

LE LOGEMENT PARTAGÉ : UNE RÉPONSE AUX ASPIRATIONS DES JEUNES PROFESSIONNELS ?¹

Par **Constance Uyttebrouck**

Chercheuse post-doctorante au département EUU,
Faculté des Sciences appliquées – ULiège

Le logement partagé fait référence à des ensembles denses de petits logements équipés de services et d'espaces partagés utilisés pour travailler, facilitant ainsi la mixité logement-travail. Ce type de logement s'adresse principalement aux jeunes professionnels en quête de flexibilité. Dans cet article, nous aborderons les acteurs et instruments permettant de concrétiser ces projets, avant de discuter du potentiel et des éventuels effets indésirables liés au développement de ce nouveau segment sur le marché du logement. La conclusion proposera une courte réflexion quant aux opportunités d'amélioration du logement partagé, en particulier dans un monde post-Covid.



Logement partagé et jeunes professionnels

Cet article s'intéresse à l'émergence d'un marché du « logement partagé » (Uyttebrouck *et al.*, 2020), correspondant à des opérations immobilières de plus ou moins grande échelle, comprenant une majorité de petits logements ainsi que des services et des espaces partagés utilisés pour travailler. Le développement de ce type d'opérations est indirectement lié à la flexibilisation du travail – suite à l'avènement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) – qui a contribué à renforcer la perméabilité spatio-temporelle entre les sphères privée et professionnelle (Bergan *et al.*, 2020). Plus directement, l'émergence du logement partagé peut être connectée à trois facteurs : (i) la concentration de groupes cibles considérés comme attractifs dans les villes, (ii) la marchandisation du logement – c'est-à-dire le processus selon lequel la valeur économique du logement en arrive à dominer ses autres usages (Madden & Marcuse, 2016) – et (iii) le développement de stratégies renforçant la compétitivité entre villes (Uyttebrouck, 2020). De manière plus générale, ce produit s'inspire de modèles anglo-saxons tels que le « *co-living* » ou le « *micro-living* » (Bergan *et al.*, 2020 ; Harris & Nowicki, 2020). Il se développe principalement dans des villes où la pression sur le logement est importante. C'est le cas des villes d'Amsterdam, Bruxelles et Stockholm, où le logement partagé a été étudié sur la base de recherches empiriques par études de cas (Uyttebrouck, 2020). Ce type de logement est particulièrement développé à Amsterdam, où il existe des ensembles de plus de 900 unités de petite taille (24 à 40 m² – voir Figure 1a), alors qu'à Bruxelles, par exemple, le cas étudié se limite à moins de 200 logements de typologies variées (Figure 1b). Par ailleurs, dans ces trois villes, le logement partagé se développe dans des zones spécifiques qui ne sont *a priori* pas spécialement attractives pour y développer du logement, comme par exemple, une ancienne zone de bureaux ou à caractère industriel en bordure de première ou deuxième couronne.

Une autre caractéristique essentielle du logement partagé est qu'il s'adresse majoritairement à de jeunes adultes (souvent considérés dans la tranche d'âge des 20-34 ans), et plus spécifiquement, aux « jeunes professionnels » (Figure 2), typiquement perçus comme de jeunes célibataires au niveau d'éducation élevé. On imagine de ces jeunes, se situant dans les premières années de leur carrière, qu'ils doivent être flexibles et mobiles pour leur travail (Bergan *et al.*, 2020 ; Heath & Kenyon, 2001).

L'une des caractéristiques essentielles du logement partagé est qu'il s'adresse majoritairement à de jeunes adultes.
© shutterstock

Ils font donc leur rentrée à la fois sur les marchés du travail et du logement, marquant leur passage à l'âge adulte (Arundel & Ronald, 2016). Ces jeunes professionnels font aussi partie des jeunes travailleurs « créatifs » et « intellectuels » des secteurs de l'économie de la connaissance, ce qui explique en partie l'intérêt que leur témoignent les gouvernements locaux, dans un contexte de globalisation accélérée et de compétitivité accrue entre villes (Sassen, 1991). Ce groupe cible fait l'objet d'une attention particulière, non seulement dans le discours des gouvernements locaux, mais aussi de la part des acteurs privés de la production de logement (Uyttebrouck, 2020).

Soutien des autorités locales et interdépendances d'acteurs

À Amsterdam, Bruxelles et Stockholm, le marché du logement partagé est soutenu de manière plus ou moins active par les autorités locales qui y voient un moyen d'améliorer l'accessibilité au logement pour les jeunes adultes – très nombreux dans les trois villes, où sont concentrées les opportunités d'emplois et les institutions d'enseignement supérieur – et/ou de redynamiser une zone spécifique de la ville. Pour les cas étudiés à Amsterdam, la municipalité était particulièrement favorable au logement partagé pendant la crise immobilière qui a suivi la crise de 2008 et qui a fortement touché l'ensemble des Pays-Bas (Boelhouwer, 2017). Dans un contexte où beaucoup de projets étaient à l'arrêt, la ville d'Amsterdam souhaitait que ce type de projets, délivrant un grand nombre d'unités de logement en une seule opération, soient rapidement concrétisés. Dans la majorité des contextes étudiés, le soutien des autorités locales s'est traduit par l'utilisation stratégique d'instruments de planification, comme par exemple, le contrat d'emphytéose à Amsterdam (qui a permis de libérer des fonds et de réduire les risques pour le promoteur) ou le permis d'urbanisme provisoire (normalement utilisé pour d'autres fonctions que le logement) à Stockholm.

Par ailleurs, les coalitions d'acteurs qui développent des projets de logement partagé diffèrent selon le contexte et reposent sur des intérêts communs et des complémentarités de moyens. Alors que les investisseurs privés tendent à agir seuls sur ce secteur à Bruxelles, à Amsterdam, les promoteurs et investisseurs peuvent s'associer avec des corporations de logement social. En combinant leurs capacités d'investissement et leurs habilitations à produire certains types de logement, ces acteurs développent ensemble du petit logement pour jeunes professionnels et du logement social pour étudiants. De manière similaire, si d'autres partenariats sont observés à Stockholm, ils peuvent également inclure des sociétés communales de logement public. Dans les contextes les plus régulés, les acteurs à



Fig. 1 : Exemples d'opérations immobilières appartenant au marché du logement partagé à Amsterdam (a) et à Bruxelles (b)
© C. Uytendaele



Fig. 2 : Illustration de la perception des « jeunes professionnels » par un investisseur actif sur le marché du logement partagé à Amsterdam © www.thefizz.nl



The Millennial Life Cycle

l'initiative des projets bénéficient de (nouvelles) réglementations flexibles du bail, permettant d'offrir des baux de courte durée, éventuellement pour des groupes prédéfinis. En utilisant ces instruments, les acteurs produisent du logement offrant plus de flexibilité mais moins de sécurité d'occupation aux usagers.

Potentiel de mixité logement-travail et problèmes d'accessibilité

Sur la base des recherches empiriques effectuées dans les trois villes étudiées, les produits développés semblent répondre, à première vue, aux demandes du public visé, étant donné le succès observé dans les cas d'études (logements locatifs attribués en quelques jours à Amsterdam, longues listes d'attente à Stockholm). Les acteurs à l'initiative de ces projets se revendiquent aussi comme répondant aux aspirations de flexibilité et aux besoins des jeunes professionnels d'avoir leur « chez-soi » (Verhetsel et al., 2017), combiné avec des services et des espaces facilitant les interactions sociales.

Ces réponses à des besoins et aspirations présumés légitimes – en tout cas aux yeux des autorités locales – la production d'une grande quantité de petits logements (studios de 25-30 m²) prévus pour une occupation d'une durée limitée (cinq ans tout au plus pour les plus jeunes occupants à Amsterdam). Toutefois, à Bruxelles, si la présence d'espaces partagés renforce l'acceptabilité d'une plus grande proportion de petits logements, une certaine diversité dans les typologies est tout de même demandée. Au-delà de compenser la concentration de petits logements, les espaces partagés ont le potentiel de générer de la mixité logement-travail. Cela peut se traduire par la présence d'un espace de « co-working » géré par une société dédiée dans le bâtiment (Figure 3) ou d'espaces semi-privatifs réservés uniquement aux habitants et utilisés à la fois pour le travail et les loisirs (Figure 4). Malheureusement, il arrive régulièrement que les espaces partagés soient prévus dans des espaces résiduels, inadaptés pour y faire du logement. Cette dérive a par exemple été observée dans un cas à Amsterdam, où des locaux de stockage, sans fenêtres, ont été rebaptisés « espaces partagés » pendant la phase d'exécution (Figure 5). Cet exemple montre que, dans ce cas de figure, les espaces partagés peuvent s'avérer de piètre qualité et servent avant tout la promotion du projet auprès du public cible et des autorités locales, en tant que logement flexible permettant (prétendument) de vivre et travailler au même endroit.

Le caractère accessible et abordable du logement partagé pose également question, même dans les cas d'étude comprenant du logement régulé (par exemple, du loge-

ment social pour étudiants ou du logement locatif public pour jeunes adultes). Cependant, ces aspects varient d'un contexte et d'un cas à l'autre. Alors que les unités temporaires pour jeunes adultes développées à Stockholm s'avèrent raisonnablement accessibles et abordables, le cas bruxellois illustre un marché plus exclusif s'appuyant sur du logement locatif peu régulé et dans lequel on observe des dynamiques d'entre-soi. Le marché du logement partagé tel qu'étudié à Amsterdam se positionne entre ces deux extrêmes. D'une part, la pression grandissante sur le logement affecte le caractère abordable des logements, ce qui se traduit notamment par des comportements spéculatifs sur les unités développées sous forme acquisitive. D'autre part, l'accessibilité aux unités locatives peut être détériorée par des processus de sélection intrusifs, basés sur un ensemble de critères tels que la taille du ménage, l'âge ou le revenu minimum.

Suggestions d'amélioration du logement partagé... dans un contexte post-Covid

Au vu du potentiel des espaces partagés et de leur possible récupération à des fins de marketing, il semble fondamental, en premier lieu, de prévoir des critères spécifiques pour la régulation de ces espaces dans les codes et normes relatifs au logement. Actuellement, les espaces partagés ne bénéficient pas de règles explicites déterminant des surfaces minimum, des conditions d'éclairage naturel ou des proportions minimum au regard de la surface totale de logement par exemple, en tout cas dans les contextes étudiés. Par ailleurs, la crise sanitaire que nous vivons depuis un an invite à explorer la capacité d'adaptation de ces espaces, non seulement aux mesures sanitaires (distanciation physique) mais aussi aux demandes (flexibilité, créativité, interactions) des anciens et des nouveaux usagers émergeant de cette crise. En dehors des aspects directement liés à la régulation, la création de nouveaux acteurs et instruments dédiés à la gestion des espaces partagés – en particulier les espaces de travail – permettrait de réduire les risques qui y sont liés. En améliorant la gestion et la qualité de ces espaces, la valeur ajoutée pour les occupants des petits logements serait augmentée. Dans l'ensemble, ces mesures permettraient d'éviter que les espaces partagés ne soient uniquement utilisés pour la promotion du petit logement et ne se retrouvent marginalisés en cas de pression grandissante sur le prix du logement.

En outre, l'étude du logement partagé et, plus généralement, la crise que nous traversons, incitent à questionner la régulation de la taille des logements. D'un côté, les jeunes adultes, sous couvert de leur situation « temporaire », subissent les inconvénients du petit logement



en vivant dans des espaces toujours plus réduits pour des périodes toujours plus longues. D'autres types de ménages, tels que les familles, ne peuvent avoir accès ni vivre dans de bonnes conditions dans de petits studios, et sont *de facto* (voire explicitement) mis de côté par une production de logements de ce type. D'un autre côté, la production de petits logements permet de répondre, dans une certaine mesure, à la demande de logement abordable des petits ménages, en particulier des personnes isolées. De ce point de vue, le développement d'un marché du logement partagé raisonnable en densité, abordable, accessible et mettant à disposition des services et espaces partagés de qualité, peut être une solution intéressante pour les petits ménages. Quoi qu'il en soit, la question de la taille du logement est d'autant plus centrale depuis la crise du Covid-19, étant donné l'impact que cette crise pourrait avoir sur les préférences résidentielles, en ce compris concernant la taille du logement.

Enfin, vu les inquiétudes en matière d'accessibilité soulevées à la section précédente, des recherches complémentaires devraient être menées sur les effets à long terme du

logement partagé. Ceci est d'autant plus important que ce marché est amené à se développer dans d'autres villes qu'Amsterdam, Bruxelles et Stockholm, surtout dans des villes faisant face à un manque substantiel de logements pour jeunes adultes, dans un contexte de marchandisation du logement. En particulier, les villes universitaires – telles que Louvain-la-Neuve, Liège, Namur ou Mons en Wallonie – sont probablement déjà confrontées au développement de ce marché, ou devraient l'être dans les années à venir, étant donné leurs difficultés à produire du logement en suffisance pour les étudiants et jeunes professionnels. Du reste, l'expansion du logement partagé est spécialement attendue dans des pays avec un système de logement libéral, comme c'est le cas au Royaume-Uni, où les tendances à la colocation sont d'ailleurs assez marquées (Arundel & Ronald, 2016). Le logement partagé présente donc de nombreuses opportunités de développement dans des contextes variés, mais mérite une régulation adaptée pour éviter les possibles effets indésirables pointés dans cet article.



Fig. 3 : Espace de co-working au rez-de-chaussée et sous-sol d'un bâtiment de logement avec espaces partagés à Amsterdam © <https://moma-co.nl>



Fig. 4 : Salle communautaire utilisée par un travailleur free-lance dans un ensemble de logements temporaires pour jeunes adultes à Stockholm © C. Uyttebrouck



Fig. 5 : Espace de travail sans éclairage naturel direct pour les habitants d'un immeuble de logement partagé à Amsterdam © C. Uyttebrouck

I Cet article est majoritairement basé sur :

Uyttebrouck, C. (2020). *New ways of working, new ways of living... What housing and planning implications? Ontologies and governance of live-work mix. A comparison of Amsterdam, Brussels and Stockholm*. University of Liège. [Unpublished doctoral thesis]

Uyttebrouck, C., van Bueren, E., & Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w>

Bibliographie

Arundel, R., & Ronald, R. (2016). Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. *Journal of Youth Studies*, 19(7), 885–905. <https://doi.org/10.1080/13676261.2015.1112884>

Bergan, T. L., Gorman-Murray, A., & Power, E. R. (2020). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. *Social and Cultural Geography*, 1–19. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>

Boelhouwer, P. (2017). The role of government and financial institutions during a housing market crisis: a case study of the Netherlands. *International Journal of Housing Policy*, 17(4), 591–602. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1357399>

Harris, E., & Nowicki, M. (2020). "GET SMALLER"? Emerging geographies of micro-living. *Area*, 52(3), 591–599. <https://doi.org/10.1111/area.12625>

Heath, S., & Kenyon, L. (2001). Single Young Professionals and Shared Household Living. *Journal of Youth Studies*, 4(1), 83–100. <https://doi.org/10.1080/1367626012002856>

Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis* (1st ed.). Verso.

Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.

Uyttebrouck, C. (2020). *New ways of working, new ways of living... What housing and planning implications? Ontologies and governance of live-work mix. A comparison of Amsterdam, Brussels and Stockholm* [University of Liège]. <http://hdl.handle.net/2268/251615>

Uyttebrouck, C., van Bueren, E., & Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09778-w>

Verhetsel, A., Kessels, R., Zijlstra, T., & Van Bavel, M. (2017). Housing preferences among students: collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(3), 449–470. <https://doi.org/10.1007/s10901-016-9522-5>