

**Vers une nouvelle conception de
l'immobilier...**

à votre service !

L'équipe Inter'Act

(Girl Power ;-)



Catherine ELSEN
PRINCIPAL INVESTIGATOR



Yaprak HAMARAT
POSTDOCTORAL RESEARCHER



Audrey MERTENS
PhD CANDIDATE



Çiğdem YÖNDER
PhD CANDIDATE



Gwendoline SCHAFF
PhD CANDIDATE



Clémentine SCHELINGS
POSTDOCTORAL RESEARCHER



Lara VIGNERON
SCIENTIFIC AFFILIATE

Concevoir l'immobilier « as a service » ?

- > une approche **holistique** et hautement **collaborative**
- > pour générer de la **valeur** à la fois pour **l'utilisateur** et le **fournisseur** du service
- > dans une perspective résolument **centrée sur l'humain**
- > tout au long du **cycle de vie** du service

(Service Design Network, 2022)

« Xaas », premiers signaux



- > dématérialisation de l'**acte d'achat**
- > dématérialisation de la **possession**
- > modèle

ubiquitaire

« à la demande »

« sur abonnement »

« XaaS », développements

Uber



NETFLIX



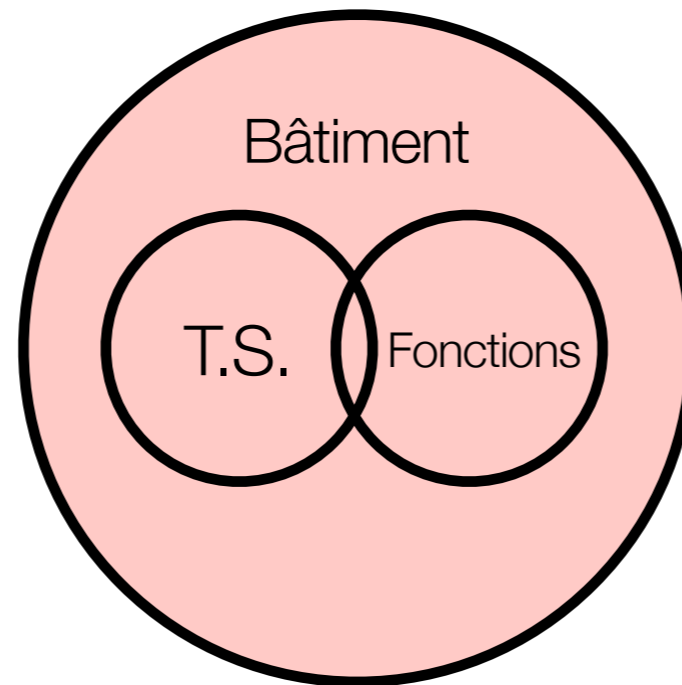
HubSpot

Et dans le secteur immobilier ?

> moins évident ?

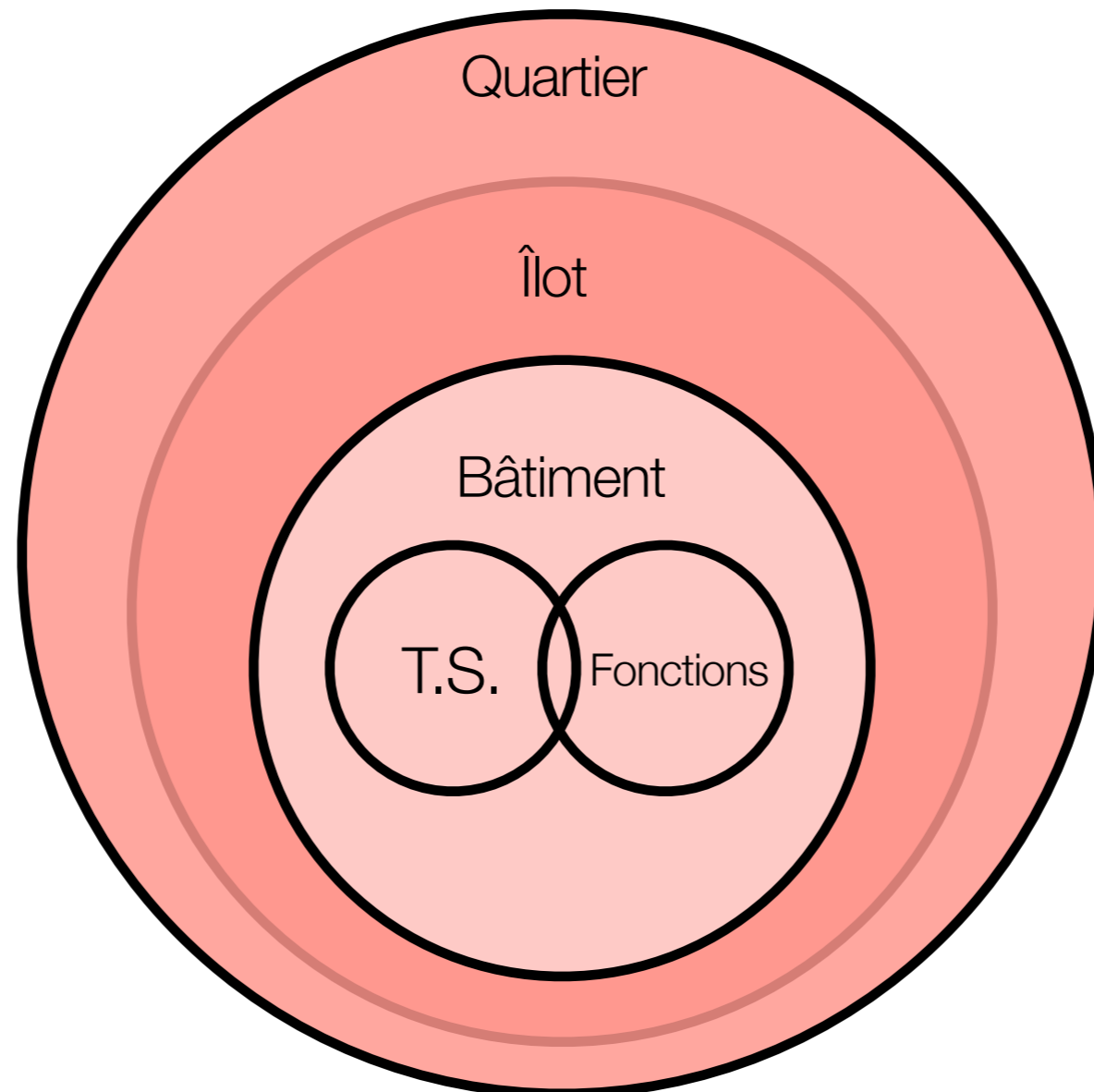
Et dans le secteur immobilier ?

> échelle micro



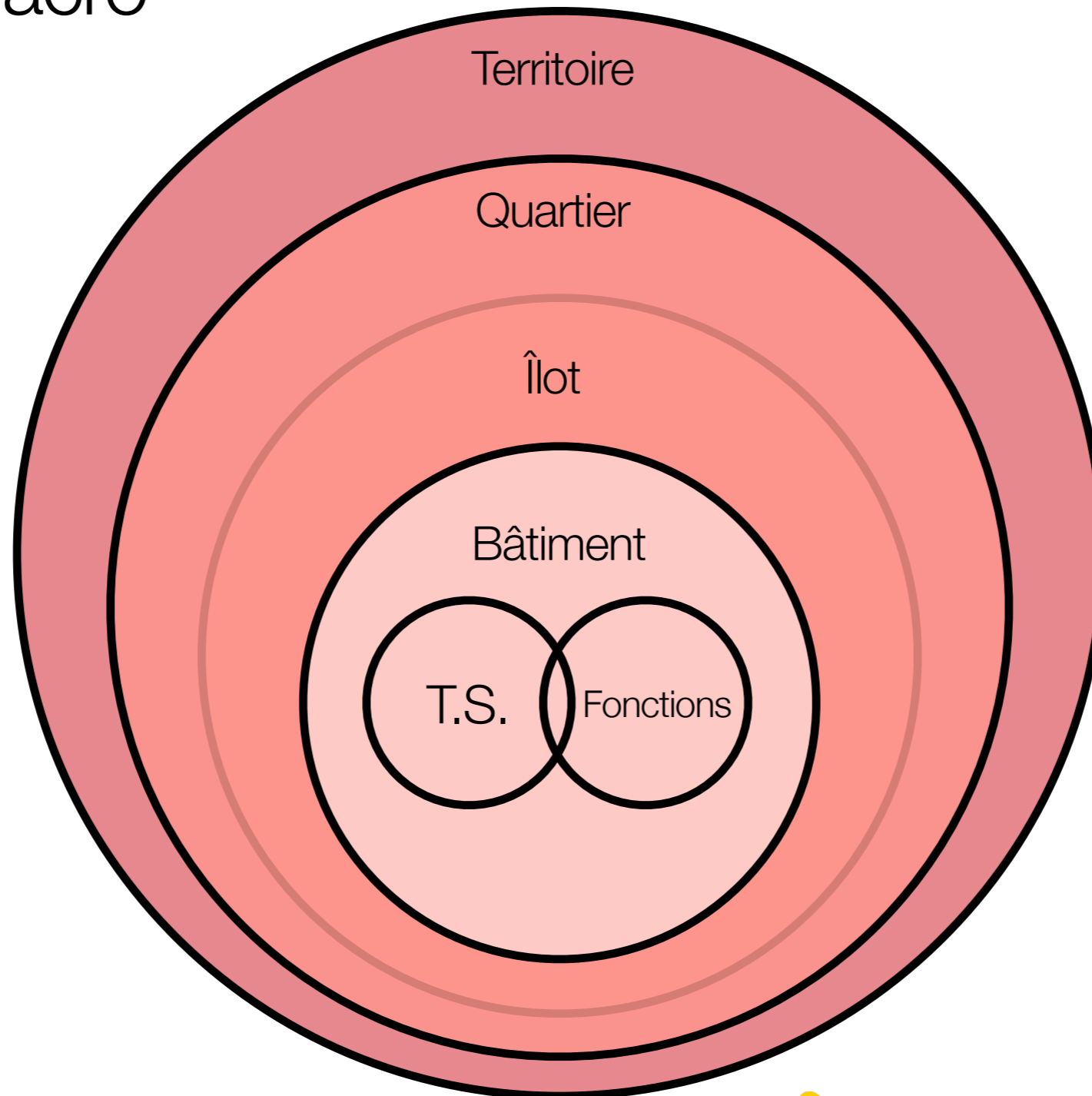
Et dans le secteur immobilier ?

> échelle méso



Et dans le secteur immobilier ?

> échelle macro



Échelle micro

> **la mouvance des « Co »**: Co-working; Co-living; Co-Ageing;... (WeWork; WeLive; Copass; The Collective; Airbnb; Property Council of Australia;...), et leurs services associés (Groombox; CityZendesk;...)



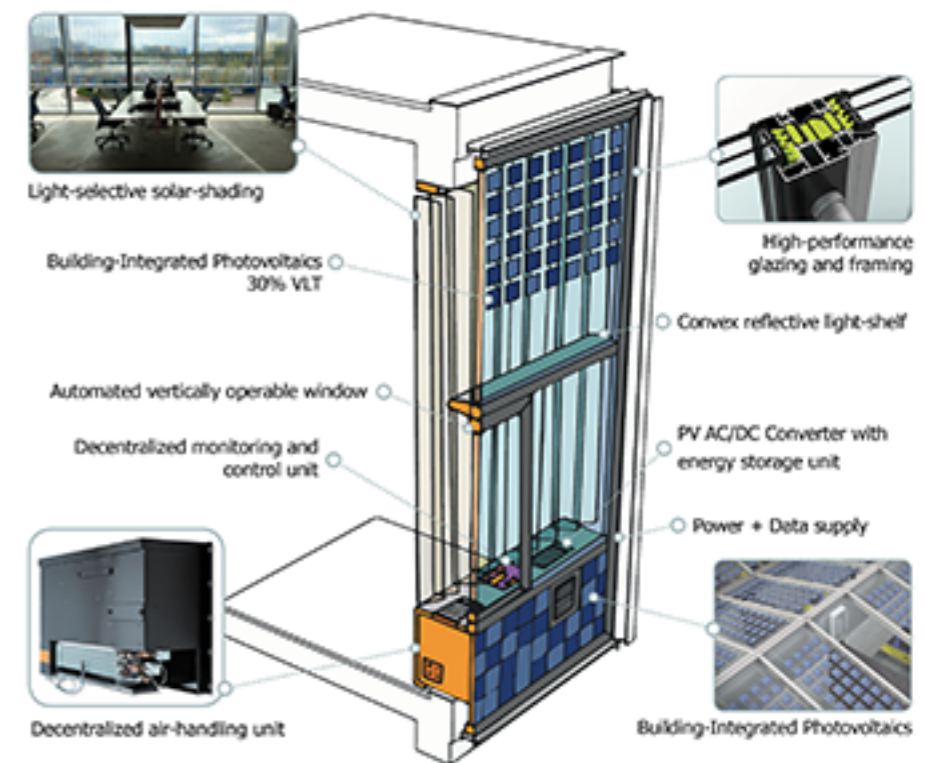
Échelle micro

- > la mouvance des « Co »: Co-working; Co-living; Co-Ageing;... (WeWork; WeLive; Copass; The Collective; Airbnb; Property Council of Australia;...), et leurs services associés (Groombox; CityZendesk;...)
- > les services de **maintenance**: contrats d'entretien (T&P; Engie;...); compteurs intelligents;...



Échelle micro

- > **la mouvance des « Co »**: Co-working; Co-living; Co-Ageing;... (WeWork; WeLive; Copass; The Collective; Airbnb; Property Council of Australia;...), et leurs services associés (Groombox; CityZendesk;...)
- > les services de **maintenance**: contrats d'entretien (T&P; Engie;...); compteurs intelligents;...
- > les services de **leasing / de tiers investisseur**: leasing de façades (TU Delft); mise à disposition de toitures pour panneaux photovoltaïques (EnergyVision);...



(Azcarate-Aguerre & Klein, 2022)

Échelle micro

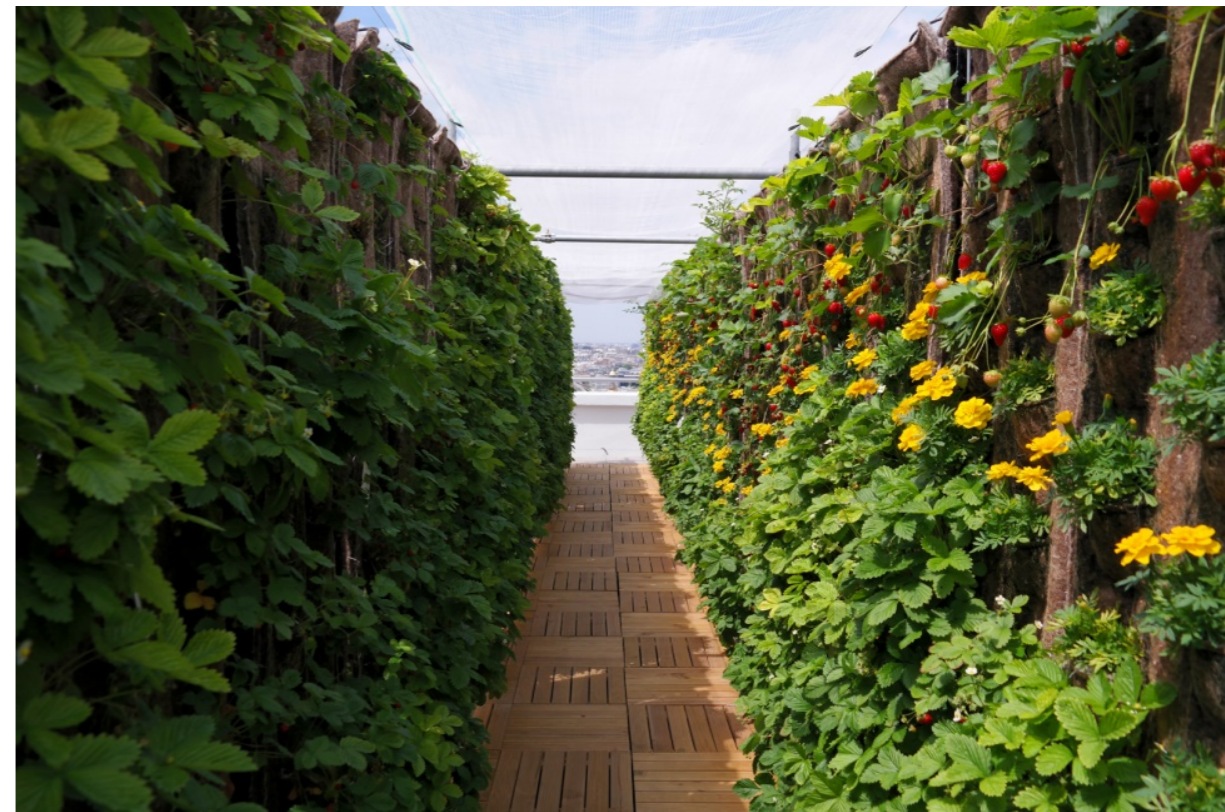
- > **la mouvance des « Co »**: Co-working; Co-living; Co-Ageing;... (WeWork; WeLive; Copass; The Collective; Airbnb; Property Council of Australia;...), et leurs services associés (Groombox; CityZendesk;...)
- > les services de **maintenance**: contrats d'entretien (T&P; Engie;...); compteurs intelligents;...
- > les services de **leasing / de tiers investisseur**: leasing de façades (TU Delft); mise à disposition de toitures pour panneaux photovoltaïques (EnergyVision);...
- > gestion dans le **temps long**: marketplaces de l'immobilier (Nexity Services; Zillow Real Estate;...); Visites virtuelles; Assistants domotiques inter-opérables; SpatioData (ULiège);...



(Dawans & Leclercq, 2014)

Échelle méso

> à l'échelle de **bâtiments interconnectés**:
communautés énergétiques; parkings
partagés connectés; fermes urbaines en
toitures; production de houblon en façades;...



Sous les fraises, 2019

Échelle méso

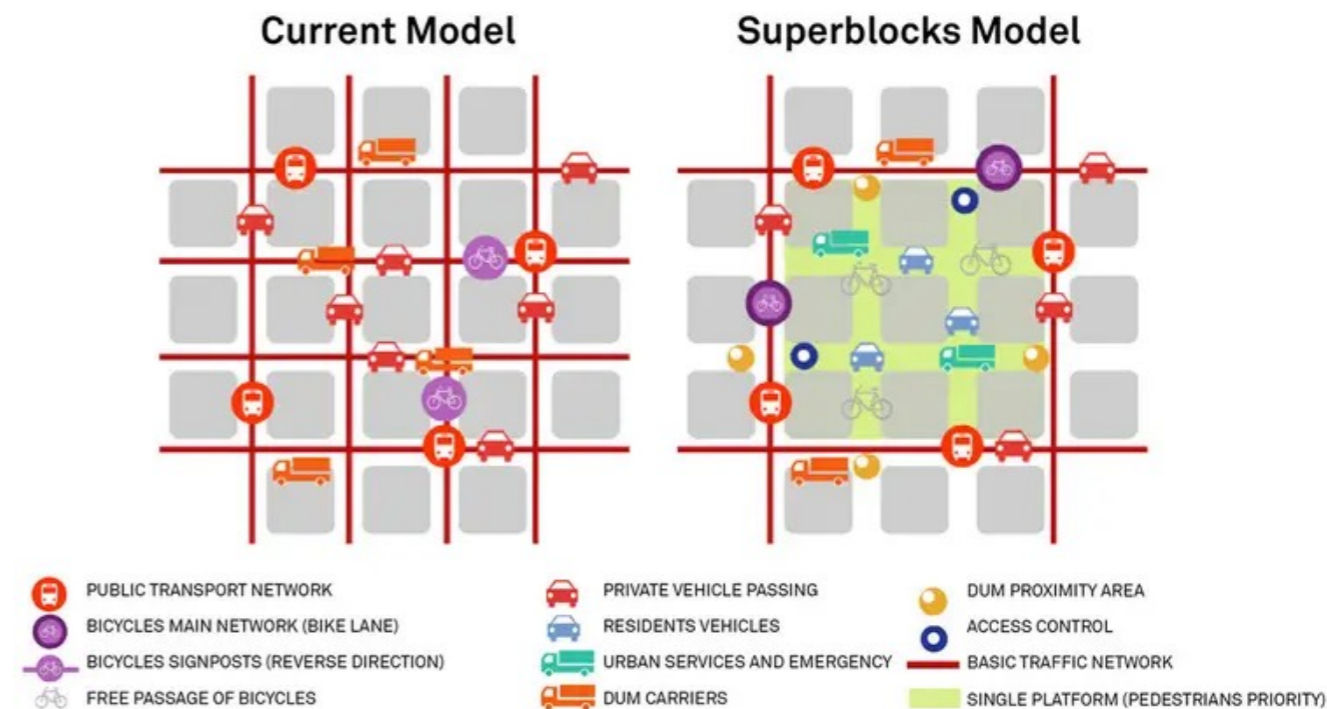
- > à l'échelle de **bâtiments interconnectés**: communautés énergétiques; parkings partagés connectés; fermes urbaines en toitures; production de houblon en façades;...
- > à l'échelle de **réserves foncières**: CLT; Zorgwonen;...



IOK.be, 2022

Échelle macro

> à l'échelle d'une **ville**: modèles d'aménagement centrés sur les besoins uniformément rencontrés et un environnement apaisé (SuperBlock barcelonais; Village parisien; Walkable City; Nature en Ville; ...)



Le « SuperBlock » barcelonais (Rueda, 2018); (Teller, 2021)

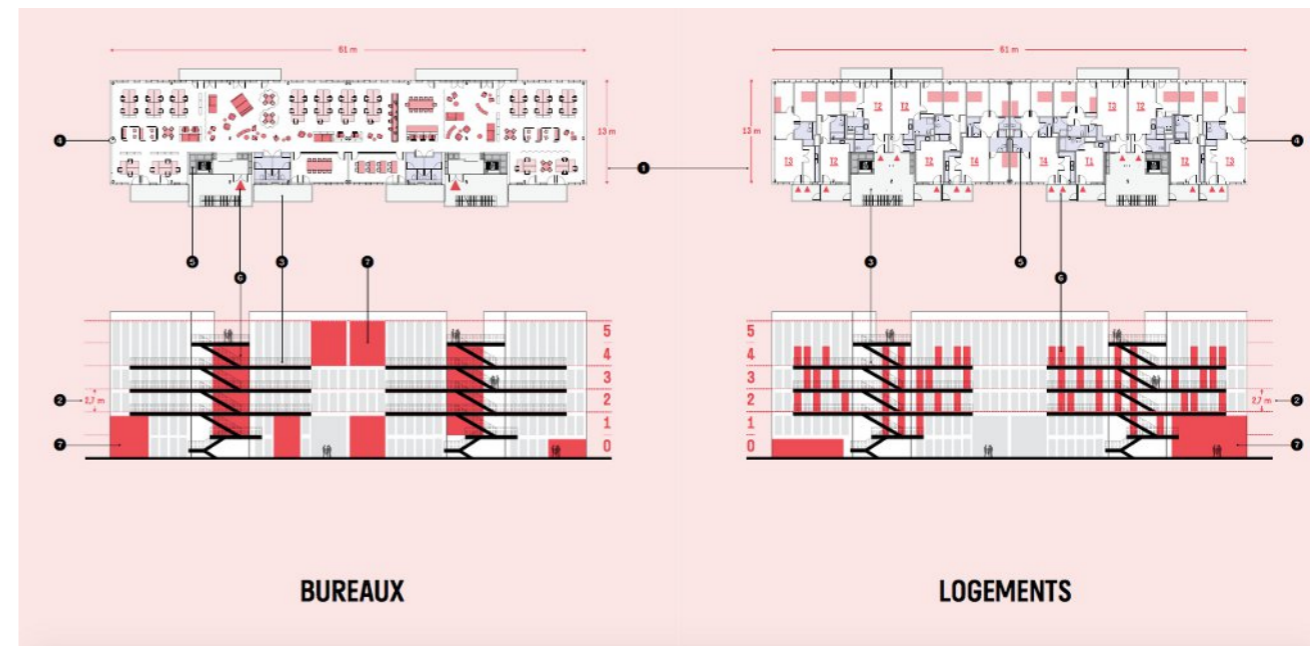
Échelle macro

En façade principale, activités et/ou commerces sur un ou deux niveaux du RDC.

En toiture, maisons et/ou bureaux bénéficiant d'une terrasse plantée.



- > à l'échelle d'une **ville**: modèles d'aménagement centrés sur les besoins uniformément rencontrés et un environnement apaisé (SuperBlock barcelonais; Village parisien; Walkable City; Nature en Ville; ...)
- > sur le **temps long**: réversibilité fonctionnelle; polyvalence; mixité dans les fonctions



Canal Architecture, 2017

Property as a Service

> modèle

ubiquitaire et **dématérialisé**

« **à la demande** »

« **sur abonnement** »

> mais aussi...

« **Plug & Play** », immédiat dans son usage

« **hassle-free bill** », service et abonnement « tout compris »

« **orienté expérience** » et « **qualité de vie** »

Quels challenges en Région Wallonne?

> Un territoire qui doit se réinventer **sur lui-même**

(dans un contexte de Shrinking Cities et Zéro Artificialisation Nette)

> Des structures qui doivent devenir **flexibles; évolutives et résilientes**

(pour s'adapter aux usages, besoins et services futurs)

> La valeur fondamentale n'est plus « la brique » mais **l'expérience** et **la donnée**, essentielles pour **l'appropriation** et la **pérennité** de la solution

**Vers une nouvelle conception de
l'immobilier...**

à votre service !

catherine.elsen @ uliege.be