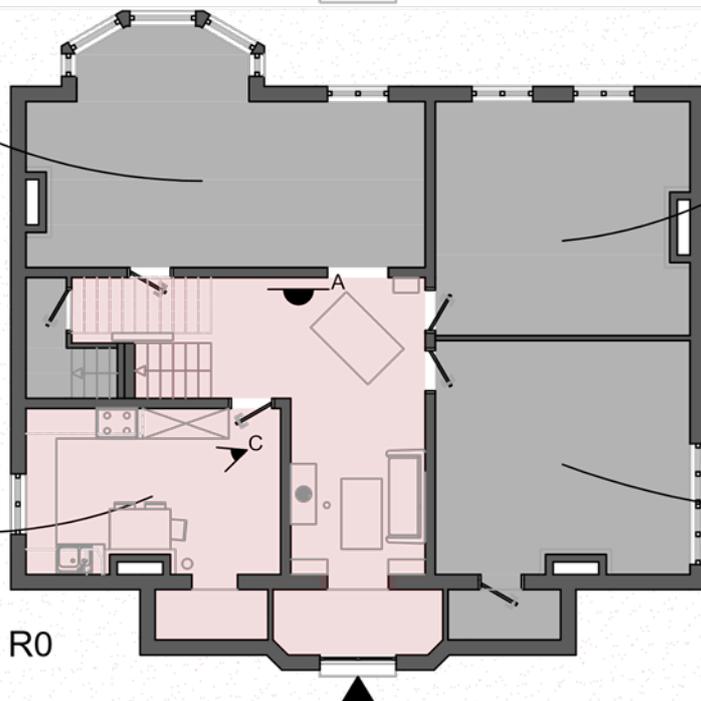
R+1

Salle à manger

Séjour

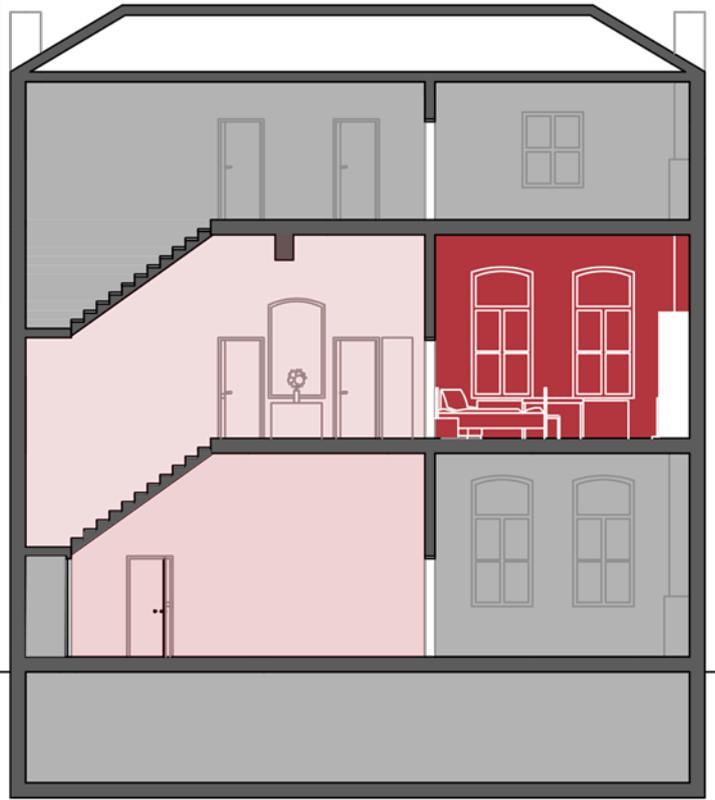
Cuisine

Salon

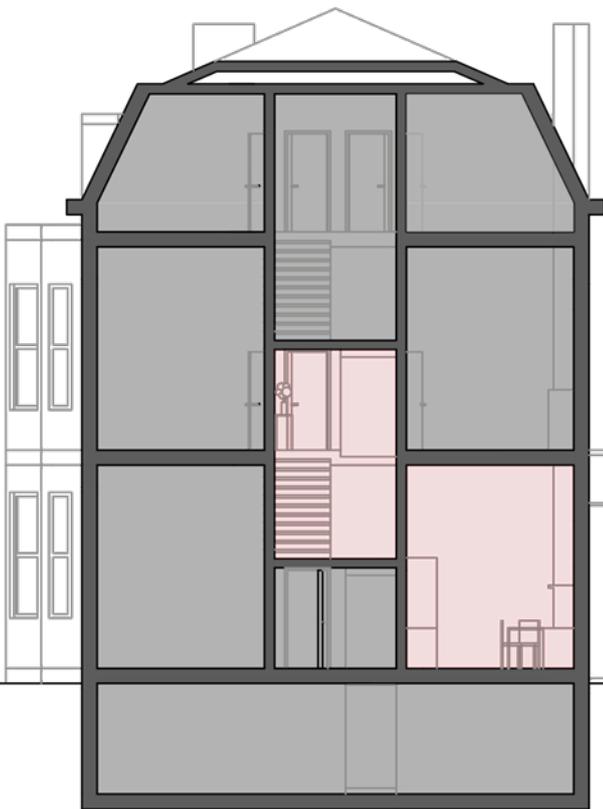


R0

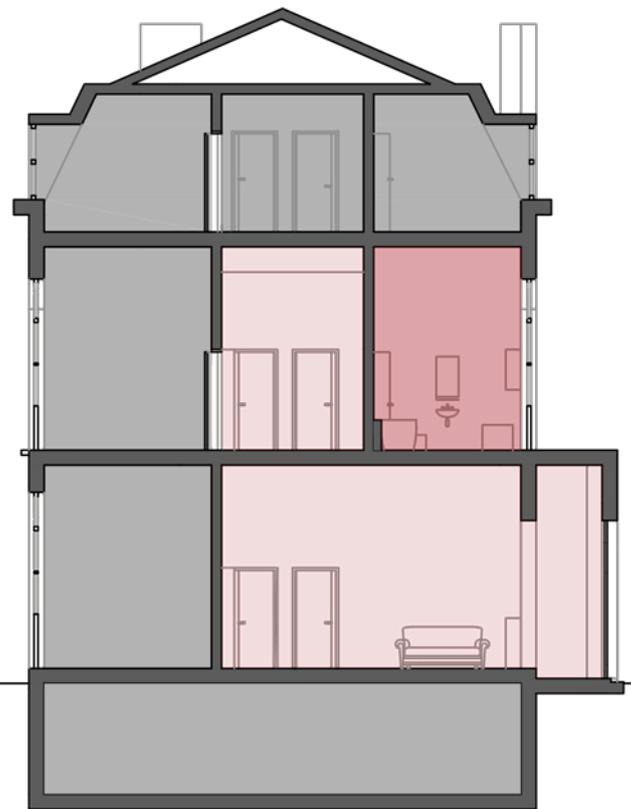
- Espaces privés de M4
- Espace privé de E4
- Espace privé d'une autre étudiante
- Espaces partagés entre les étudiants et M4
- Espaces partagés entre E4 et une autre étudiante
- Point de vue



Coupe A



Coupe B



Coupe C

Figure 60: Plans cas 4

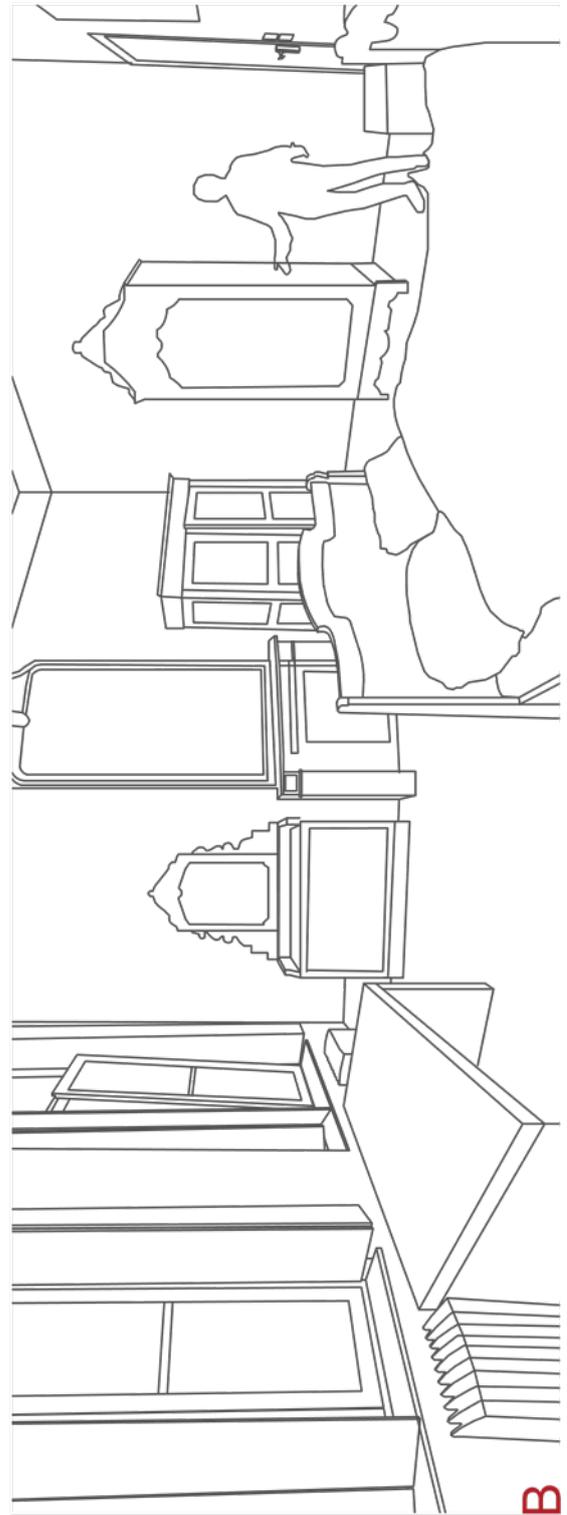
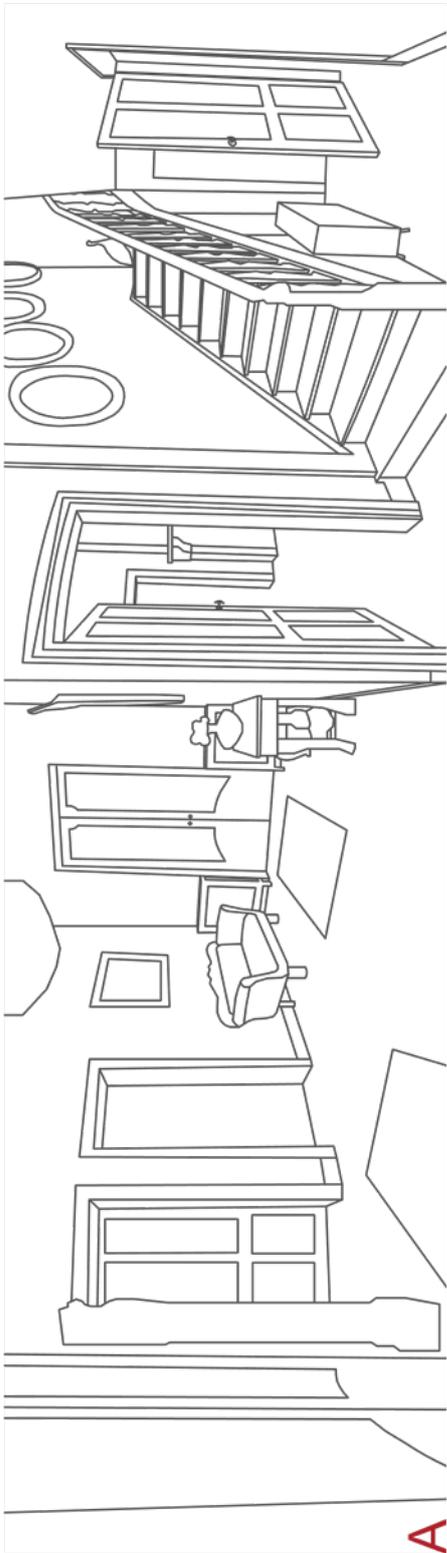


Figure 61: Intérieur cas 4

### 5.4.1.3 Atmosphère : espace ressenti

Lors de notre déplacement à ce domicile, nous avons eu du mal à trouver où nous rendre, où sonner et quels espaces nous pouvions franchir étant donné qu'il y avait 2 portails à traverser. Nous avons tourné en rond pour finalement, toquer à la porte de l'habitation et nous faire ouvrir la porte par E4.

L'accueil a également été sympathique. E4 et M4 nous ont accueilli ensemble.

E4 m'a confié que la sonnette ne fonctionnait pas toujours.

L'habitation n'était pas encombrée de quelconques objets. Il s'agit d'une grande demeure à la décoration ancienne munie de grands tableaux et d'animaux empaillés.

Nous avons tout d'abord fait le tour des lieux avec E3 et l'avons interrogé dans sa chambre.

Nous avons ensuite questionné E3 dans son séjour-salle à manger.

Les discussions étaient sympathiques, celle de M3 a été, comme pour M2, plus longue que prévue. M3, par son expérience, avait plein d'anecdotes à nous partager.

# M4

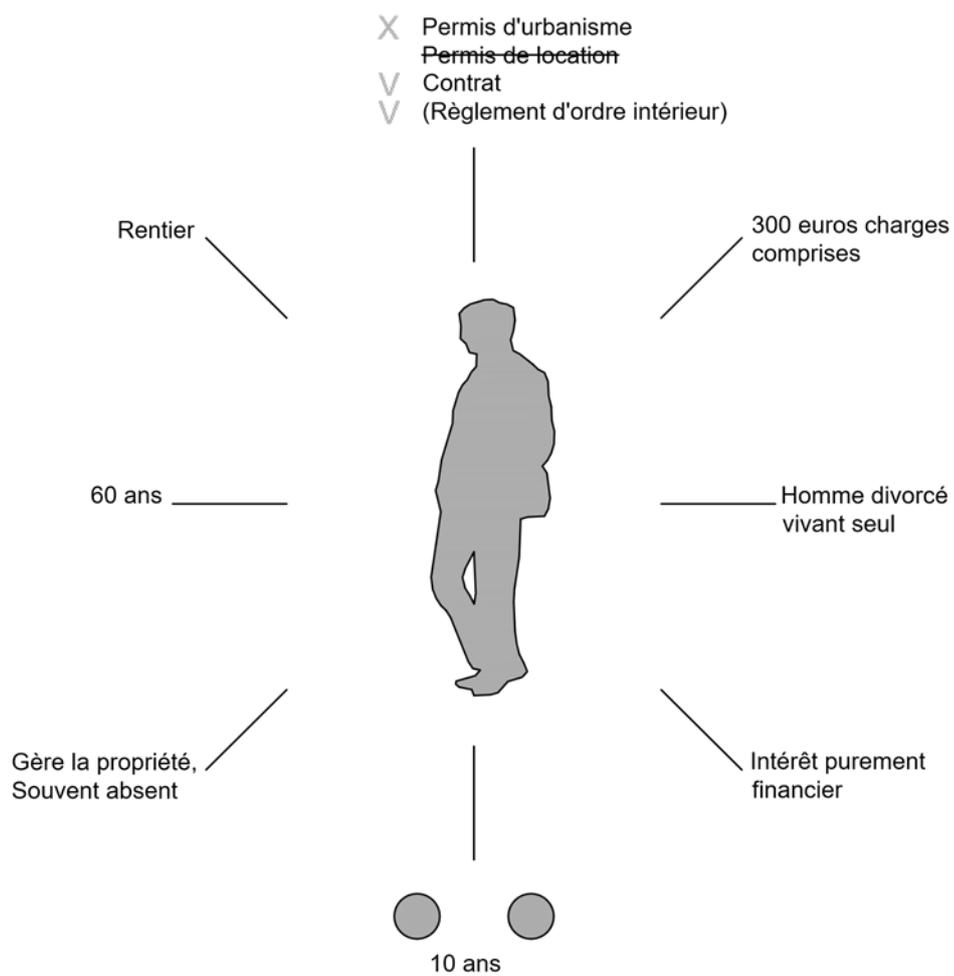


Figure 62: Illustration M4

## 5.4.2 Interviews : espace vécu

### 5.4.2.1 Profil du ménage

M4 a bientôt 60 ans et vit seul. Il s'est installé dans cette habitation il y a 20 ans avec sa femme et ses enfants.

Il y loue des chambres depuis environ 10 ans lorsque sa femme est partie afin d'assurer des frais plus importants.

La mise en location de ses chambres est absolument nécessaire pour lui. Sa motivation principale est donc l'argent.

Sa maman louait déjà chambres étudiantes. Dès qu'il a été autonome, il a lui aussi mis en location des chambres ou des appartements et a repris ce qu'effectuait sa maman.

M4 provient des Ardennes et a déménagé à Liège à partir du moment où lui et ses frères et sœurs étaient en âge de faire des études supérieures pour éviter les couts de transports.

Il est actuellement rentier mais a réalisé des études de droit à Liège.

Il possède 3 maisons sur sa propriété dont une qu'il en gère en airbnb.

### Expérience

M4 a accueilli plus d'une dizaine d'étudiants.

Il renseigne ses chambres à travers la plateforme de l'Uliège, il confie avoir une bonne coopération avec ce service de logement.

Cependant, il éprouve de plus en plus de mal à louer ses chambres à des étudiants, d'autant plus belges. Il loue alors ses chambres à beaucoup d'étudiants étrangers. D'après lui, les étudiants étrangers sont attirés avant tout par le prix et sont souvent étonnés des surfaces. Tandis que les étudiants belges veulent pouvoir faire tout ce qu'ils veulent et inviter des amis s'ils veulent pour guindailler, ce que lui n'accepte pas.

M4 n'a pas toujours loué 2 chambres. Il a commencé avec une et, étant donné que cela se passait relativement bien au tout début, il en a mis une seconde en location.

Il accepte aussi bien les filles que les garçons mais prévient qu'il faut faire attention aux clichés.

« Il y a des clichés, des idées reçues que je vérifie rarement. Les filles ne sont pas forcément les plus propres. Les plus grands problèmes que j'ai eus, je les ai eus avec des filles qui étaient très sales. »

Il a aussi remarqué une autre différence entre filles et garçons. Les filles sont plus sédentaires, bougent moins que les garçons qui guindaillent. Mais il ne fait pas de généralité, cela varie énormément d'un cas à l'autre.

Lorsqu'un étudiant est intéressé par sa location, il le rencontre et c'est lors de la conversation et à travers du regard, qu'il sent ou pas l'étudiant.

Pour E4 qui est étranger, cela s'est effectué par échange assez intense de courriels avec des photos. A travers les conversations, il a senti que le courant pouvait passer.

Mais M4 nous a précisé avoir eu, dernièrement, de très mauvaises expériences. Un locataire avait décidé de ne plus payer son loyer, il a dû aller jusqu'au tribunal. Il a très mal vécu cette histoire. Trois étudiantes étrangères sont également tombées enceintes, ce qu'il n'a pas accepté. La chambre de E4 occupe a aussi été dégradée.

Il a cependant eu d'autres bonnes expériences comme celle d'un doctorant qui a écrit sa thèse chez lui et l'a remercié dans un livre qu'il a publié. Il a également été parrain de thèse d'un étudiant qu'il accueillait.

# E4

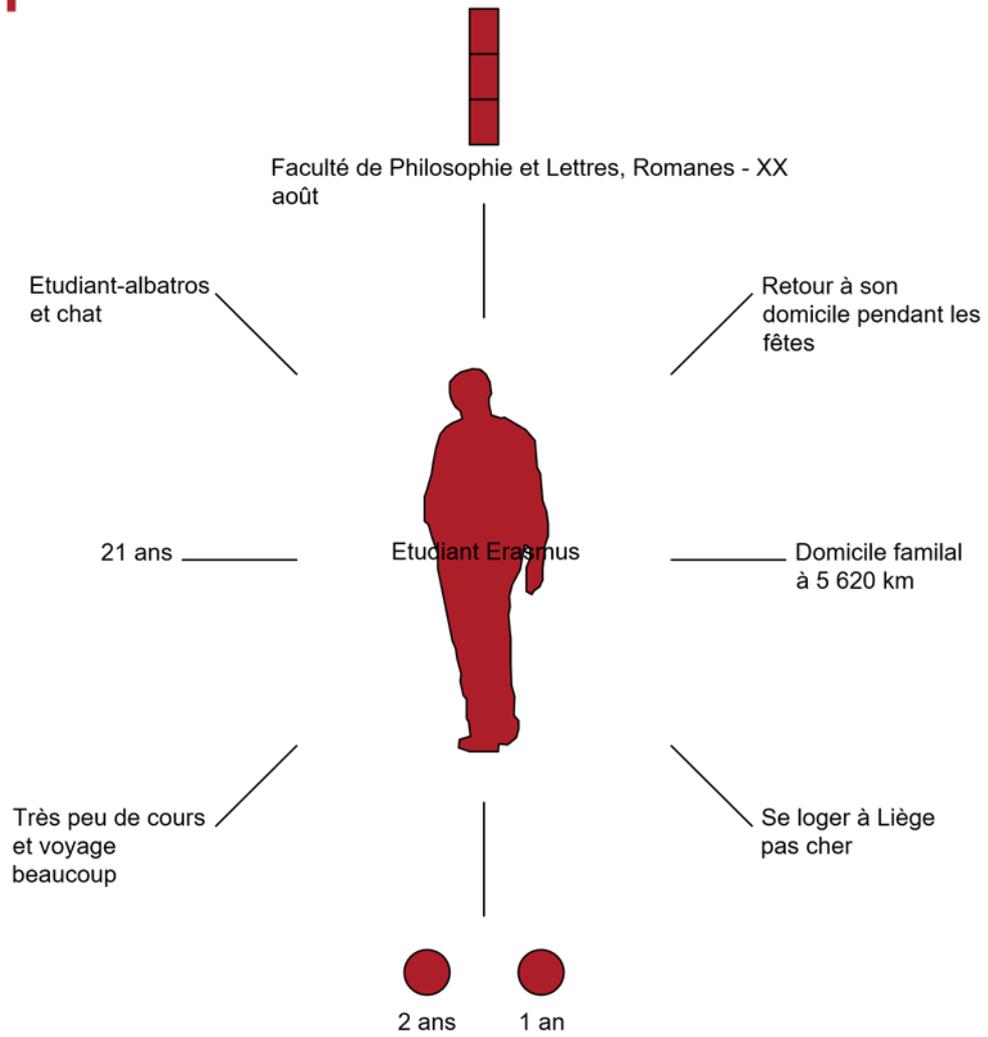


Figure 63: Illustration E4

#### 5.4.2.2 Profil de l'étudiant

E4 est un étudiant Erasmus provenant de Montréal. Il a 21 ans et est en 3<sup>ème</sup> année en Romanes dans la faculté Philosophie et Lettres. Il a cours au XX août, dans le centre de Liège.

La seconde étudiante logeant dans l'habitation provient également du Québec, il s'agit d'une amie de E4 qui est arrivée en janvier à Liège. E4 est, lui, arrivé en septembre.

Il a fait ses démarches à distance pour dénicher cette chambre. Il cherchait principalement une chambre au loyer peu élevé. Il a ainsi trouvé cette chambre via une annonce sur Internet sur la plateforme de l'Uliège.

E4 a très peu de cours et voyage souvent les weekends pour découvrir l'Europe.

Il rentre dans les catégories de Christophe Pecqueur et Christophe Moreau mais n'a pas les mêmes raisons de s'attacher à son logement ou de réaliser des projets étant donné qu'il réalise cette expérience avant tout pour découvrir une multitude de choses à travers son voyage. On peut le décrire comme étudiant albatros et chat tout en ayant à l'esprit que ce profil est très temporaire et ne correspond peut-être pas à l'étudiant qu'il est au Canada.

#### Expérience

E4 avait vécu en appartement avant d'emménager à Liège. Il ne connaissait donc pas ce principe de chambre chez l'habitant.

### 5.4.2.3 Contrat et règlement d'ordre intérieur

M4 est en ordre, il est dans la légalité. Il a établi un contrat de bail qu'il a enregistré à la tour des finances. Ayant étudié le droit, il est au courant des législations et de leurs évolutions.

Dans son contrat, est joint quelques règles d'ordre intérieur. Il l'a intégré depuis ses mésaventures. Ce règlement d'ordre intérieur a du bon sens selon lui.

Le contrat de bail auquel est attaché le règlement d'ordre intérieur se retrouve dans son quasi-entièreté en annexe. Le propriétaire a utilisé un exemple de contrat de bail qu'il a rempli. Il a barré les paragraphes inutiles. Nous n'avons donc recopié que ce qui semblait utile et pertinent. Il semble s'avérer que ce contrat vaut pour les résidences principales et non pas pour les résidences secondaires. Le propriétaire n'a pas toujours loué sa chambre à des étudiants et utilise ainsi toujours cette forme de contrat.

Ce contrat n'aborde pas à proprement parler de la cohabitation et ne fixe pas de règles permettant une vie en communauté harmonieuse. C'est pour cette raison, que nous n'avons pas trouvé important de citer des extraits de celui-ci.

E4 nous a dit pouvoir inviter quelques amis et idéalement avec avertissement au propriétaire quelques jours à l'avance.

« C'est mieux d'en discuter avant confortablement. »

Il ne trouve pas qu'il y ait beaucoup de choses interdites.

M4 n'accepte pas que l'on fume à l'intérieur de l'habitation et dit demandé que plus aucune personne extérieure ne vienne. Il n'accepterait plus les invités des étudiants. Ce qui le dérange, c'est le fait de monter et descendre les escaliers sans cesse.

« Vous êtes ici pour étudier, pour avoir la paix et je souhaite l'avoir aussi. »

M4 tente également de limiter le surcout, ses locations doivent être rentable.

« Je sers un Budget. Je leur demande d'être économe au niveau des douches, lumières, etc... »

#### 5.4.2.4 Loyer

M4 demande un loyer de 300 euros charges comprises. Selon, lui ce prix est raisonnable, même plutôt raisonnable vers le bas.

Etant donné ses difficultés à trouver des locataires, il se demande si ça ne serait pas plus rentable pour lui, de louer tout en airBnB plutôt qu'à des étudiants. Ça lui permettrait de pas être coincé par un bail et lorsque ça se passe mal, d'éviter de se retrouver en justice où le propriétaire est toujours perdant.

« C'est très naïf de ma part mais je me disais : je vous donne un loyer faible, j'espère que vous vous rendrai compte que je vous fais une grâce et que vous me redonnerez l'ascenseur. Mais je me rend compte que cette politique ne marche pas. Il vaut mieux être dur et cher, en théorie. »

« Je me rends compte que l'offre est supérieure à la demande. Si je veux continuer à louer, j'offre ce que personne n'offre, ce qui n'est pas le cas, ou je dois demander un loyer relativement faible. »

Malgré ses difficultés financières, il n'a jamais pensé louer une chambre supplémentaire ni augmenter le loyer. Un troisième étudiant risque de compliquer, selon lui, la cohabitation.

« Les problèmes risquent de croître de manière exponentielle. »

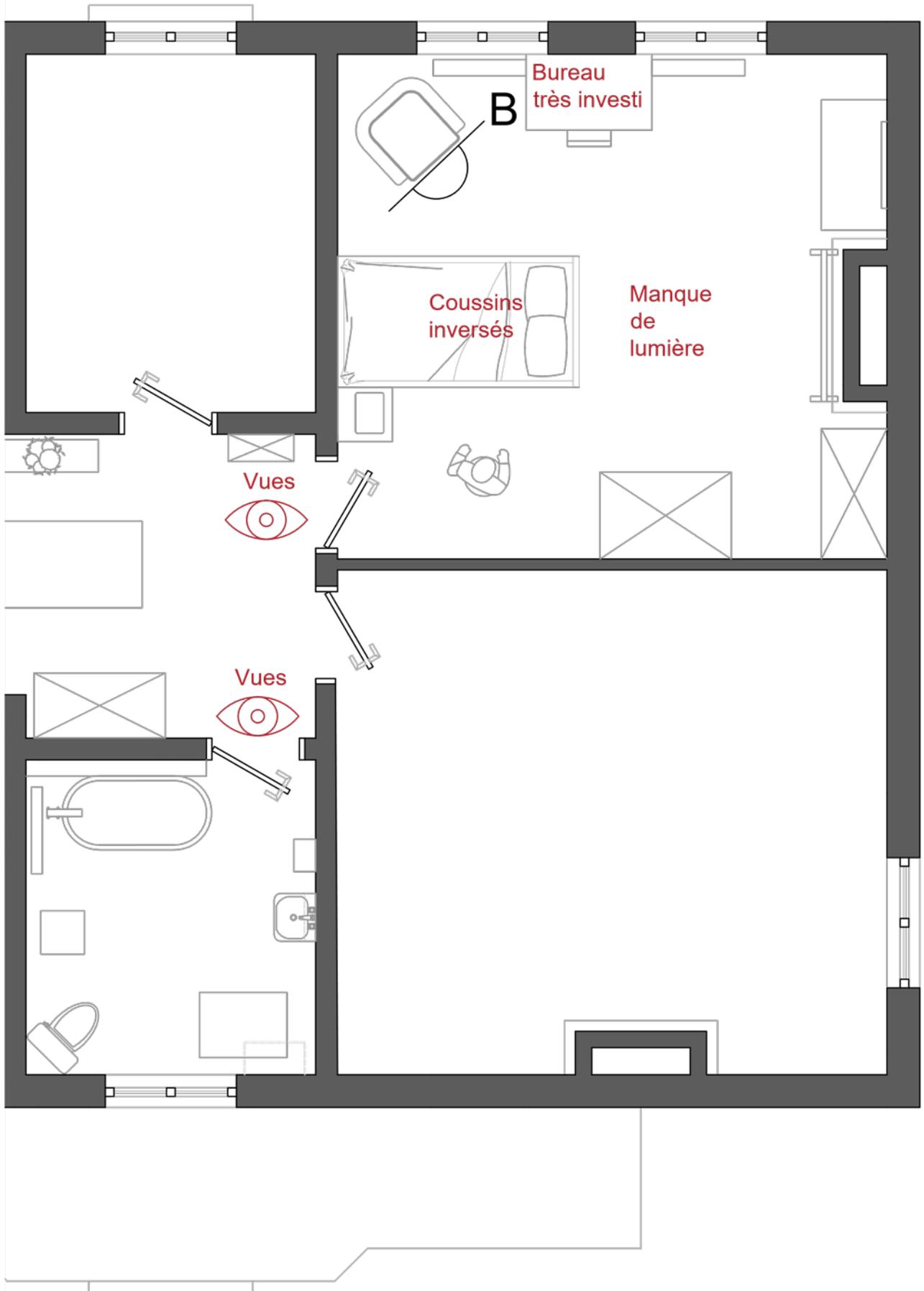


Figure 64: Plan chambre cas 4

#### 5.4.2.5 Chambre et espaces communs

Il s'agissait pour E4, d'une des options les plus chaleureuses et pas trop chère qu'il a pu trouver à distance.

Il a été quelque peu déçu de la configuration car il s'attendait à une réelle cohabitation.

« J'ai été agréablement surpris des espaces, de la cour. C'est assez gigantesque donc très agréable. Mais je pensais qu'il y avait plus d'espaces communs comme le salon. »

Au niveau de la chambre en elle-même, E4 a souligné que la chambre n'est pas suffisamment bien éclairée le soir. Il manque quelques lampes. Mais il ne remarque aucun problème quant à l'acoustique.

En ce qui concerne le partage de la salle de bain, E4 et l'étudiante n'ont aucun souci d'organisation. Il dit l'occuper très rapidement et n'avoir rien à planifier.

Le propriétaire ne compte pas effectuer de travaux. D'après lui, personne ne se plaint pour le moment donc il ne compte pas faire d'investissements inutiles.

Il a déjà eu affaire à des étudiants qui ont dégradés fortement la chambre qu'occupe actuellement E4. Il a donc dû, à plusieurs reprises, la remettre en état.

#### Appropriation

E4 n'a pas pris l'initiative de s'approprier la chambre étant donné qu'il ne la loue que 10 mois.

« Je répands mes choses dans ma chambre et un petit peu dans la salle de bain. C'est plus la chambre qui s'est appropriée de moi. Rien de notable »

Il n'a jamais modifié la position des meubles. Le seul petit changement effectué est la position de ses oreillers. Cela faisait 2 nuits, lors de l'interview, qu'il avait positionné ses oreillers dans le sens inverse.

Nous avons pu remarquer qu'il investissait beaucoup son bureau qui était très encombré.

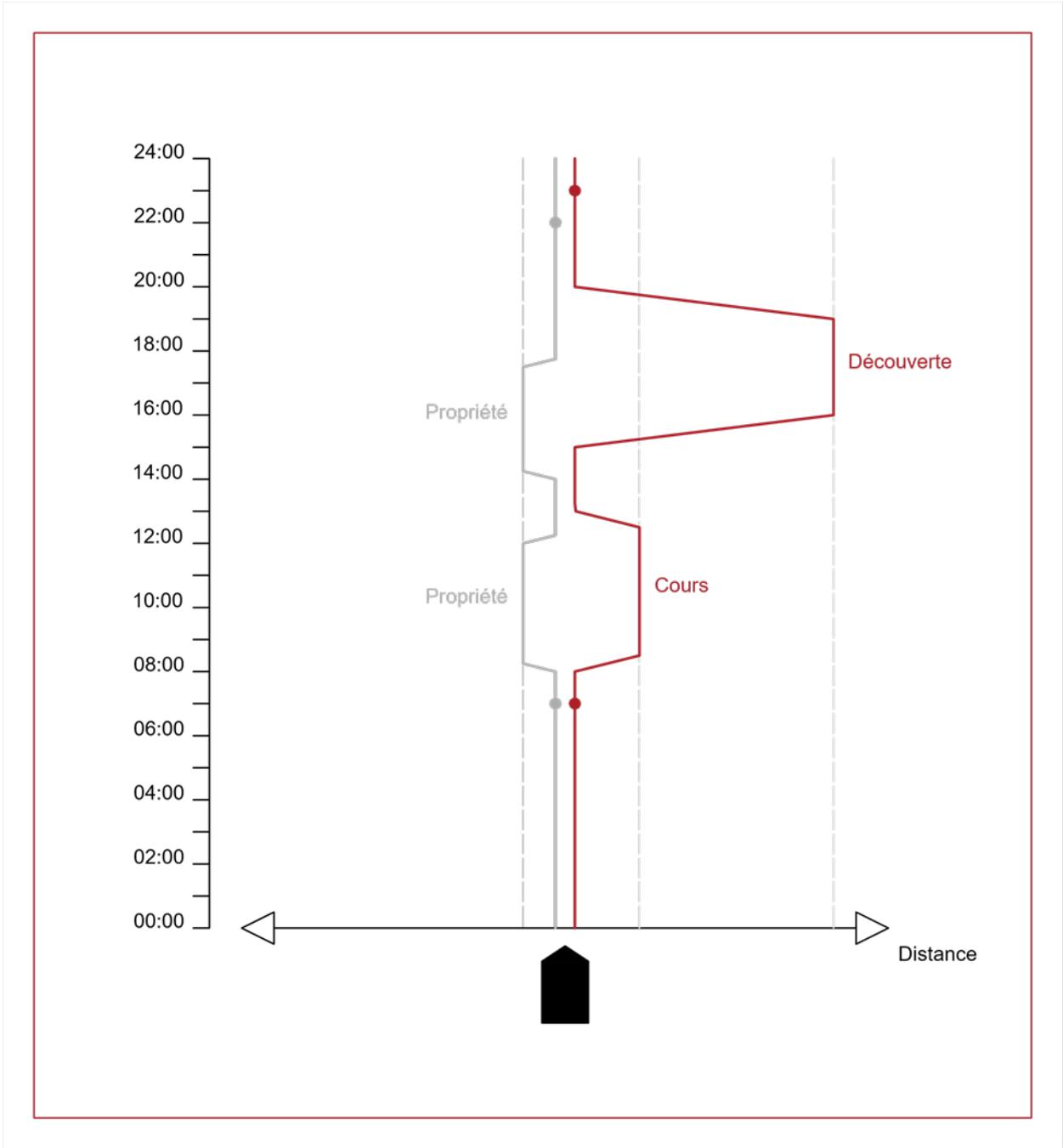


Figure 65: Journée type cas 4

## 5.4.2.6 Cohabitation

### Relation et emplois du temps

M4 gère la propriété et n'est donc pas toujours dans l'habitation mais souvent dans le terrain de la propriété.

Il a eu affaire à plusieurs étudiants qui avaient tous un horaire différent. Il a remarqué à plusieurs reprises que les étudiants Erasmus avaient un horaire assez léger ce qui leur permet de beaucoup voyager, tout comme E4.

E4 a effectivement très peu d'heures de cours. Il a cours le mercredi et vendredi matin ainsi que le jeudi toute la journée. Comme nous l'avons déjà mentionné, E4 part découvrir l'Europe quand il en a l'occasion. Il a également pu rentrer chez lui, à Montréal, en décembre et en Janvier.

E4 et M4 se croisent tout de même presque tous les jours. Dans une semaine, en règle générale, il n'y a que 2 jours où ils ne se croisent pas.

E4 et M4 cuisinent toujours chacun pour soi mais cela arrive qu'ils cuisinent en même temps.

Néanmoins, ils mangent toujours séparément.

Il estime qu'il ne faut pas être trop proche des étudiants mais il est tout de même arrivé qu'il partage des repas avec ses étudiants étrangers car ceux-ci désiraient lui faire découvrir leur cuisine. Dans ces cas-là, Il accepte dans le but d'avoir de bonnes relations avec eux.

« Pour de bonnes relations, le bon vivre ensemble, certaines frontières s'imposent. »

E4 et M4 ne partagent pas de moments ensemble hors de l'habitation.

Le comportement de M4 n'a pas fondamentalement changé depuis qu'il loue des chambres. Il, a toujours été respectueux des autres, n'a pas dû se forcer. Il arrive qu'il prenne son mal en patience.

Lorsque la cuisine est entièrement occupée, il attend son tour et ronge un peu son frein. Pour lui, ce sont les petits inconvénients dû à la cohabitation.

Il nous dit avoir déjà été dérangé par les odeurs de cuisine d'anciennes locataires mais ce qu'il ne supporte pas par-dessus tout, c'est d'être dérangé par le bruit. Il s'agit d'ailleurs d'une des raisons pour lesquelles il n'accepte plus les visites, d'autant plus qu'il prend de l'âge.

Les relations doivent donc être respectueuses et cordiales pour une bonne entente.

« Une cohabitation fonctionne lorsque le respect de chacun est régulier et tenu. »

Actuellement, la relation qu'entretienne E4 et M4 est plutôt quelconque.

E4 trouve M4 très attentionné et selon, lui, il fait très attention aux détails. Il apprécie cela.

« Il sait lire sur mon visage le matin et quand je reviens. Il est très à l'écoute. »

Cependant, il le trouve quelques fois froid.

M4 dit entretenir de bonnes relations avec ses étudiants canadiens. Ils étaient, au début, plus timides mais actuellement, ils ont des échanges cordiaux.

Selon lui, les discussions qu'il entretient varient selon le profil des étudiants. Il trouve E4 plus curieux et ce dernier semble apprécier d'avantage la conversation. La canadienne est plus réservée et n'a pas plus envie que ça de discuter, ce qu'il respecte.

E4 et M4 ne discutent pas énormément ensemble et ne créent pas beaucoup de liens.

La cohabitation apporte toutefois des choses positives à E4.



Figure 66: Cohabitation cas 4

« Lorsqu'on discute beaucoup, ça n'arrive pas souvent, mais j'en apprends beaucoup sur l'histoire Flamande et Belge...Il m'apprends un peu à parler néerlandais. Il me raconte des anecdotes et me suggère des sorties à Bruxelles ou à Liège ou dans les environs. C'est comme un guide touristique personnalisé. C'est très riche. »

### **Entraide**

E4 ne rend pas de quelconque service au propriétaire.

Il doit simplement s'occuper des tâches ménagères de sa chambre et de la salle de bain qu'il partage avec une autre étudiante. Il doit également tenir en ordre la cuisine.

M4 ne demande rien de spécial aux étudiants.

« J'imagine que, si éventuellement, j'ai une charge lourde à porter, je demanderais de l'aide à [E4]. »

Il lui est déjà arrivé que les étudiants demande de l'aide en urgence comme le besoin d'une photocopieuse.

Il ne partage pas de machine à laver. Il précise aux étudiants qu'il y a un lavoir proche dans le quartier. Il veille surtout à ne pas avoir de surcout.

### **Intimité**

E4 n'a pas de gros soucis, il parvient à avoir son intimité mais il doit faire attention.

« Ce n'est pas un très gros problème mais c'est un petit compromis quand même. »

« Il faut que je me rappelle que je ne suis pas tout seul, que la salle de bain, je la partage et que la cuisine aussi. Il faut aussi que je me rappelle de ne pas faire trop de bruit non plus car j'ai beaucoup d'énergie. »

D'autre part, M4 respecte l'intimité des étudiants. Il se rend dans leur chambre uniquement si on l'appelle pour un quelconque problème.

### **Sentiment de chez soi et sécurité**

E4 se sent bien, en sécurité dans l'habitation.

Il ne ferme pas à clé la porte de sa chambre. Il ne trouve pas que cela soit nécessaire car il y a toujours quelqu'un.

Il dit avoir peur de déranger le propriétaire dans la cuisine lorsqu'il laisse des portes des armoires ouvertes. Il essaie de tout laisser en état mais ressent une petite gêne dû à sa présence.

Il fait donc attention et n'empiète jamais sur les espaces du propriétaire.

Il ne se sent cependant pas surveillé par ce dernier.

Quant à M4, il ne sent aucune intrusion chez lui quant à la présence de E4 et son amie bien que, s'il avait suffisamment de moyens, il préférerait vivre seul.

Il ne ferme, lui non plus, aucune porte à clé ses portes.

Par ailleurs, Il ne va effectivement jamais voir ce qu'il se passe dans les chambres. Il fait donc relativement confiance aux étudiants mais remarque que parfois, il ne devrait pas.

« Chaque fois que j'ai tenté d'être sympathique et généreux : on vous tend ça et on vous rend ça. J'ai décidé de plus rien donner. »

L'espace qui représente le mieux la cohabitation entre E4 et M4 est tout comme dans le cas 3, la cuisine commune.

### 5.4.3 Conclusion

Cette cohabitation fonctionne sans conflits bien que le propriétaire et les étudiants ne créent de liens très forts. Cependant, E4 semble demandeur de plus de conversations, de partage, ce qu'il pensait avoir lorsqu'il a emménagé.

M4 a pris de la distance avec ses étudiants à cause de mauvaises expériences. Sa motivation principale est une aide financière tout comme M3. Mais ce qui le différencie avec elle, est le fait qu'il ne cherche pas forcément à tisser du lien. Il a dû faire face à plusieurs mauvaises expériences.

Celui-ci est, d'en autre côté, très préoccupé par l'ordre de ces chambres. Il a peur que celles-ci soient à nouveau dégradées. Nous voyons qu'il ne désire pas investir dedans. Il est également très craintif face aux étudiants qu'il rencontre de manière générale avant de s'engager avec eux. Comme il nous l'a confié, il parvient à « sentir » les étudiants, il fait ainsi une « sélection ».

Nous pouvons soulever une contradiction dans le discours d'E4 et M4. E4 nous dit pouvoir inviter des amis tandis qu'M4 dit ne plus accepter d'invités chez lui. M4 ferait peut-être certaines concessions face à M4 qui est un étudiant calme et posé.

D'autre part, E4 a évoqué le sentiment de gêner alors que M4 ne ressent pas d'intrusion quant à sa présence.

On remarque également que M4, malgré ses mauvaises expériences, fait, en quelque sorte, toujours confiance à ses étudiants en ne fermant jamais à clés ses espaces privés et en allant jamais contrôler ce qui se passe dans les chambres.

M4 est bien conscient que les étudiants sont tous différents et qu'il ne doit pas faire de généralités et se brusquer face à chaque étudiant.

# CAS 5

E5

« C'est une relation classique entre un propriétaire et un locataire. »

« Connaissant le phénomène, je pense que c'est une raison d'argent. »

« La première année, ils ont tenté [d'organiser des activités ensemble] mais comme je ne suis pas trop fan de ce genre de chose, ils ont vite arrêté. »



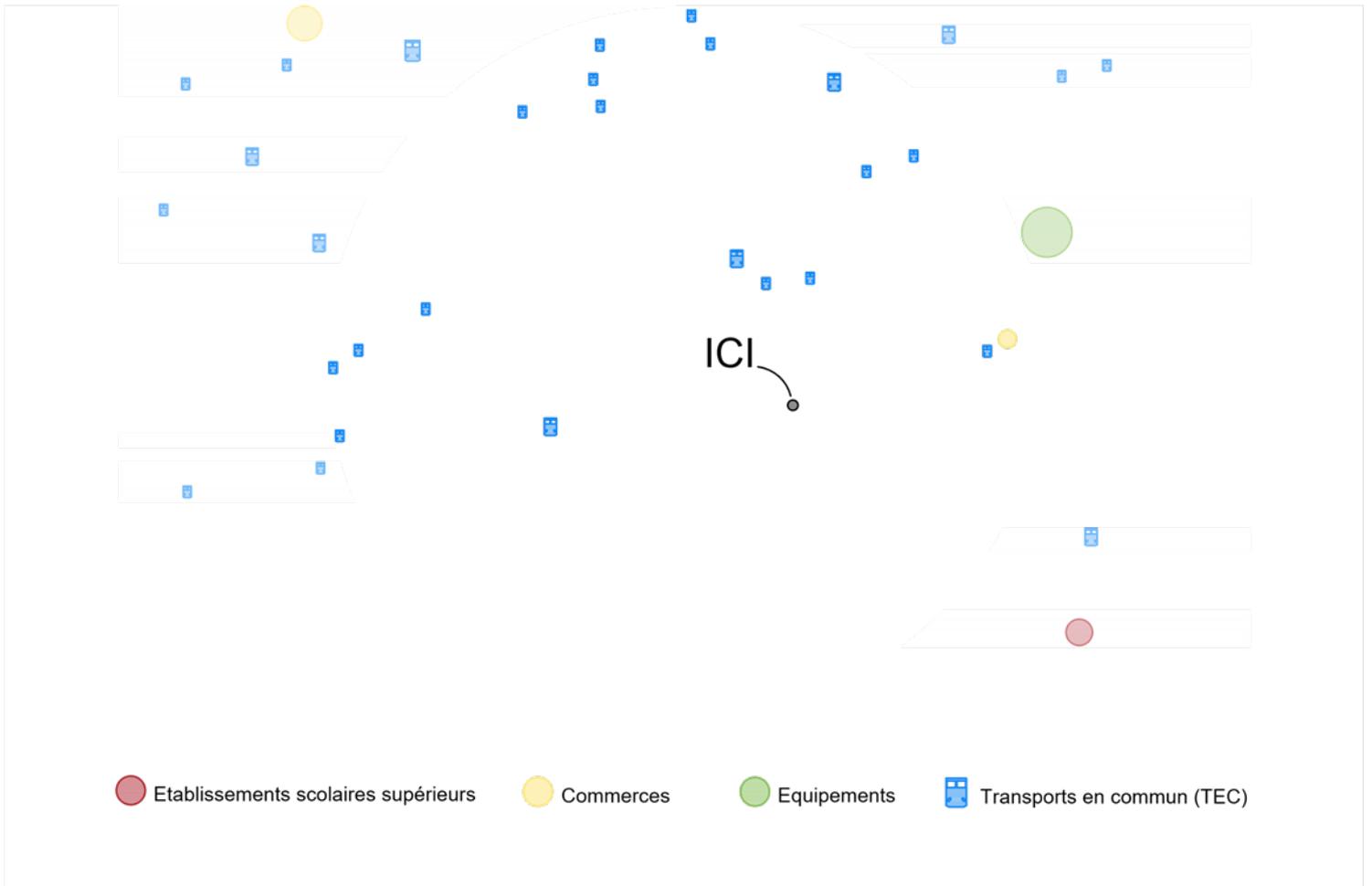


Figure 67: Localisation cas 5

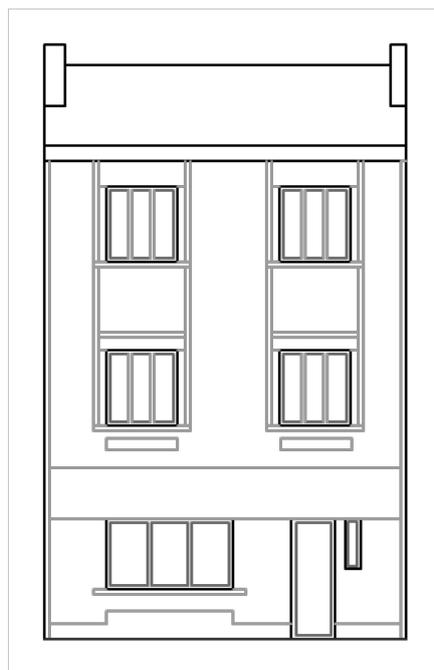


Figure 68: Typologie cas 5

### 5.5.1 Espace décrit

Cette dernière habitation se situe dans un quartier paisible plutôt à l'écart de la ville. Peu de commerces et équipements y sont proches. Aucune école n'est située dans la zone et on décompte peu d'arrêt de bus.

Rappelons que pour ce cas-ci, nous n'avons pu interroger que l'étudiante et n'avons pas pu visiter l'habitation. L'étudiante nous a toutefois donné son adresse, nous a décrit l'organisation intérieure et nous a envoyé quelques photos afin de nous permettre de réaliser des plans plus ou moins corrects de l'habitation et de l'aménagement de sa chambre. Nous désirions ne pas effectuer des plans et des illustrations de la même manière que les autres cas afin de marquer une différence qui exprime nos incertitudes et le manque d'informations récoltées.

- Espaces privés de M5 et sa femme
- Espaces privés de E5
- Espace privé d'une autre étudiante
- Espaces partagés entre les étudiantes et M5 et sa femme
- Espaces partagé entre E5 et une autre étudiante

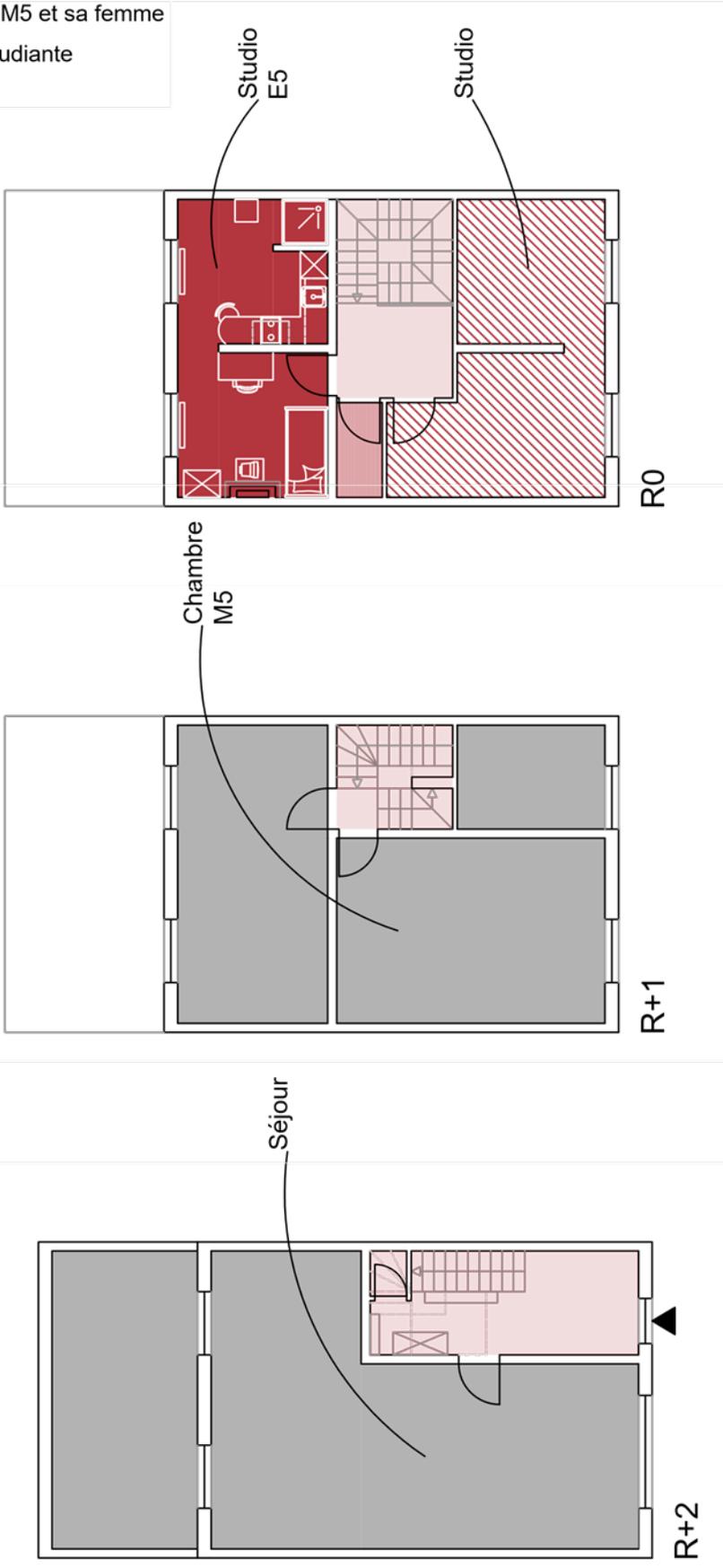


Figure 70: Plans cas 5

### 5.5.1.1 Fonctionnement

L'étudiante bénéficie de son petit studio au dernier étage (E). Une autre étudiante a également son espace. Elles doivent traverser l'espace privatif de leur propriétaire (M) pour y accéder et ne partagent qu'une toilette (C(e)).

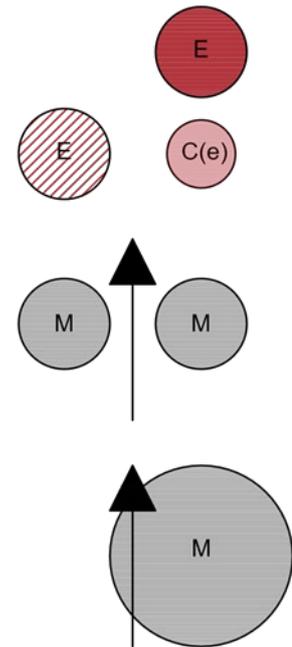


Figure 69: Fonctionnement cas 5

### 5.5.1.2 Organisation des espaces

La maison a, d'une certaine manière, été subdivisée selon ce que m'explique l'étudiante qui y loue un studio. Le R+2 a été transformé pour accueillir deux petits studios bénéficiant chacun de leur cuisine et d'un coin douche. Ces aménagements nécessitent un permis d'urbanisme mais nous n'avons pas pu obtenir l'information du propriétaire quant à ses démarches. La configuration ne nécessite cependant pas l'octroi d'un permis de location étant donné, encore une fois, que le propriétaire résidé dans cette habitation qui est sa résidence principale et ne loue que deux logements à 2 étudiantes.

Les 2 studios partagent uniquement une toilette commune. Le studio qu'occupe l'étudiante interrogée se situe côté jardin tandis que l'autre côté rue.

Au rez-de-chaussée de l'habitation, nous retrouvons la cuisine et le séjour des propriétaires. Au premier étage, se trouve certainement la chambre des propriétaires ainsi que d'autres espaces privés. Au 2<sup>ème</sup>, sont donc situés les 2 studios et leur toilette. L'habitation ne dispose pas d'espace extérieur.

Les étudiantes et les propriétaires partagent uniquement le couloir et la cage d'escalier. Leur espace privé et leur studio et l'espace partagé est réduit à la toilette. Elles ont accès à la cave.

# E5

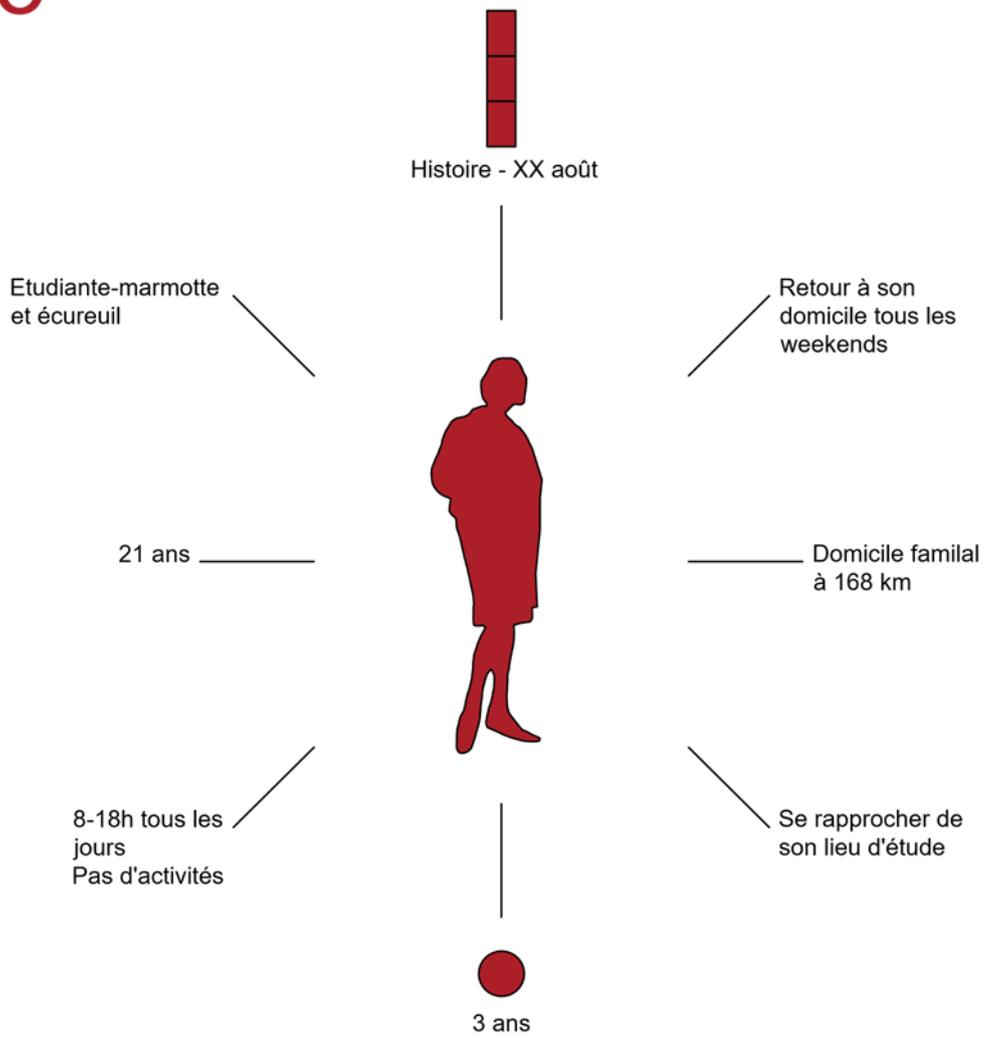


Figure 72: Illustration E5

## 5.5.2 Interview : espace vécu

### 5.5.2.1 Profil du ménage

Grâce aux informations recueillies par E5, nous savons que les propriétaires sont un couple de seniors. L'homme d'environ 65 ans est retraité tandis que sa femme, d'environ 60 ans, travaille.

E5 sait qu'ils ont loué leurs studios depuis plusieurs années et qu'ils ont fait une pause pendant un an ou deux. Elle pense que la raison principale qui a motivé le propriétaire à louer des studios est l'argent.

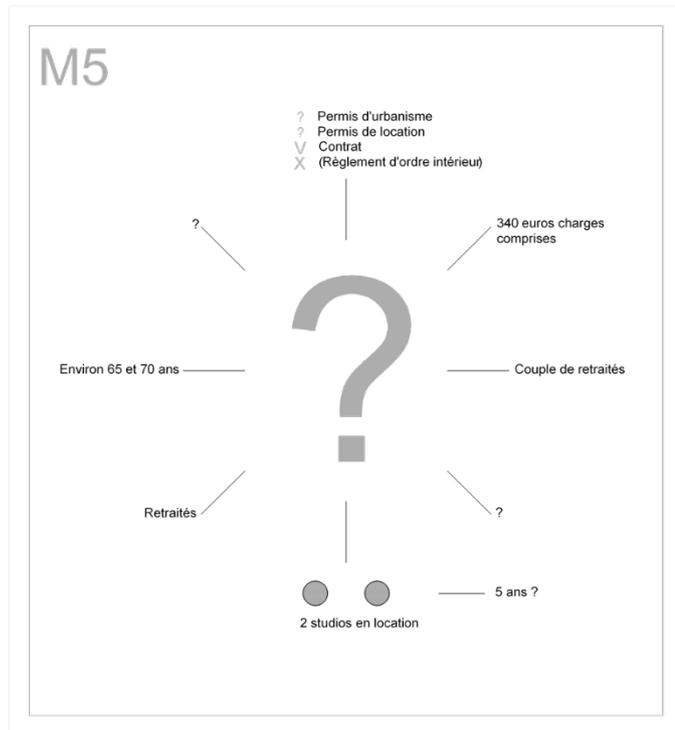


Figure 71: Illustration M5

### 5.5.2.2 Profil de l'étudiante

E5 a 21 ans, est en 3<sup>ème</sup> année à l'Université. Elle étudie l'histoire au XX<sup>e</sup> aout, à 30 minutes à pieds de son studio.

Cette étudiante provient du Luxembourg. Elle a donc décidé de trouver un logement étudiant à cause de la distance trop importante à réaliser chaque jour pour se rendre à son lieu de cours. Elle loge dans ce studio depuis qu'elle s'est installée à Liège.

Le choix du studio s'est fait par rapport à son prix qui était abordable. Les autres studios qu'elle a visités n'étaient également pas idéals. Certains n'étaient pas propres, la vaisselle n'était pas faite ou bien les propriétaires étaient désagréables. Elle a eu une bonne impression sur son propriétaire actuel et le studio est situé dans un quartier calme, ce qu'elle recherchait. Elle était donc satisfaite. Cependant, E4 n'était pas forcément à la recherche d'un kot chez l'habitant mais elle n'avait pas d'idées préconçues dessus.

Elle a trouvé ce studio via le site de l'Université qui affiche des annonces de propriétaires.

E3 correspond plutôt au profil d'étudiante marmotte bien qu'elle n'entretienne pas de relations fusionnelles avec sa famille. Elle a tendance à se replier sur soi. Elle correspond également au profil d'écureuil tout comme E1. Il s'agit effectivement d'une étudiante très calme et studieuse qui entreprend ses études avec sérieux.

### Expérience

E5 n'avait jamais logé dans un logement étudiant auparavant mais elle n'a pas vécu chez ses parents pendant son adolescence. Elle a donc l'habitude de vivre seule.

### **« Règlement d'ordre intérieur**

*« Ce document est établi pour vous rappeler quelques règles élémentaires de bon sens et de savoir vivre, dans le but d'éviter les désagréments d'accidents, de discussions inutiles et ainsi de favoriser une vie commune harmonieuse.*

#### 1. Respect de l'atmosphère familiale

*Il faut entendre par atmosphère familiale, se comporter comme chez soi. C'est-à-dire, « respecter l'étudiant(s) voisin(e) et les propriétaires comme on le ferait pour les membres de sa famille », « ne pas monter à l'étage avec des chaussures », « respecter la propreté des toilettes », « considérer les parties communes et le studio comme s'il était sa propre chambre », etc. etc.*

#### 2. Chauffage

#### 3. Ventilation

#### 4. Electricité

#### 5. Fermeture des portes d'accès à l'immeuble et de la barrière à rue

*Toutes les portes doivent obligatoirement être fermées à clé après 21 heures.*

*De même, pendant la journée, si l'immeuble est inoccupée même pour une courte durée, toutes les portes intérieures et extérieures doivent être fermées à clé.*

#### 6. Entretien du studio et des communs (palier et WC)

#### 7. Utilisation du WC commun

#### 8. Incidents

#### 9. Bon voisinage

*Quel que soit le moment, de manière à ne pas déranger l'autre étudiant(e) et le propriétaire, les portes des studios donnant sur le palier resteront toujours fermées.*

*Lors du passage dans la cage d'escaliers, lors de la fermeture et ouverture de la porte du WC et des portes extérieures et intérieures, un maximum de discrétion est demandé au locataire.*

#### 10. Visites

*Les visites sont tolérées jusqu'à 22 heures. Le locataire est responsable de ses visiteurs (Silence, propreté, etc...)*

*Il recevra un maximum de deux personnes à la fois et évitera les allées et venues inutiles dans la cage d'escaliers.*

#### 11. Logement et hébergement de personnes autres que le locataire.

*La réglementation en matière d'assurance incendie et de logement étudiant autorise l'hébergement d'une seule personne par studio.*

*Par conséquent, il est strictement défendu, à l'étudiant, de faire loger une ou plusieurs autres personnes dans le studio.*

#### 12. Passage dans l'escalier

*De manière à préserver la peinture de l'escalier, le propriétaire demande au locataire de considérer l'escalier comme son studio, et, dès lors, d'utiliser uniquement ses pantoufles dans l'escalier.*

#### 13. Animaux domestiques

#### 14. Décoration et aménagements intérieurs.

*Aucune décoration, modification ou aménagement intérieur ne peut être fait sans l'avis préalable du propriétaire. L'utilisation de clous, de vis, de punaises, de papier collant, ou de tout autre moyen de collage est interdit sur les murs et le mobilier. A la demande du locataire, le propriétaire se chargera de placer les décorations souhaitées et de réaliser les modifications ou aménagements souhaités. »*

Figure 73: Règlement d'ordre intérieur cas 5

### 5.5.2.3 Contrat et règlement d'ordre intérieur

Le propriétaire a établi un contrat auquel est également joint un règlement d'ordre intérieur.

Il n'est d'accord que des gens extérieurs viennent dans le studio. E5 peut inviter des amis mais elle doit le prévenir. Il y a aussi plusieurs conditions lorsqu'il s'agit d'inviter quelqu'un qui diffèrent la semaine du weekend. En semaine, l'invité doit partir avant 22h.

Les propriétaires n'ont pas ajoutés de nouvelles règles en plus depuis qu'E5 sa emménagé. Cette dernière ne trouve pas que le règlement soit sévère.

« J'ai vécu dans des foyers pendant mon adolescence, c'était pire. »

Le contrat, entièrement réécrit en supprimant les informations sur le propriétaire et l'étudiante est glissé en annexe. Ci-contre ont été sélectionnés quelques passages du règlement d'ordre intérieur qui nous semblait intéressants, en rapport avec la cohabitation du ménage et de l'étudiante. Ce règlement d'ordre intérieur se retrouve également réécrit en entier en annexe.

### 5.5.2.4 Loyer

E4 paye un loyer de 340 euros charges comprises, il n'y a pas d'option pour baisser le montant de celui-ci.

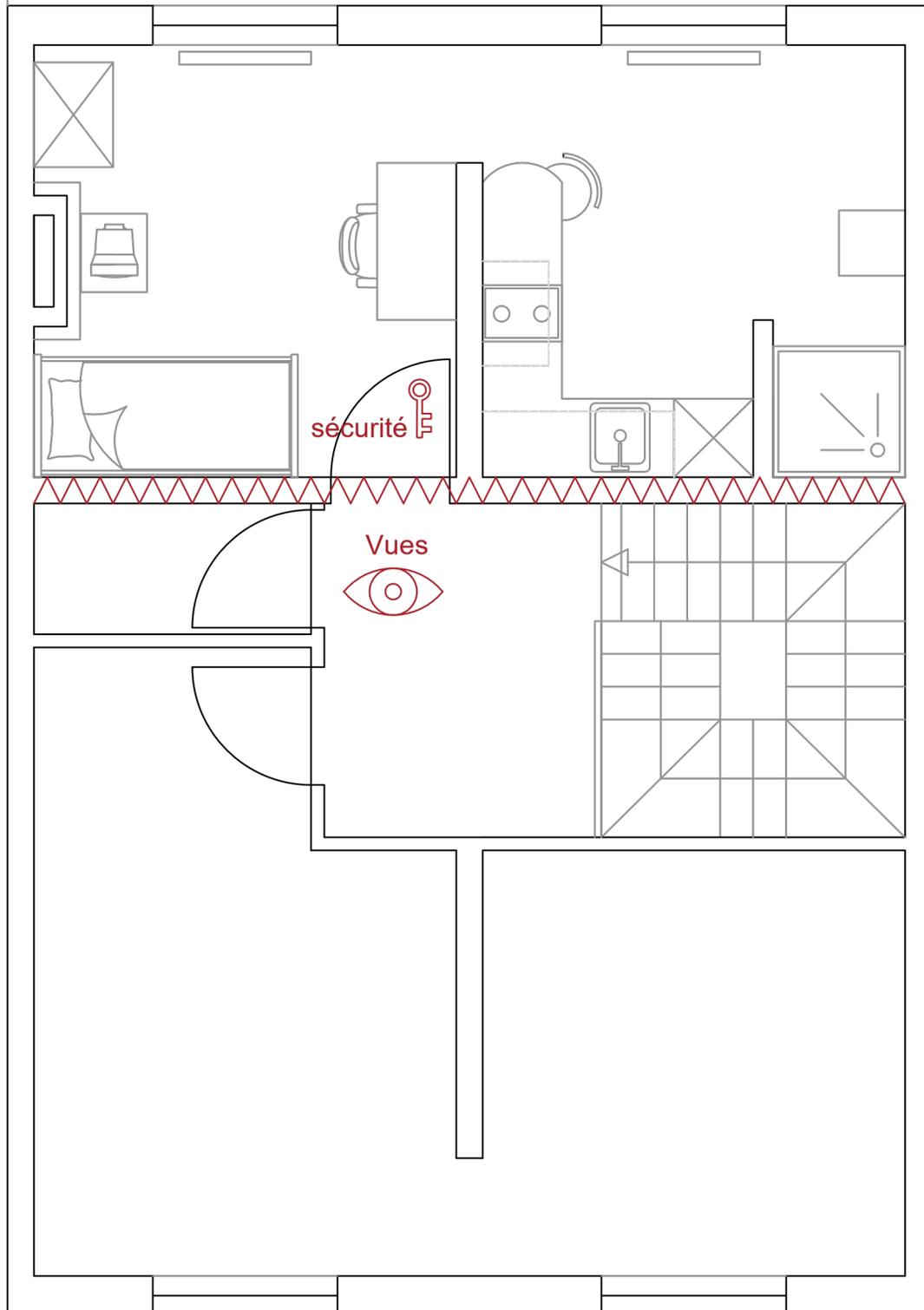


Figure 74: Plan chambre cas 5

### 5.5.2.5 Chambre et espaces communs

Tout le mobilier appartient aux propriétaires. Ceux-ci exigent que la chambre soit tenue en ordre.

E5 a eu des soucis avec sa connexion internet. La position de la box Internet a souvent changée de studio en studio. E5 s'est plaint car elle n'arrivait pas à son connecter. Un informaticien est passé voir où était le problème. Les ondes de leurs téléphones sont sans doute trop vieilles mais le propriétaire ne veut pas racheter de nouvelles téléphones. Elle doit donc utiliser une clé pour que son ordinateur se connecte.

Au niveau acoustique, elle n'entend pas le propriétaire mais sa voisine lorsqu'elle met la télé trop fort.

Il n'y a qu'une sonnette pour toute l'habitation qu'elle n'entend pas. Pour elle, c'est plutôt préférable qu'elle n'ait pas sa propre sonnette.

#### Appropriation

E5 n'a pas le droit de décorer son espace.

« Je n'ai pas le droit de le décorer, je n'ai pas le droit de toucher aux murs... »

Elle a pourtant essayé de mettre des posters aux murs mais son propriétaire ne veut pas.

« Je me l'approprie en mettant le bordel un peu partout. »

Elle n'a jamais déplacé les meubles mis à part la télé. Elle ne préfère pas non plus essayer d'autant plus que le propriétaire contrôle ce qu'elle fait comme nous allons le voir plus tard.

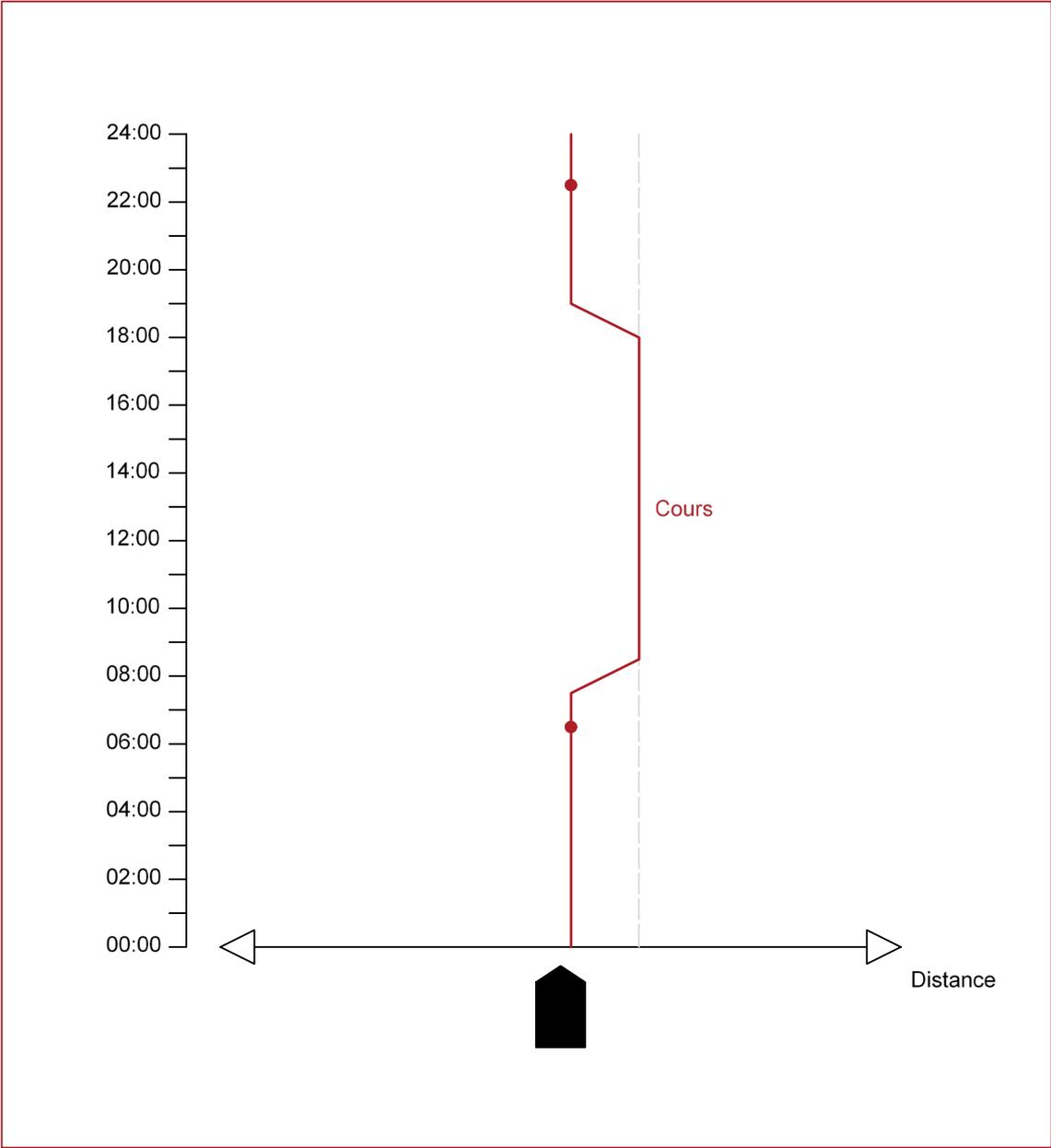


Figure 75: Journée type cas 5

## 5.5.2.6 Cohabitation

### Relation et emplois du temps

E5 ne rentre pas chez elle le weekend. Le jour de notre interview, cela faisait 6 mois qu'elle n'était pas rentrée. Elle nous a cependant confié que, l'année précédente, elle rentrait chez elle toutes les semaines.

En semaine, elle quitte vers 7h30 le logement. Elle rentre généralement chez elle entre 17 et 19 h.

En règle générale, ces propriétaires rentrent, eux, vers 16h30-17h mais ça leur arrive de sortir.

Elle les croise alors soit le soir, soit le weekend, à fréquence de 2 fois tous les 2 jours.

Elle discute ainsi parfois avec eux.

« [M5] est un grand parleur. »

Ils ne partagent cependant pas de moments particuliers ensemble, cela n'intéresse pas E5.

Leur relation n'est pas toujours au bon point. Il y a parfois des tensions. E4 nous confie que cela dépend mais qu'en ce moment, cela se passe plutôt bien. Elle décrit sa relation comme classique.

E5 n'entretient, cependant, aucune relation avec la seconde étudiante qui loue un studio sur le même palier. Elle ne la croise jamais bien qu'elle loge également là depuis 3 ans. E5 sait très peu de choses sur elle, elle ne se souvient plus de ce qu'elle fait exactement comme études. Elles n'ont jamais discuté ensemble, et n'ont jamais rien fait de spécial ensemble. Elles vivent chacune de leur côté.

### Entraide

E5 ne doit pas rendre de quelconques services aux propriétaires. Le propriétaire lui a juste demandé quelques fois de commander pour lui des choses sur internet.

E5 confie que s'il y a un problème, elle sait également que le propriétaire est là.

Elle doit faire le ménage de son studio mais pas des parties communes mis à part la toilette.

D'autre part, elle peut faire tourner des machines pour 3 euros mais plutôt le weekend quand la propriétaire n'en fait pas tourner. Pour elle, ça revient moins cher qu'aller au lavoir, ce qui correspond environ à 3,75 euros.

### Intimité

E5 ne ressent jamais de problème d'intimité.

« S'il veut venir me parler, il frappe toujours. Il attend que ça soit moi qui ouvre la porte. »

Elle n'a pas peur de déranger le propriétaire. Elle dit être très discrète et très calme.

Elle n'a également pas peur d'empiéter sur les espaces communs car elle n'est pas souvent là.

### Sentiment de chez soi et de sécurité

E5 ne se sent pas vraiment chez elle, mais elle a son espace à elle, « c'est ça qui compte ».

Elle nous a confié que le propriétaire contrôle ce qu'elle et sa voisine et elles font. La première année, il est monté dans la chambre d'E5 sans son autorisation.

« Ça je l'ai découvert et je lui ai fait remarquer que ce n'était pas correct. On s'était mis d'accord quand on avait signé le contrat que s'il voulait venir voir ma chambre, il devait le faire quand j'étais là. »

« Je pense que depuis, il a arrêté. Mais il a une clé donc je ne peux pas le garantir. »

Le comportement de son propriétaire, trop méfiant, peut ainsi générer des tensions.

« Je sais généralement quand il monte dans la chambre quand je ne suis pas là parce qu'il me fait toujours une remarque en me demandant de ranger mes affaires. »

Elle trouve qu'il n'a rien à lui dire tant qu'elle fait le ménage.

Mais son propriétaire aime avoir le contrôle sur les choses. Il a pris l'habitude de contrôler les studios car il a eu de mauvaises expériences dans le passé.

« Il a peur que je casse quelque chose, que je détériore les murs ou que sais-je. »

Malgré cela, elle se sent toujours en sécurité. Elle ferme sa porte à clé quand elle quitte son studio pour aller à l'université mais pas lorsqu'elle va faire des courses. Si l'étudiante voisine est là, elle préfère fermer sa porte quand même, elle ne lui fait pas entièrement confiance.

### 5.5.3 Conclusion

Le propriétaire qui n'a pas accepté de répondre à nos questions est peut-être dans l'illégalité et avait sans doute peur des représailles.

Les deux studios qu'il a aménagés à l'étage nécessitent un permis d'urbanisme comme nous l'avons vu dans la première partie. D'importants travaux ont dû être effectués pour rendre ses studios presque indépendants.

Le propriétaire semble être très maniaque et comme, M4, désire que ses studios soient en ordre. Il a très peur que ceux-ci soient abîmés.

Nous pouvons remarquer que le manque d'espaces partagés peut influencer la relation qu'entretiennent les 2 étudiantes. Elles ne partagent aucun lien contrairement au cas 1 où les 3 étudiantes qui partagent une cuisine, ont créé des amitiés. De leur plein grès, les étudiants et propriétaires ne vont pas à la rencontre de l'autre.

Par ailleurs, E5 semble avoir très peu confiance en sa colocataire.

On peut également souligner que l'appropriation de la chambre par E5 est très faible. Le propriétaire refuse catégoriquement toute décoration sur les murs, ce qui peut la brusquer et influencer son sentiment de ne pas se sentir chez elle.

## Conclusion

---

Ce travail tente de comprendre le phénomène de la cohabitation, d'en dégager ses enjeux, ses limites ainsi que ses potentiels.

Dans un premier temps, nous avons abordé les raisons qui mènent à la cohabitation.

La composition des ménages évolue, le nombre de personnes au sein d'un ménage diminue. Les habitations unifamiliales devenant trop grandes subissent des adaptations.

Dans le même temps, la ville de Liège lutte contre des subdivisions qui génèrent des modifications difficilement réversibles. Elle aspire à retrouver des familles dans son centre.

Nous avons également pu remarquer que la population étudiante est importante et réunit des profils étudiants variés aux attentes diverses. Ceux-ci sont à la recherche de logements concentrés autour de leur lieu d'étude, particulièrement au sein de la ville.

Des formes de cohabitations se développent au sein des habitations unifamiliales. Il peut s'agir de différents ménages qui occupent chacun un étage. Mais quelques propriétaires se lancent également dans la location de chambre ou studio chez l'habitant. Cette cohabitation a le mérite d'offrir de nombreux avantages.

Dans un premier temps, elle permet à chaque cohabitant d'en retirer un intérêt financier.

Le **premier enjeu** de cette cohabitation est donc **économique**.

Une cohabitation permet effectivement à des étudiants ne disposant pas de moyens financiers importants, d'accéder à des études supérieures dans de bonnes conditions. Car, en effet, une chambre chez l'habitant est souvent proposée à un prix moindre pour des superficies importantes lorsque des espaces sont partagés.

D'un autre côté, elle permet également à des ménages urbains de recevoir un revenu complémentaire. Chacun en retire donc un bénéfice.

Lorsque l'on désire cohabiter, il convient cependant de respecter la législation en vigueur portant sur le permis d'urbanisme et le permis de location, ce qui peut freiner certains propriétaires. Un contrat de bail doit aussi être écrit et enregistré.

Il s'agit d'un **deuxième enjeu, règlementaire et légal**.

Nous avons pu remarquer que la cohabitation entre ménages et étudiants n'exige pas obligatoirement de gros travaux et ne demande donc pas nécessairement l'octroi de permis d'urbanisme. La cohabitation sous forme de chambres chez l'habitant permettrait tout à fait de maintenir les habitations unifamiliales dans leur « état » en évitant de grosses transformations qui les dénatureraient.

Nous pensons donc qu'il est préférable de s'engager plutôt dans la location de chambres plutôt que dans des studios.

Actuellement, de nombreuses habitations sont en effet subdivisées en plusieurs kots alors que la Ville désire y retrouver des familles.

La chambre chez l'habitant pourrait être, selon nous, un moyen d'une part, de satisfaire la volonté de la Ville de reconquérir familles et d'autre part, d'insérer des étudiants dans la cité.

De plus, la création d'une seule chambre étudiante est dispensée de permis d'urbanisme. Un permis de location n'est également pas exigé lorsque des propriétaires louent au maximum deux chambres ou studios accueillant au maximum 4 étudiants.

Il n'est dès lors pas surprenant que, dans les cas étudiés, les propriétaires se limitent souvent à 2 étudiants.

Les ménages devraient ainsi être informés et encouragés. Ils ne devraient pas être effrayés par la location d'une chambre étudiante.

Le cas 1 loue 3 chambres étudiantes mais semblait être conscient de la problématique.

La plupart des cas étudiés n'ont pas effectué de travaux de grande ampleur mis à part dans le cas 5 où deux studios ont été aménagés. Le cas 1 a cependant aménagé une cuisine au dernier étage de l'habitation. Ces cas n'ont malheureusement pas demandé l'octroi d'un permis d'urbanisme avant d'entamer les travaux.

Nous avons également pu voir que tous n'établissent pas de contrat, ils prennent donc des risques.

Cette cohabitation génère **un troisième enjeu**, qui est lui, **social**.

Elle peut apporter une qualité de vie supplémentaire par la création de liens entre les cohabitants et être une aide au quotidien.

Nous nous demandions si la mixité entre étudiants et ménages à l'échelle du logement était concevable et si elle permettait effectivement de créer du lien. Nous ne pouvons pas faire de généralités, mais d'après notre approche sur terrain, nous pouvons répondre par l'affirmatif. Il faut cependant que chacun adapte son comportement et respecte l'autre. Le respect mais aussi la confiance sont des aspects essentiels. Malgré tout, les relations entre ménages et étudiants sont propres à chaque cas.

Par ailleurs, certains profils étudiants semblent plus attiré ou concerné par cette forme de cohabitation.

Le plus souvent, nous avons remarqué que les étudiants qui louent ces chambres ou studios chez l'habitant recherchent du contact et de la sécurité. Leur logement représente généralement une étape transitoire vers une plus grande autonomie et indépendance. Il peut leur permettre de quitter progressivement le noyau familial.

4 filles ont répondu aux interviews contre un seul garçon. Cela n'est peut-être pas étonnant car les propriétaires interrogés semblaient accepter de préférences des filles. Nous ne savons cependant pas s'il est récurrent que des garçons recherchent ce type de logement.

Nous pouvons donc dire que, d'après les cas étudiés, le profil recherché serait donc celui d'une étudiante calme, assez sociable, respectueuse, et le plus souvent studieuse. Le profil recherché correspond au profil des étudiants en quête de cohabitation.

Afin de créer une relation de la confiance, il semble préférable de rencontrer et d'apprendre à connaître l'étudiant avant de s'engager. Le propriétaire du cas 4 souligne l'importance du premier contact. Cela permet aussi de se sentir en sécurité et de ne pas être constamment méfiant. Rencontrer au préalable l'étudiant nous paraît d'autant plus indispensable lorsque l'on souhaite lui confier la garde d'un enfant.

D'autre part, nous avons pu constater que l'emploi du temps des cohabitants peut également influencer leur relation. Lorsque propriétaires et étudiants ont l'occasion de se croiser fréquemment et que leurs emplois du temps correspondent, il semble qu'il y ait plus de chance que des liens se tissent comme dans le cas 2 où une réelle complicité s'est développée. Mais, pour qu'une relation se crée, il faut une certaine motivation. Certains ont l'opportunité d'échanger mais ne le font pas toujours comme le démontre le cas 3.

Nous avons aussi pu remarquer que de l'entraide se développe différemment selon les situations. Des propriétaires peuvent solliciter, en cas de besoin, les étudiants et ces derniers peuvent également compter sur leurs propriétaires. Certains propriétaires exigent ainsi que certains services soient rendus alors que d'autres peuvent jusqu'à refuser ses services pour différentes raisons comme c'est le cas du cas 1.

Quelques propriétaires diminuent également le montant du loyer en fonction des services prestés tel que l'effectue les associations qui développent le logement intergénérationnel. De cette manière, la cohabitation profite à chaque cohabitant et les personnes en difficulté bénéficient d'une aide au quotidien. L'enjeu social et l'enjeu économique se rencontrent alors.

Nous avons aussi constaté que la position de l'étudiant au sein de l'habitation varie. Le plus souvent, l'étudiant dispose de son espace à l'étage et la cuisine est, pour deux des cas étudiés, partagée avec les propriétaires. Mais d'autres dispositions existent probablement. Il s'agit d'un **quatrième enjeu architectural ou spatial**.

La configuration des espaces semblerait amener à créer des liens plus solides selon l'importance des espaces partagés. Nous avons pu remarquer que lorsque les cohabitants disposent de peu d'espaces communs, ils ne cherchent pas automatiquement à discuter et à créer du lien. Ils ne vont pas à la rencontre de l'autre de leur plein grès. La « distance spatiale » ne réduit donc effectivement pas toujours la « distance sociale ». Certains dispositifs spatiaux semblent être nécessaire.

Afin que des liens puissent éventuellement se créer, le partage d'un ou plusieurs espaces communs semble donc être essentiel. Nous côtoyons ici l'enjeu social et l'enjeu architectural ou spatial.

Nous pouvons également préciser que la cohabitation sous forme de chambres chez l'habitant permet d'occuper les habitations de manière rationnelle. Ainsi, le nombre d'occupants par logements augmente. On peut cependant se demander quel en est l'intérêt pour la ville.

Enfin, le **cinquième** et dernier **enjeu** identifié est l'enjeu **comportemental**. Un règlement d'ordre intérieur peut faciliter la vie commune en évitant les conflits mais celui-ci n'est également pas toujours mis en place dans les cas étudiés. Nous avons également pu observer que des configurations peuvent mettre à mal l'intimité des cohabitants. Ce qui semble être le plus dérangent pour les cohabitants est le manque d'isolation acoustique. La façon la plus simple pour eux de se protéger des regards et d'exprimer leur envie d'être seuls est de fermer la porte de leur chambre. Ils pourraient cependant prendre d'autres dispositions.

La cohabitation avec des ménages semble apporter aux étudiants une certaine sécurité. Aucun n'a émis un sentiment d'insécurité mis à part les cas 5 qui a peu confiance en sa colocataire. Une relation de confiance parvient à s'établir habituellement bien que le propriétaire du cas 4 ait déjà été face à des étudiants peu respectueux.

Nous avons aussi pu constater que certains propriétaires empêchent les étudiants de s'approprier le logement ce qui peut entraîner, dans certains cas, un sentiment de mal être pour l'étudiant qui n'arrive pas à s'identifier dans cet espace et qui ne se sent pas véritablement chez lui comme dans le cas 5. Aucun des cas étudiés n'a modifié la disposition du mobilier. La plupart du temps, de simples photos ont été affichées ou disposées dans des cadres.

En conclusion, notre travail montre que la mise en place d'une cohabitation peut aisément s'organiser. La location d'une simple chambre ne nécessite en effet que très peu d'investissements. Cette cohabitation offre de multiples avantages même si des compromis doivent être faits.

Alors, pourquoi ne pas tenter l'expérience s'il l'on dispose d'une chambre libre ?

Nous pensons que la Ville a un rôle à jouer afin d'encourager ce type de cohabitation. Elle peut informer les propriétaires sur les démarches à effectuer ainsi que sur les « bonnes pratiques » à suivre.

Elle encourage déjà ce type de cohabitation à travers son service de logement « InterG », mais nous pensons qu'il serait intéressant d'étendre cette formule aux personnes de moins de 45 ans. La formule famille-étudiant que propose l'ASBL « 1 toit 2 âges » mériterait également d'être développée.

Une aide financière pourrait aussi être envisagée afin d'encourager les propriétaires à recourir à ce type de cohabitation.

Ce travail s'est limité à étudier, à observer et à identifier les enjeux de la cohabitation entre étudiants et ménages à Liège. Une réflexion plus profonde sur les démarches à mettre en œuvre afin d'encourager ce phénomène peut s'ensuivre.

Pour terminer, une autre question nous interpelle.

Les logements étudiants liégeois pourraient-ils gagner en qualité par le développement de chambres chez l'habitant ?

Ceci mériterait aussi réflexion.

## Bibliographie

---

### Ouvrages

- BENDIMÉRAD SABRI, MONIQUE ELEB, *Ensemble et séparément. Des lieux pour cohabiter*, Editions Mardaga, Espagne, avril 2018, 396p.
- FANOVARD JULIE, *La mixité sociale au sein des politiques de logement, une révolution ?*, Centre permanent pour la citoyenneté et la participation, collection « Au Quotidien », Bruxelles, décembre 2016, 20p.
- Larousse
- MARANDOLA MARTHE, LEFEBVRE GENEVIÈVE, *Cohabiter pour mieux vivre*, Lattès, Editions Mayenne, septembre 2009, 240p.
- SERVIGNE PABLO, CHAPELLE GAUTHIER, *L'entraide, l'autre loi de la jungle*, Les Liens qui Libèrent, Mayenne, octobre 2017, 384p.

### Contribution à un ouvrage collectif

- BERNARD NICOLAS, LEMAIRE VALÉRIE, *Pour une densification en milieu urbain qui fasse sens*, in : Y. RAMMER, K. MAZY et Y. DECHAMPS (Dir.), *Densification de la ville & construction durable. Stadsverdichting & duurzame bouw*", Presses universitaires de Bruxelles, Barcelone, 2009, pp. 43-69.

### Articles

- BERNARD NICOLAS, « Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien », in *La revue nouvelle*, février 2008, pp. 67-76.
- BERNARD NICOLAS, « L'habitat : l'au-delà du logement comme visée », in *Mental'idées*, n°8, 2006, pp. 35-38.
- CHAMBOREDON JEAN-CLAUDE, LEMAIRE MADELEINE, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. », in *Revue du CREHU*, n°10, 1970, pp. 13-23.
- CHASTAND ANTOINE, « Les familles d'aujourd'hui », in *Recherches et Prévisions*, n° 0-1 , 1985, pp. 18-24.
- CHRISTIAN DESSOUROUX, ALICE ROMAINVILLE, « La production de logements en Belgique et à Bruxelles – Acteurs, dynamiques, géographie », in *EchoGéo*, décembre 2010- février 2011, 24p.
- Olivier DE SARDAN JEAN-PIERRE, « L'enquête socio-anthropologique de terrain : synthèse méthodologique et recommandation à usage des étudiants », in *LASDEL*, vol : *Etudes et Travaux*, n°13, Niamey, 2003, 58p.
- OLIVIER DE SARDAN JEAN-PIERRE, « Observation et description en socio-anthropologie », in *Enquête* (Editions de l'EHESS), n°3, 2003, pp. 13-40.
- GENESTIER PHILIPPE, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », in *Espaces et sociétés*, n°140-141, 2010/1, pp. 21-35.
- GRAUMANN CARL F, « Vers une phénoménologie du chez-soi », in *Arch. 8 Comport. /Arch. Behav.*, Vol. 5, n°2, 1989, pp. 111-116
- LARCENEUX FABRICE, « J'habite donc je suis », in *Etudes foncières - Compagnie d'édition foncière*, 2011, pp. 23-26.
- LODEWIJCKX EDITH, DEBOOSERE PATRICK, « Ménages et familles : Evolutions rapides et grande stabilité à la fois », in *Generations & Gender Programme Belgium - GGP Belgium Paper Series* , N°6, 2011, 31p.
- NEMOZ SOPHIE, « De la " co-agitation" urbaine aux "maisonnées " intergénérationnelles », in *Agora débats/jeunesses*, n°49, 2008/3, pp. 30-39.

- PINSON DANIEL, « L'habitat, relevé et relevé par le dessin : observer l'espace construit et son appropriation », in *Espaces et sociétés*, n°164-165, 2016/1, pp. 49-66.
- PECQUEUR CHRISTOPHE, MOREAU CHRISTOPHE, « Les mondes vécus de l'étudiant-habitant, typologies des manières d'être et d'habiter », in *Agora - débats/jeunesses*, n°61, 2012, pp.105-118.
- PUCA, « Atelier : modes de vie et logements des jeunes », in *Le journal d'information du PUCA*, avril-juin 2009, n°18
- SERFATY-GARZON PERLA, « Le Chez-soi : habitat et intimité », in *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, sous la dir. de MARION SEGAUD, JACQUES BRUN, JEAN-CLAUDE DRIANT, Editions Armand Colin, Paris, 2003, pp. 65-69.
- SERFATY-GARZON PERLA, « L'appropriation », in *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, sous la dir. de MARION SEGAUD, JACQUES BRUN, JEAN-CLAUDE DRIANT, Editions Armand Colin, Paris, 2003, pp. 27-30.
- T. JACOBS, « L'accroissement du nombre des divorces en Belgique : une interprétation sociologique », 1974, pp 68-83.
- VESCHAMBRE VINCENT, « Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion », in *Espaces et sociétés*, n°21, mars 2004, pp. 73-77.

### Articles Internet

- ALEXANDRE ALBERT, « Les effets sociaux spatiaux d'un dispositif résidentiel d'incitation à la mixité sociale. L'exemple de la résidence "koloations à projets solidaires"de la Cité à Oullins (Rhône). », Géocarrefour, [en ligne], 91/ 04|2017, mis en ligne le 12 décembre 2017, consulté le 19 avril 2019, disponible sur : <https://journals.openedition.org/geocarrefour/10350>
- CHRISTIAN DESSOUROUX, ALICE ROMAINVILLE, « La production de logements en Belgique et à Bruxelles – Acteurs, dynamiques, géographie », *EchoGéo*, décembre 2010- février 2011, 24p. [en ligne], consulté le 24 aout 2018, disponible sur : <http://journals.openedition.org/echogeo/12279>
- MARQUET JACQUES, « Evolution et déterminants des modèles familiaux », Département des Sciences politiques et sociales, Université Catholique de Louvain, Louvain-la-Neuve, 2001, 13p, consulté le 29 janvier 2019, Disponible sur : <https://sites.uclouvain.be/actualites/1marquet.pdf>

### Etudes, enquêtes et rapports

- ANFRIE MARIE-NOELLE, CASSILDE STÉPHANIE, KRYVOBOKOV MARKO, PRADELLA SÉBASTIEN, « Evaluation de la pertinence de la mise en œuvre d'une labellisation dans le secteur du logement étudiant », [rapport de recherche], Centre d'Etudes en habitat durable, 2013.
- ANFRIE MARIE-NOELLE, CASSILDE STÉPHANIE, « Les expériences de cologement et de cohabitation sous l'angle de la location », [rapport de recherche], Centre d'Etudes en habitat durable, 2014.
- CANAL ARCHITECTURE, « Le logement « jeune » n'est-il qu'un produit ? » (Étude ALJT-OSICA), Editions Canal, Paris, 2011, p21.
- BEBRONNE ELODIE, DEMEURE GAUTHIER, PEIS ARNAUD, STOBBE BART, VANDERHEYDEN MAXIME, « Etude générale relative au logement étudiant en provinces de liège et de Luxembourg », HEC CONSULTING GROUP & PÔLE ACADÉMIQUE LIÈGE-LUXEMBOURG, 27 août 2018, 212p.
- DEVILLET G. [Dir.], « Recherche sur l'(in)adéquation entre l'offre et la demande de kots dans les principales villes estudiantines wallonnes », [rapport final], SEGEEFA, juin 2011, 52p.
- FRANÇOISE LANNOY, BARBARA LIPSZYC, « Le vieillissement en Belgique : données démographiques et implications économiques », CREPP Working Papers 0004, Centre de Recherche en Economie

Publique et de la Population (CREPP) (Research Center on Public and Population Economics), HEC-Management School, Université de Liège, 2000, 18p.

- VANDRESSE MARIE, « Une Méthodologie de Projection Des Ménages : Le Modèle HPRM », Bureau fédéral du Plan, novembre 2014, 31p.
- VANDRESSE MARIE [Dir.], « Perspectives démographiques 2018-2070. Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs », Bureau fédéral du Plan – Economie, janvier 2019, 74p.
- VANDRESSE MARIE [Dir.], « Perspectives démographiques 2014-2060. Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs », Bureau fédéral du Plan – Economie, mars 2015, 40p.
- VANNESTE DOMINIQUE, THOMAS ISABELLE, GOOSSENS LUC, « Le logement en Belgique », SPF Economie, Bruxelles, 2007, 211p.
- SANDERSON JEAN-PAUL, DAL LUC, EGGERICKX THIERRY, POULAIN MICHEL, « Perspectives de population et de ménages des communes belges. Rapport III. Définition des états », Centre de Recherche en Démographie et Sociétés (DEMO)-Université Catholique de Louvain, Décembre 2010, 16p.
- SANDERSON JEAN-PAUL, EGGERICKX THIERRY, DAL LUC, POULAIN MICHEL, « Perspectives de population locale en Belgique -Rapport VI - Présentation et validation des résultats des scénarios relatifs à la périurbanisation avec prise en compte ou non de la contrainte relative aux prévisions du Bureau Fédéral du Plan », Centre de Recherche en Démographie et Sociétés (DEMO)-Université Catholique de Louvain, Avril 2012, 11p.

### Sites Internet

- 1 TOIT 2 ÂGES, « Qui sommes-nous ? », [en ligne], consulté le 14 avril 2019, disponible sur : <https://www.1toit2ages.be/qui-sommes-nous>
- AFEV, ÊTRE UTILE CONTRE LES INÉGALITÉS, « présentation générale », [en ligne], consulté le 14 avril 2019, disponible sur : <http://afev.org/presentation/presentation-generale/>
- DROITS QUOTIDIENS, « Dois-je respecter la charte et le règlement d'ordre intérieur (logement social) », [en ligne], consulté le 31 janvier 2019, disponible sur : <https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/dois-je-respecter-la-charte-et-le-reglement-dordre-interieur-logement-social?o=7564>
- FGTB, « Le Friskot, ne jetez plus, partagez ! » [en ligne], consulté le 29 janvier 2019, disponible sur : <https://www.fgtb-liege.be/kot/>
- FRANCE INTER, « Les étudiants vecteurs de la mixité sociale dans les quartiers ? », [en ligne], consulté le 14 avril 2019, disponible sur : <https://www.franceinter.fr/emissions/peripheries/peripheries-27-septembre-2015>
- KAP UCL LOUVAIN, « Les KAP's, Mais qu'est-ce que c'est un Kot-à-projet ? », [en ligne], consulté le 14 avril 2019, disponible sur : <http://kapuclouvain.be/leskaps/#cestkoi>
- KOT À LIÈGE, « Résidences », [en ligne], consulté le 29 janvier 2019, disponible sur : <https://www.kotaliege.be/residences/>
- LAROUSSE, « *dictionnaire de français* », [en ligne], consulté le 17 avril 2019, disponible sur : <https://larousse.fr/>
- L'ECHO, « Vers une meilleure mixité sociale dans les espaces publics », [en ligne], 2017, consulté le 29 janvier 2019, disponible sur : <https://www.lecho.be/partnercontent/immobilier/developpement-urbain/vers-une-meilleure-mixite-sociale-dans-les-espaces-publics/9954877.html>
- L'ECHO, « Etudiants, propriétaires : la réglementation des kots va changer », [en ligne], 2017, consulté le 30 janvier 2019, disponible sur : <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/economie/etudiants-propietaires-la-reglementation-des-kots-va-changer/9893178.html>

- LE SOIR, « Il y aura plus de liégeois que de carolos en 2035, Liège va devenir la plus grande ville de Wallonie », [en ligne], consulté le 17 avril 2019, disponible sur :  
<https://www.lesoir.be/168455/article/2018-07-17/il-y-aura-plus-de-liegeois-que-de-carolos-en-2035>
- LIÈGE, « Tableau de bord population », [en ligne], consulté le 17 avril 2019, disponible sur :  
<https://www.liege.be/fr/vie-communale/administration/liege-en-chiffres/tableaux-de-bord-population>
- SEGEFA, « Qui sommes-nous ? », [en ligne], consulté le 29 janvier 2019, disponible sur :  
<http://www.segefa.ulg.ac.be/index.php>
- STATBEL, ECONOMIE, « Censur 2011- données Démographiques », [en ligne], consulté le 4 novembre 2018, disponible sur :  
[http://census2011.fgov.be/download/downloads\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/download/downloads_fr.html)
- STATBEL, ECONOMIE, « Censur 2011- données Logements », [en ligne], consulté le 4 novembre 2018, disponible sur :  
[http://census2011.fgov.be/download/downloads\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/download/downloads_fr.html)
- UNIVERSITÉ DE LIÈGE, « Dans le temps : historique » [en ligne], consulté le 29 janvier 2019, disponible sur :  
[https://www.uliege.be/cms/c\\_9038300/fr/historique](https://www.uliege.be/cms/c_9038300/fr/historique)

## Mémoires

- BIERMANS VALERIE, *Etude comparative du bâti urbain liégeois sur base de la typologie des façades*, Mémoire de master réalisé à l'institut supérieur d'Architecture Saint-Luc de Wallonie- Liège, sous la dir. de BLEUS JEAN-MARIE, 2009-2010
- DEMEUSE RODRIGUE, *Divisions de maisons unifamiliales en petits logements et kots d'étudiants : quelle politique pour la Ville de Liège ?*, Mémoire de master réalisé à la faculté de Droit, de Sciences Politique et de Criminologie de l'université de Liège, sous la dir. de PAQUES MICHEL, 2015-2016, 51p.
- LARQUETOUX MATHIEU, *Le petit logement en Wallonie*, Mémoire de master réalisé à la faculté des Sciences Appliquées de l'université de Liège, sous la dir. de TELLER JACQUES, 2017-2018, 99p.
- MOJEIKISSOFF VALENTIN, *D'un choix par défaut vers un réel désir d'habiter : le logement étudiant en question*, Mémoire de master 1 réalisé à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, sous la dir. de BARDAGOT ANNE-MONIQUE, mai 2014.

## Normes et lois

- Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), *M.B.*, 19 mai 1984.
- Code du Développement Territorial (CoDT), *M.B.*, 1 juin 2017.
- Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 4 décembre 1998.

## Conférences

- Conférence Liège Labville, 14/12/2017, Val Benoit, Liège
- Conférence Logement InterG, 18/11/2018, Val Benoit, Liège

## Entretien

- Entretien avec Michel Duc, attaché spécifique au département de l'Urbanisme de la ville de Liège le 21/03/2018

## Table des illustrations

---

### Tableaux

Tableau 1: Répartition de la population liégeoise.....	11
Tableau 2: Répartition de la population selon l'état civil à Liège, en région wallonne et en Belgique.....	11
Tableau 3: Répartition de la population par âge à Liège, en région wallonne et en Belgique .....	12
Tableau 4 : Répartition de la population selon le type de ménage à Liège, en région wallonne et en Belgique .....	12
Tableau 5: Répartition des ménages selon leur taille à Liège, en région wallonne et en Belgique .....	12
Tableau 6: Répartition de logements occupés selon le régime de propriété à Liège, en région wallonne et en Belgique .....	13
Tableau 7: Répartition de la population selon le régime de propriété de son logement à Liège, en région wallonne et en Belgique.....	13
Tableau 8: Répartition des logements classiques selon le nombre de pièces à Liège, en région wallonne et en Belgique .....	13
→ <u>Productions personnelles d'après les données du Censused2011 (STATBEL, 2018)</u>	

### Figures

Figure 1: Projection de l'évolution de la population en région Wallonne .....	15
Figure 2: Projection de l'évolution du nombre et de la taille des ménages en région wallonne ...	16
Figure 3: Projection de l'évolution de la répartition des types de ménages en région Wallonne .	16
→ <u>Productions personnelles tirées des données Bureau Fédéral du Plan (VANDRESSE,2019)</u>	
Figure 4 : Localisation des établissements scolaires supérieurs.....	18
→ <u>Production personnelle</u>	
Figure 5: Localisation des résidences étudiantes à Liège selon leur importance d'après « Kot à Liège ».....	22
Figure 6: Importance des lieux de logements étudiants d'après « Kot à Liège » .....	22
→ <u>Productions modifiées fournies par la Ville de Liège grâce à son partenaire "Kot à Liège"</u>	
Figure 7: Répartition des kotteurs selon leur logement d'après la SEGEFA.....	23
→ <u>Production personnelle d'après le schéma de la SEGEFA (DEVILLET, 2011)</u>	
Figure 8: Répartition des types de logements pour les étudiants interrogés d'après le Centre d'Etude en Habitat Durable .....	23
→ <u>Production personnelle d'après les données du Centre d'Etude en Habitat Durable (ANFRIE, CASSILDE, KRYVOBOKOV, PRADELLA, 2013)</u>	
Figure 9: Répartition des types de logements étudiants pour 2320 étudiants interrogés d'après HEC consulting group.....	23
→ <u>Production personnelle d'après les données de HEC Consulting Group (BEBRONNE, DEMEURE, PEIS, STOBBE, VANDERHEYDEN, 2018)</u>	

Figure 10: Estimation des loyers pour chaque type de logement d'après la SEGEFA .....	26
➔ <u>Production personnelle d'après les données de la SEGEFA (DEVILLET, 2011)</u>	
Figure 11: Estimation des loyers pour chaque type de logement d'après HEC Consulting Group .....	26
Figure 12: Estimation de la superficie pour chaque type de logement selon HEC Consulting Group .....	27
➔ <u>Productions personnelles d'après les données de HEC consulting Group (BEBRONNE, DEMEURE, PEIS, STOBBE, VANDERHEYDEN, 2018)</u>	
Figure 13 : Illustration maison historique.....	28
Figure 14 : Illustration maison modeste ou ouvrière.....	28
Figure 15 : Illustration maison moyenne.....	28
Figure 16 : Illustration maison de maitre ou maison bourgeoise .....	28
➔ <u>Productions de Valérie Biermans (BIERMANS, 2009-2010)</u>	
Figure 17: Schéma des 5 cas.....	55
Figure 18: Illustration ménage .....	56
Figure 19: Illustration étudiant .....	56
Figure 20: Journée type .....	57
Figure 21: Localisation cas 1.....	59
Figure 22: Typologie cas 1 .....	59
Figure 23: Fonctionnement cas 1 .....	59
Figure 24: Axonométries cas 1.....	60
Figure 25: Plans cas 1 .....	61
Figure 26: Intérieur cas 1 .....	62
Figure 27: Règlement d'ordre intérieur cas 1 .....	65
Figure 28: Illustration M1 .....	63
Figure 29: Illustration E1 .....	64
Figure 30: Plan chambre cas 1.....	66
Figure 31: Journée type cas 1.....	67
Figure 32: Cohabitation E1 .....	69
Figure 33: Cohabitation M1.....	69
Figure 34: Localisation cas 2.....	72
Figure 35: Typologie cas 2.....	72
Figure 36: Fonctionnement cas 2.....	73
Figure 37: Axonométries cas 2.....	73
Figure 38: Plans cas 2 .....	74
Figure 39: Intérieur cas 2 .....	75
Figure 40: Illustration M2 .....	76
Figure 41: Illustration E2 .....	77
Figure 42: Plan chambre cas 2.....	79
Figure 43: Journée type cas 2.....	80
Figure 44: Cohabitation cas E2 et M2.....	81
Figure 45: Localisation cas 3.....	84
Figure 46: Typologie cas 3.....	84
Figure 47: Fonctionnement cas 3.....	85
Figure 48: Axonométries cas 3.....	85

Figure 49: Plans cas 3 .....	86
Figure 50: Intérieur cas 3 .....	87
Figure 51: Illustration M3 .....	88
Figure 52: Illustration E3 .....	89
Figure 53: Plan chambre cas 3.....	91
Figure 54: Journée type cas 3.....	92
Figure 55: Cohabitation cas 3 .....	94
Figure 56: Localisation cas 4.....	97
Figure 57: Typologie cas 4 .....	97
Figure 58: Fonctionnement cas 4.....	98
Figure 59: Axonométries cas 4.....	98
Figure 60: Plans cas 4 .....	99
Figure 61: Intérieur cas 4 .....	100
Figure 62: Illustration M4 .....	101
Figure 63: Illustration E4 .....	102
Figure 64: Plan chambre cas 4.....	105
Figure 65: Journée type cas 4.....	106
Figure 66: Cohabitation cas 4 .....	107
Figure 67: Localisation cas 5.....	110
Figure 68: Typologie cas 5.....	110
Figure 69: Fonctionnement cas 5.....	111
Figure 70: Plans cas 5 .....	111
Figure 71: Illustration M5 .....	112
Figure 72: Illustration E5 .....	112
Figure 73: Règlement d'ordre intérieur cas 5 .....	113
Figure 74: Plan chambre cas 5.....	114
Figure 75: Journée type cas 5.....	115

➔ Ensemble de productions personnelles

## Annexes

---

### ANNEXE 1 : Fiches d'interviews

#### Interviews

##### Interviews semi-directifs

#### 1. Présentation :

- Me présenter : étudiante en M2 architecture
- Présenter la recherche : étude sur la cohabitation entre habitants et étudiants et observation de l'organisation des logements, de leurs adaptations.  
Il s'agit également de traiter différentes thématiques comme celle de la cohabitation, du chez soi, de l'intimité, de l'appropriation, ...
- Préciser la durée de l'interview : environ 20 minutes par personne.
- Demander si c'est possible d'enregistrer l'interview avec le respect des données personnelles. L'interview ne sera pas retranscrite, ni communiquée à autrui. Les informations seront uniquement utilisées dans le cadre de mon mémoire.  
Repréciser que les interviews seront anonymes.
- Expliquer comment va se dérouler l'interview :  
Il s'agit d'observer le logement et de leur poser quelques questions sur leur cohabitation, sur leurs expériences.  
Expliquer que je souhaite interroger l'habitant et l'étudiant séparément.  
Expliquer que je souhaite prendre des photos si possibles : soit une photo prise par l'habitant et l'étudiant qui définit pour eux le mieux leur cohabitation ou soit des photos prises par moi-même.  
Expliquer que les photos prises par moi-même serviront uniquement à redessiner le logement tel qu'il est habité mais ne seront pas publiées. Je pourrais aussi faire quelques croquis pour représenter le logement.
- Proposer qu'on me fasse visiter le logement avant l'interview afin de faire émerger de nouvelles questions pour les interviews.
- Préciser qu'ils peuvent refuser de répondre à certaines questions et de mettre fin à l'interview s'ils le souhaitent.

## Contexte et typologie du logement (propre observation)

- **Quartier** : Dans quel quartier de Liège est situé le logement ?
- **Situation** : Le logement est-il à proximité du centre-ville, de commerce, d'écoles, de transports en communs ?
- **Typologie** : Quelle est la typologie de la maison unifamiliale ? Est-ce une maison bourgeoise, ouvrière, de maître ou autre ?
- **Subdivision** : La maison est-elle subdivisée ?
- **Logements** : Combien y-a-t-il de logements au sein de la maison ? (Si la maison est subdivisée)
- **Organisation** : Comment est organisé le logement ? Le ou les logement(s) étudiants sont-ils en relation avec l'espace public ? Les étudiants doivent-ils passer par un espace privé ou commun pour sortir ?  
Où est positionné le logement étudiant dans l'habitation ? Quelle taille a-t-il ?  
Quels sont les espaces privés que disposent l'étudiant ? Quels sont les espaces communs ?

## Etudiant

Questions fermées : réponses courtes

Questions ouvertes : discussion

### PROFIL

- Quel est votre âge ?
- Dans quelle faculté étudiez-vous ?
- Où avez-vous cours ?
- En quelle année êtes-vous ?
- Depuis combien de temps étudiez-vous ?
- De quelle localité est issu votre domicile familial ?  
A quelle distance se situe votre domicile familial ?

### EXPERIENCE DU KOT

- Pour quelles raisons kotez-vous ? (Distance lieu d'étude, désir d'autonomie, minimiser temps de transport, décision des parents...)
- Avez-vous déjà koté dans un autre logement auparavant ?  
→ Si oui : dans quel type de logement et pourquoi avez-vous décidé de changer de logement étudiant ?  
Qu'est ce qui était différent ?  
Etiez-vous satisfait de ce logement ?  
Pourquoi avez-vous décidé de changer de logement ?
- Depuis combien de temps kotez-vous ? de manière générale et dans ce logement-ci ?
- Pourquoi avez-vous choisi de koter chez l'habitant ? Etiez-vous à la recherche d'un kot chez l'habitant ? Est-ce un choix personnel ou bien une opportunité ? Etiez-vous à la recherche de ce type de logement ?  
Est-ce pour vous une étape transitoire entre la vie familiale et le départ vers une nouvelle vie plus autonome ?
- Quels étaient vos attentes/ idées préconçues sur le kot chez l'habitant ?  
Se sont-elles confirmées ?
- Pour quelles raisons avez-vous choisi ce logement précisément ?
- Par quel moyen avez-vous trouvé le logement ?
- Etes-vous satisfait de votre logement :
  - Luminosité
  - Acoustique
  - Infrastructure (connexion internet, mobilier...)
  - Relation avec le propriétaire
- Quel loyer payez-vous ?

## EMPLOI DU TEMPS

- Rentrez-vous les weekends chez vous ?
- Si oui, à quelle fréquence ?
- Pouvez- vous me décrire une journée type ? heure par heure ?
- Quels sont vos horaires de cours ?
- Avez-vous des activités en dehors des cours ?
- Si oui combien d'heures par semaine consacrez-vous à ces activités ?
- A quelle fréquence croisez-vous votre propriétaire ?
  - Partagez-vous des moments avec votre propriétaire ? (Repas, activités...)
- Quels moments partagez-vous ?

## COHABITATION

### Relationnel

- Quelle relation entretenez-vous avec votre/ vos propriétaire(s) ?
- Pouvez – vous me raconter un évènement « positif » qui vous a marqué ?
- Pouvez – vous également me raconter un évènement « négatif » qui vous a marqué ?

### Partage

- Partager vous des espaces communs ?
- Quelles espaces partagez-vous ?

### Entre-aide

- Rendez- vous des services au propriétaire ?  
Ou Devez-vous rendre lui rendre des services ?
- Si oui lesquels ?
- Etes-vous responsable des tâches ménagères de certains espaces communs ?
  - Y a-t-il une forme d'entraide entre vous et votre propriétaire ?

### Règlement

- Votre propriétaire a-t-il établi un règlement d'ordre intérieur ?
- Quelles sont les règles établies dans le règlement d'ordre intérieur ?  
Qu'est ce qui est permis et qu'est ce qui ne l'est pas ?  
Par exemple :  
Pouvez-vous inviter des amis ?  
S'il y en a, quelles sont les règles mises en place par après ?
- Est-ce que des nouvelles règles ont été mises en place par après ?
- Que pensez-vous de ces règles ?  
Certaines vous dérangent-elles ?

### Chez soi

- Comment vous appropriez-vous votre espace ?
  - Est-ce votre mobilier dans le logement ou le mobilier du propriétaire ?
  - Avez-vous pu « décorer » votre logement ?
- Avez-vous « transformé » votre espace ? comment ? Avez-vous déjà modifié l'organisation de votre espace, modifier l'emplacement des meubles ?

- Vous sentez-vous « chez vous » ?
- Vous sentez-vous en sécurité ?
- Fermez-vous à clé votre logement/ chambre quand vous le / la quitter ?
- Comment gérez-vous l'intimité ? Ressentez -vous quelques problèmes ?  
Vous protégez-vous d'une certaine façon contre les regards, les bruits, odeurs... ?  
Ressentez-vous des problèmes au niveau de l'acoustique ?
- Avez-vous parfois « peur de déranger », de gêner ?
- Avez-vous peur d'empiéter sur les espaces communs ?
- Vous sentez-vous parfois « surveillé » par votre propriétaire ?

#### **Insertion dans la ville**

- Appréciez-vous d'être inséré au sein de la ville ?
- Qu'est-ce que la cohabitation vous apporte ?

## 2. Ménage

Attention : préciser à quoi se rapporte les réponses : à la situation actuelle ou à des situations antérieures

### PROFIL

- Quelle est la composition de votre ménage ?
- Quel âge avez-vous ?
- Avez -vous étudié ?  
Si oui, avez-vous koté?  
Avez-vous koté chez l'habitant ?
- Quel métier exercez-vous ?

### LOCATION DE KOT

- Pourquoi avez-vous décidé de louer des kots, quels étaient vos motivations ?  
Par exemple : Est-ce que votre habitation était trop grande pour vous ?
- Est-ce le premier kot que vous louer ?
- Depuis combien de temps louez-vous des kots/ chambres ?
- Combien d'étudiants avez-vous accueillis ?
- Est-ce que ça s'est toujours bien passé ? Ou avez-vous déjà été faces à certains problèmes ?
- Est-ce financièrement intéressant ?
- Possédez-vous un permis de location ?
- Mettez-vous en place un règlement d'ordre intérieur ?

### ADAPTATION DU LOGEMENT

- Avez-vous adapter/transformer votre logement pour accueillir des étudiants ? Avez-vous effectué des travaux ?
- Avez-vous reçu des conseils pour l'aménagement ?  
Si oui, par qui ?
- Avez-vous dû avoir recours à un permis d'urbanisme ?
- Aimerez-vous effectuer d'autres travaux ? Si oui, lesquels ?

## EMPLOI DU TEMPS

- Pouvez- vous me décrire une journée type ?  
Quel est votre emploi du temps en semaine ?
  - A quelle fréquence croisez-vous votre étudiant ?
  - Partagez-vous des moments avec votre propriétaire ? (Repas, activités...)
- Quels moments partagez-vous ?

## COHABITATION

- Quelle relation entretenez-vous avec votre/ vos étudiant(s) ?  
→Si ça fait plusieurs années que l'étudiant kote : Avez-vous ressenti une évolution dans votre relation avec l'étudiant ?
- Pouvez – vous me raconter un évènement « positif » qui vous a marqué ?
- Pouvez – vous également me raconter un évènement plutôt « négatif » qui vous a marqué ?
- Partager vous des espaces communs ?
- Quelles espaces partagez-vous ?
- Y a-t-il une forme d'entraide entre vous et votre étudiant ?
- Avez-vous établi un règlement d'ordre intérieur ?
- Est-ce que des nouvelles règles ont été mises en place par après ?
- Fermez-vous à clé votre logement ou pièces quand vous les quitter ?  
→Ou bien laissez-vous tout ouvert ?  
→Avez-vous confiance en votre/ vos étudiant(s) ?
- Comment gérez-vous l'intimité ? Ressentez -vous quelques problèmes ?  
→Vous protégez-vous d'une certaine façon contre les regards, les bruits, odeurs... ?  
→Ressentez-vous des problèmes au niveau de l'acoustique ?
- Ressentez- vous des problèmes au niveau de votre chez-vous ?
- Ressentez-vous une certaine intrusion ou pas du tout ?
- Avez-vous déjà ressenti un certain « envahissement » d'un espace commun ?
- Vos habitudes et comportement ont-ils changés depuis l'accueil d'un étudiant ?

## ANNEXE 1 : Contrat de location cas 1

Bail de location pour 1 chambre d'étudiant(s) au prix de .... Euros/mois,  
Charges comprises.

Le présent contrat est passé pour une durée de 12 mois (du 1<sup>er</sup> septembre 20.. au 31 août 20... entre .....  
locataire et Madame...  
..... propriétaire

### Clauses du bail

- 1- Le présent contrat prend cours dès le paiement de la caution de .... euros, celle-ci ne peut en aucun cas servir de loyer, elle sera restituée au départ du locataire, après vérification de l'état des lieux.
- 2- Le montant de toute dégradation sera décompté de la caution ou ajouté au loyer mensuel s'il dépasse celui de la caution.
- 3- Les frais de réparation ou de débouchage dus au mauvais usage des appareils ménagers et des sanitaires sont à charge des locataires.
- 4- Le loyer sera réglé par ordre permanent, anticipativement pour le 1<sup>er</sup> de chaque mois.
- 5- Les visiteurs sont autorisés, pas le logement des visiteurs. En cas de nécessité, et avec l'accord de la propriétaire,

Fait à Liège, en deux exemplaires, le ....

La propriétaire

La locataire

## ANNEXE 2 : Contrat de location et règlement d'ordre intérieur cas 4

Il a été convenu ce qu'il suit :

### Clauses particulières

#### 1. Objet du contrat

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, une chambre meublée située à .... code postal .... rue .... comprenant deux espaces dont l'un constitue une chambre à coucher et l'autre d'une salle d'eau et de cuisine pour une surface totale de 30m<sup>2</sup> parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir visitée et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

#### 2. Destination

Les lieux sont loués à usage de simple habitation privée et affectés et affecté à la résidence principale du preneur ~~et de sa famille~~. Ils seront dès lors occupés par 1 personne au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle, ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus.

En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

#### 3. Durée

Le bail est consenti pour un terme de ... mois prenant cours le ... pour finir le ...

#### 4. Loyer

La présente location est consentie est acceptée moyennant un loyer mensuel de 300 euros. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par un virement au compte ....

#### 7. Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes régionales relatives aux logements.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

## Clauses générales

### **9. Entretien**

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure pour lesquels le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

### **18. Retards de paiement**

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit sans lue en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

### **20. Fin anticipée du bail de courte durée**

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra exiger une somme d'argent équivalente à 1 mois de loyer soit 300 euros.

## ANNEXE 3 : Contrat de location et règlement d'ordre intérieur cas 5

### Contrat de location d'un studio étudiant

Année scolaire ....-....  
Entre les parties soussignées  
Monsieur et Madame ....-....  
Domiciliés ....  
Ci-après dénommés « le propriétaire » d'une part,  
Et  
Mademoiselle .... née le.... À ....  
Domiciliée....  
Etudiante inscrite à ....  
Ci-après dénommée « le locataire », d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

#### Article 1 : Description des lieux loués

Le propriétaire donne en location, en raison d'études, au locataire un studio meublé situé à .... au 2<sup>ème</sup> étage.

La surface habitable du studio est de 29m<sup>2</sup> environ. Il est suffisamment éclairé, chauffé, aéré et insonorisé.

Le locataire déclare avoir pris connaissance du certificat énergétique qui est joint en annexe.

On y trouve l'équipement décrit succinctement ci-dessous et, séparément, de manière détaillée sur l'inventaire/état des lieux.

1. Dans le séjour : Mobilier et accessoires de chambre et de bureau, radiateur avec calorimètre.
2. Dans la cuisine/salle de douche : Cuisine équipée avec meubles, électroménager, accessoires et vaisselle, sanitaire de base, accessoires, lavabo et douche, radiateur avec calorimètre.
3. WC commun et accessoires ?
4. Hall et escalier d'entrée commun.
5. Matériel de nettoyage.

#### Article 2 : Durée

Le présent contrat prend cours le .... pour se terminer de plein droit le .... sans tacite reconduction.

Le propriétaire précise que dans le cas d'une location de courte durée comme c'est le cas dans ce contrat de bail, et pour les locations étudiant(e)s en général, la loi du 20 février 1991 sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur ne s'applique pas.

Si le locataire doit présenter des examens de seconde session, un arrangement pourra éventuellement être pris, pour autant que le locataire poursuive ses études et la location l'année scolaire suivante.

#### Article 3 : Loyer

Le loyer mensuel est fixé à 297 euros, somme à payer avant le cinquième jour de chaque mois au compte ....

Une provision de 45 euros pour charges est à payer avant le cinquième jour de chaque mois au même compte.... Un compte détaillé sera établi à la fin de chaque trimestre et fin juin sur base des relevés des consommations.

Il faut considérer que 15% du montant du loyer, soit 44,60 euros, est destiné à la location des meubles. C'est-à-dire tout ce qui fait partie du studio et qui n'est pas attaché aux murs.

Le premier versement doit se faire avant le...

En cas de résiliation dans le courant d'un mois et/ou pour une location débutant dans le courant d'un mois, le loyer et dû pour toute la durée du mois concerné.

Par charges, il faut entendre : la consommation d'eau froide et d'eau chaude. De mazout pour l'eau chaude. De la moitié de la consommation d'eau froide pour le WC. La consommation du mazout pour le chauffage ainsi que la consommation d'électricité.

Chaque studio dispose, séparément, d'un compteur d'électricité, d'un compteur d'eau chaude, d'un compteur d'eau froide et de calorimètres électroniques sur les radiateurs. Plus un compteur d'eau froide commun pour le WC.

La connexion sans fil à internet est offerte par le propriétaire au locataire. Le locataire s'engage à utiliser la connexion internet dans le respect des lois et de la réglementation. De plus, il s'engage formellement à ne pas télécharger des contenus illicites, contraires aux lois et aux bonnes mœurs.

#### **Article 4 : Garantie**

Lors de la signature du contrat de location avant la fin du mois d'août ..., le locataire versera au propriétaire, l'équivalent de DEUX mois de loyer. La restitution de cette garantie locative se fera à la fin du contrat à la même date que la restitution de toutes les clés immeuble et studio, y compris les clés que le locataire aurait fait refaire à ses frais. Cette garantie locative servira à couvrir les dégâts causés aux biens loués par le locataire ou par des tiers à qui il aura autorisé l'accès de son studio. L'usure normale n'est pas considérée comme dégâts.

#### **Article 5 : Etat des lieux**

Les états des lieux d'entrées et de sortie seront dressés obligatoirement et contradictoirement.

#### **Article 6 : Entretien et réparation**

La locataire prendra à sa charge la réparation des dégâts ou dégradations causés par lui-même ou toute autre personne à qui il aura donné accès à son studio. Toutefois ces réparations se feront uniquement par le propriétaire ou par des ouvriers qualifiés désignés par ce dernier.

Le locataire est tenu de maintenir le bien loué, les communs, ainsi que l'ensemble de ce qui est répertorié dans l'état des lieux, en parfait état de propreté, d'entretien et d'ordre.

Les communs sont constitués du palier du 2<sup>ème</sup> étage et du WC. Le hall d'entrée, la cage d'escalier allant du rez de chaussée au 2<sup>ème</sup> étages sont entretenus par le propriétaire.

Une fois par trimestre, le locataire donnera au propriétaire le filtre de la hotte pour qu'il puisse le nettoyer au lave-vaisselle.

A la demande du propriétaire, le locataire est tenu de donner accès à son studio, afin de vérifier l'état du mobilier, du studio en général, des installations sanitaires ou électriques et de permettre des réparations de tout nature.

#### **Article 7 : Jouissance paisible**

Le propriétaire s'engage à assurer la jouissance paisible du studio loué.

Le locataire s'engage à s'abstenir de tout ce qui pourrait perturber la tranquillité des colocataires et du propriétaire ou de ses représentants dans la maison.

#### **Article 8 : Résiliation**

Dans les cas suivants et moyennant un préavis d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification écrite du préavis, les deux parties peuvent rompre unilatéralement ce contrat :

Cessation des études, longue maladie entraînant une interruption des études, évènement familiaux, etc...

En cas de mariage du locataire, le préavis est fixé à trois mois.

En cas de manquement répété aux engagements pris par le locataire ou du non-respect d'une des clauses du règlement d'ordre intérieur reçu et contresigné pour accord par le locataire, ou du présent contrat de location, et après concertation éventuelle avec les parents du locataire, le propriétaire aura le droit d'exiger le départ de celui-ci moyennant un préavis de dix jours ouvrables commençant à courir à compter de la notification écrite, sans dédommagements, sans préjudice de la restitution de la caution.

#### **Article 9 : Cession, sous-location**

Sauf autorisation préalable et écrite du propriétaire, le locataire ne pourra céder en totalité ou en partie les droits nés du présent contrat, ni sous-louer tout ou partie des lieux loués que ce soit à des membres de sa famille ou à toute autre personne, même à titre gratuit.

De même, il est interdit d'héberger qui que ce soit sans l'accord préalable du propriétaire.

#### **Article 10 : Assurances**

Le locataire s'engage à accepter de prendre en charges, début ..., la partie de prime que le propriétaire aura à supporter pour la souscription de la clause d'abandon de recours contre le locataire dans son propre contrat d'assurance incendie. (25,00 euros une fois par année scolaire).

#### **Article 11 : Election de domicile**

Le locataire ne peut se domicilier à l'adresse du propriétaire. Le locataire doit donc conserver sa résidence principale à l'adresse des parents ou à toute autre adresse de son choix. L'adresse du studio est donc à considérer, pour le locataire, comme résidence secondaire.

Le locataire originaire et domicilié dans un pays limitrophe à la Belgique doit obligatoirement faire une déclaration de présence sur le territoire de la Ville de Liège. L'administration communale délivrera alors un document de séjour valable 1 an, appelé « annexe 33 ».

#### **Article 12 : Conditions particulières**

Le règlement d'ordre intérieur a été présenté au locataire et visé par lui avant la signature du contrat.

Les studios font partie d'un immeuble privé et à caractère familial, l'immeuble n'est donc pas un hôtel.

Le rez de chaussée, le 1<sup>er</sup> étage et l'ensemble des caves constituent les parties privées du propriétaire auxquelles le locataire n'a pas accès.

La réglementation en matière d'assurance incendie et de logement d'étudiant autorise l'hébergement d'une seule personne par studio. Par conséquent, il est strictement défendu, au locataire, de faire loger une ou plusieurs autres personnes dans son studio.

Il est permis de recevoir un temps limité dans les limites prescrites par la jouissance de bon voisinage un nombre de personnes réduit et adapté à la configuration du studio. (2 maximum)

Le locataire doit se porter garant des personnes qu'il introduit dans l'immeuble.

Tout visiteur doit quitter les lieux à une heure raisonnable, au plus tard à 22 heures.

La responsabilité du locataire est engagée dans les mesures de sécurité à respecter, notamment, en matière d'incendie. Dans les studios et dans les communs, il est interdit de fumer et d'utiliser des réchauds, appareils à flamme et de chauffage. Seuls les appareils repris dans l'inventaire/état des lieux peuvent être utilisés.

Accident et panne d'utilisation : aucun recours ne pourra être exercé contre le propriétaire en cas d'arrêt accidentel dans le chauffage, la distribution d'eau et d'électricité, dans la télédistribution et ainsi dans la connexion internet.

En plus du loyer mensuel, des charges et de l'assurance incendie, une somme de 50 euros est à verser une fois par année scolaire, début septembre .... , pour couvrir la taxe communale destinée à l'enlèvement des déchets ménagers.

Les animaux domestiques ne sont pas autorisés. Il est cependant convenu que le locataire peut installer un aquarium dans son studio.

Au cas où le locataire viendrait à perdre ou à se faire voler la clé de la porte d'entrée, celui-ci prendra en charge, indépendamment de la caution, le remplacement du barillet et de l'ensemble des clés (Cinq) ce qui représente actuellement une somme de 286 euros.

Le présent contrat est établi en trois exemplaires, un pour chacune des parties et un exemplaire pour l'enregistrement.

Fait à ....., le....., en 4 exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le locataire, ....

Les parents ou représentants légaux, agissants en tant que caution solidaire

.....

Le propriétaire,

.....

## Règlement d'ordre intérieur

Ce document est établi pour vous rappeler quelques règles élémentaires de bon sens et de savoir vivre, dans le but d'éviter les désagréments d'accidents, de discussions inutiles et ainsi de favoriser une vie commune harmonieuse.

### 1. Respect de l'atmosphère familiale

Il faut entendre par atmosphère familiale, se comporter comme chez soi. C'est-à-dire, « respecter l'étudiant(s) voisin(e) et les propriétaires comme on le ferait pour les membres de sa famille », « ne pas monter à l'étage avec des chaussures », « respecter la propreté des toilettes », « considérer les parties communes et le studio comme s'il était sa propre chambre », etc. etc.

### 2. Chauffage

Lorsque le studio est inoccupé (pendant une absence prolongée, le week-end, durant les heures de cours), chaque locataire veillera à diminuer le chauffage, y compris dans la cuisine/douche. Toutefois, le chauffage doit toujours être ouvert un minimum, ceci, principalement en hiver. Une température constante est plus économique que de diminuer et d'augmenter la température en fonction des allées et venues.

### 3. Ventilation

Pour des raisons d'hygiène et pour éviter la formation de condensation et de moisissures, le locataire veillera à la ventilation correcte de la pièce cuisine/douche pendant ou après la cuisson d'aliments et ou pendant et après avoir utilisé la douche. Pour ce faire, il fera fonctionner l'extracteur d'air et ouvrira de manière prolongée une fenêtre pendant le temps nécessaire à l'évacuation des vapeurs et de la condensation. De même pour la chambre/bureau, le locataire donnera, une fois par trimestre, le filtre de la hotte au propriétaire pour que celui-ci le passe au lave-vaisselle.

Il est interdit de faire sécher du linge en grande quantité dans le studio. Avec l'accord du propriétaire, il est possible de sécher du linge à l'extérieur.

Les dégâts causés au mobilier, à la tapisserie, à la peinture, à la suite d'une mauvaise ventilation seront à la charge du locataire. Soit décompté de la garantie locative, soit à verser en supplément si le montant de cette garantie locative n'est pas suffisant.

### 4. Electricité

Lorsque le studio est inoccupé (pendant une absence prolongée, le week-end, durant les heures de cours), chaque locataire veillera à éteindre les lampes et appareils électriques.

En dehors des appareils tels qu'ordinateur, radio, télévision, chargeur de GSM, sèche-cheveux, rasoir électrique, l'usage d'appareils électriques autres que ceux prévus par le propriétaire est interdit. (Chauffage d'appoint, mini-four, etc.)

Après chaque passage dans la cage d'escalier et dans le WC, le locataire s'assurera que l'éclairage est bien éteint.

### 5. Fermeture des portes d'accès à l'immeuble et de la barrière à rue

Toutes les portes doivent obligatoirement être fermées à clé après 21 heures.

De même, pendant la journée, si l'immeuble est inoccupée même pour une courte durée, toutes les portes intérieures et extérieures doivent être fermées à clé.

#### 6. Entretien du studio et des communs (palier et WC)

L'entretien régulier (1 fois par semaine minimum) du studio est à charge du locataire. Le locataire respectera l'état des locaux, du mobilier et des appareils mis à sa disposition. Il les maintiendra dans un parfait état de propreté.

L'entretien régulier du palier et du WC commun au 2<sup>ème</sup> étage (1 fois par semaine minimum) est à charge des deux locataires à tour de rôle (arrangement à prendre entre eux, par exemple, les semaines paires le locataire du studio avant et les semaines impaires le locataire du studio arrière.)

Un aspirateur et du matériel d'entretien sont mis à disposition de chaque locataire.

L'entretien de la cage d'escalier allant du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage se fera uniquement par le propriétaire.

Si le locataire n'entretient pas son studio correctement et régulièrement, le propriétaire se chargera lui-même du nettoyage de celui-ci. A cette occasion, le locataire donnera accès au studio au propriétaire. Ce nettoyage sera financièrement à charge du locataire. (10 euros de l'heure)

La voirie ramasse les déchets ménagers, les cartons/papiers, les plastiques et les déchets organiques le vendredi matin chaque semaine.

Le locataire emballera ses déchets ménagers dans un sac en plastique placé dans la poubelle du studio. Les déchets organiques dans un journal ou sachet à pains placés dans le petit récipient plastique qui lui est fourni par le propriétaire.

Chaque jeudi soir au plus tard, le sac de déchets ménagers devra être placé dans la grosse poubelle noire à l'extérieur. Les déchets organiques dans le container vert.

Aucun déchet ménager, organique, papier, carton, bouteilles, plastique ou autre, ne doit rester stocké plus d'une semaine dans le studio.

Les verres (bocaux, bouteilles, etc...) seront déposés dans le récipient placé à côté de la même poubelle noire, à l'extérieur.

Les papiers et les cartons (bien écrasés) seront déposés dans un autre récipient au même endroit.

Les plastiques et boîtes de conserve métalliques, complètement vides et sans restes de liquide, seront toutes bien écrasées et placées dans le sac bleu prévu à cet effet.

Le propriétaire se chargera de l'évacuation des verres et du placement sur le trottoir des autres déchets.

Enfin, il est impératif que le locataire respecte le tri sélectif comme l'exige la réglementation en la matière.

Le locataire déclare avoir pris connaissance des explications détaillées sur le tri des déchets jointes en annexe.

#### 7. Utilisation du WC commun

De manière à éviter tous problèmes d'obstruction de l'évacuation du WC commun, il est nécessaire d'utiliser la corbeille se trouvant dans le WC pour les déchets tels que serviettes hygiéniques, tampons, rouleau vide de papier WC, etc... Il est donc strictement interdit de jeter des objets dans la cuvette ou des substances de quelque nature que ce soit, susceptibles de boucher les canalisations d'évacuation.

#### 8. Incidents

En cas de panne, incidents, dysfonctionnements ou accidents avec le mobilier, le matériel, les appareils électroménagers, les sanitaires, l'eau, l'électricité, le bâtiment, etc... le locataire doit de manière immédiate

prévenir le propriétaire pour que celui-ci puisse prendre les dispositions qui s'imposent, et mettre en œuvre les moyens de remédier au plus vite aux événements. A cette occasion, le locataire donnera accès à son studio au propriétaire.

De plus, à la demande du propriétaire, le locataire est tenu de donner accès à son studio, afin de vérifier les installations sanitaires ou électriques et de permettre des réparations de toute nature.

#### 9. Bon voisinage

Quel que soit le moment, de manière à ne pas déranger l'autre étudiant et le propriétaire, les portes des studios donnant sur le palier resteront toujours fermées.

Lors du passage dans la cage d'escaliers, lors de la fermeture et ouverture de la porte du WC et des portes extérieures et intérieures, un maximum de discrétion est demandé au locataire.

Il est défendu de fumer dans le studio et dans l'immeuble.

Pour des raisons de sécurité (cambriolage, malaise...), il est conseillé au locataire d'informer le propriétaire de son départ et retour de week-end, d'une absence inhabituelle pendant la semaine et d'une absence de longue durée.

#### 10. Visites

Les visites sont tolérées jusque 22 heures. Le locataire est responsable de ses visiteurs (Silence, propreté, etc...)

Il recevra un maximum de deux personnes à la fois et évitera les allées et venues inutiles dans la cage d'escaliers.

Durant les week-ends, et les congés scolaires, les visites sont tolérées dans les mêmes conditions et jusqu'à une heure raisonnable. En cas d'excès, les visites ne seront plus autorisées.

#### 11. Logement et hébergement de personnes autres que le locataire.

Les studios font partie d'un immeuble privé à caractère familial, l'immeuble n'est donc pas un hôtel.

La réglementation en matière d'assurance incendie et de logement étudiant autorise l'hébergement d'une seule personne par studio.

Par conséquent, il est strictement défendu, à l'étudiant, de faire loger une ou plusieurs autres personnes dans le studio.

Avec l'accord préalable du propriétaire, le locataire pourra, exceptionnellement et pour de très courtes durées, héberger un membre de sa famille.

#### 12. Passage dans l'escalier

De manière à préserver la peinture de l'escalier, le propriétaire demande au locataire de considérer l'escalier comme son studio, et, dès lors, d'utiliser uniquement ses pantoufles dans l'escalier.

Dans le hall d'entrée ;

Une armoire à chaussures est réservée à l'usage des locataires.

Elle contient également les chaussons destinés à la circulation intérieur de tous les visiteurs.

Ces derniers sont donc priés d'enlever leurs chaussures au rez-de-chaussée.

Une seconde armoire avec un tiroir est aussi réservée à l'usage des locataires pour contenir des bottes et autres objets personnels.

Par temps de pluie et neige :

Les chaussures et objets mouillés devront être déposés dans le hall d'entrée sur les torchons prévus à cet effet.

### 13. Animaux domestiques

Les animaux domestiques ne sont pas autorisés

### 14. Décoration et aménagements intérieurs.

Aucune décoration, modification ou aménagement intérieur ne peut être fait sans l'avis préalable du propriétaire. L'utilisation de clous, de vis, de punaises, de papier collant, ou de tout autre moyen de collage est interdit sur les murs et le mobilier. A la demande du locataire, le propriétaire se chargera de placer les décorations souhaitées et de réaliser les modifications ou aménagements souhaités.

Pour accord : le ....

Le locataire, ....