

Mots-clés coliving, cohabitation, intimité, domesticité, consommation

Résumé À partir d'une enquête menée dans un vaste coliving, cet article analyse la mise à l'épreuve, par les usages et représentations des habitants, des visées communautaires attribuées à ce modèle résidentiel en pleine expansion. Insistant sur les conditions spatiales et sociales des dynamiques d'investissement des lieux, l'analyse montre que, par ses caractéristiques, le coliving favorise des usages qui s'inscrivent dans des logiques de consommation des lieux. Si les parties privées sont bien identifiées par les colocataires comme des logements, les espaces collectifs sont considérés comme des plus-values, voire des services prépayés qu'il s'agit de rentabiliser, ce qui conduit parfois à des conflits d'usage des communs. Celles et ceux qui ont choisi d'habiter le coliving pour sa dimension communautaire connaissent parfois des désillusions, allant jusqu'à éviter les autres habitants. Les espaces privés constituent par ailleurs des lieux de repli rudimentaires, qu'il est difficile de s'approprier, et qui n'assurent pas un degré d'intimité et de confort suffisant pour en faire un environnement domestique pleinement satisfaisant. En plus d'être un produit d'investissement immobilier discutable, le coliving apparaît ainsi comme un produit de consommation expérientiel, investi par des habitants-consommateurs et, parfois, plus proche de l'hôtel que de l'habitat.

Abstract Based on a survey conducted in a vast coliving project, this article analyses how community aims attributed to this fast-growing residential model are put to the test through the residents' uses and representations. Emphasising the spatial and social conditions of the dynamics of investment in the premises, the analysis shows that, by its very characteristics, coliving encourages uses in a logic of common consumption. While the private areas are clearly identified by the housemates as accommodation, the communal spaces are seen as added value, or even prepaid services that need to be made profitable, which sometimes leads to conflicts over the use of those areas. Those who have chosen to live in a coliving scheme for its communal dimension can become disillusioned, to the point of shunning the other residents. Also, private spaces are rudimentary retreats, that are difficult to appropriate, and do not provide a sufficient degree of privacy and comfort to make them a fully satisfying domestic environment. In addition to being a questionable property investment product, coliving thus appears to be an experiential consumer product, invested by residents-consumers and, at times, closer to a hotel than a home.

Habiter un coliving : espace approprié ou espace consommé ?

Non loin de la gare de Liège-Guillemins en Belgique se dresse un vaste coliving accueillant environ 260 habitants. Sa documentation commerciale décrit une expérience résidentielle hors du commun, ancrée dans une logique d'économie de partage écoresponsable et financièrement avantageuse, grâce aux nombreux espaces partagés comprenant sauna, salle de sport, de travail et bien d'autres, pour un loyer mensuel de 680 à 990 euros charges comprises. Si l'offre vous séduit, la patience est de mise : celles et ceux qui souhaitent y habiter sont sur liste d'attente.

Ce bâtiment est un témoin parmi d'autres de l'essor du coliving observé dans de nombreuses villes ces dernières années (Casier, 2023). Dernière typologie d'habitat partagé en date, ces logements sont composés d'espaces privatifs souvent meublés et d'espaces collectifs équipés, mis en location et gérés par des opérateurs privés. Les baux locatifs sont plus courts que ceux du marché résidentiel traditionnel, et incluent des services comme le ménage et des produits de base, voire l'organisation d'événements pour les grands colivings (Babos *et al.*, 2020).

En théorie, ces logements sont destinés aux jeunes travailleurs urbains, célibataires, hypermobiles et issus de la classe créative (Chevtaeva, 2021; Feldman, 2021). Diverses études ont effectivement démontré que le coliving répond à leurs besoins

et aspirations, en proposant un lieu de vie flexible qui articule espaces de résidence, de travail et de sociabilisation (Elinç *et al.*, 2023; Pacheco et Azevedo, 2023; von Zumbusch et Lalicic, 2020), tout en répondant aux difficultés croissantes d'accès au logement (Corfe, 2019). Certains estiment même qu'il s'imposera comme le modèle résidentiel dominant dans les centres urbains économiquement dynamiques du *xxi*^e siècle (Gautreau et Morio, 2019). Force est de constater qu'il attire un nombre croissant d'investisseurs : fruit de la financiarisation du co-habitat et de la colocation traditionnelle, le coliving est un produit d'investissement qui offre des rendements élevés (Casier, 2023; Ronald *et al.*, 2023).

Les spécificités du coliving nous ont amenées à questionner sa capacité à fournir un environnement domestique pleinement satisfaisant, en nous attardant particulièrement sur les ambitions communautaires qui lui sont attribuées (Maréchal, 2023). Dans quelle mesure la dimension communautaire du coliving est-elle mise à l'épreuve des représentations et des pratiques des habitants, et quels en sont les effets sur l'habitabilité ?

Alors que vivre « ensemble et séparément » (Eleb et Bendimérad, 2018) n'est pas évident (Heath *et al.*, 2018; Lenel, 2021; Simon et Roederer, 2019), cette question se pose d'autant plus que le concept de coliving

est dicté par des logiques économiques à priori peu soucieuses de la qualité d'habiter (Bergan *et al.*, 2021) et des valeurs de cohésion associées à l'habitat partagé (Launay, 2018).

Méthodologie

La recherche, exploratoire, s'est concentrée sur le coliving liégeois mentionné précédemment, caractérisé par sa grande envergure, son nombre significatif de colocataires, la diversité de ses espaces partagés et des espaces privés bien équipés. Insistant sur les conditions spatiales et sociales des dynamiques d'investissement des lieux par les habitants (Remy, 2015), l'analyse a été établie à partir d'entretiens semi-directifs et d'observations de terrain.

Des entretiens ont été réalisés, de janvier à mars 2023, auprès de dix colocataires, comprenant cinq femmes et cinq hommes âgés de 23 à 46 ans. Ce panel inclut deux étudiants, sept personnes en emploi, un chercheur d'emploi, trois couples et sept locataires vivant seuls. Avant de rejoindre le coliving, quatre participants avaient déjà une expérience de colocation, et sept avaient vécu dans la région. Les entretiens ont abordé les parcours résidentiels, les motivations du choix du coliving, la nature des rapports sociaux qui s'y créent, la qualité de vie perçue, l'usage et l'appropriation des espaces, et les perspectives résidentielles.

Les observations de terrain ont été menées en journée, à douze reprises, entre décembre et avril 2023, lors d'une visite exploratoire et à la suite des entretiens réalisés sur place. Elles se sont appuyées sur le relevé habité des espaces privés des participants (Pinson, 2016). Ces observations ont permis d'approfondir et situer des sujets abordés lors des entretiens, à savoir les appropriations des espaces, des tactiques d'ajustement et, dans une moindre mesure, des négociations tacites d'occupation entre colocataires.

Dans un second temps, des entretiens avec les professionnels ont été menés, afin d'orienter les échanges en fonction des données déjà collectées. Un entretien avec l'architecte responsable du projet a retracé l'histoire du projet, examinant les leviers et

contraintes à l'œuvre, ses représentations du coliving et de ses habitants, leur traduction architecturale et technique, et la justification des choix impactant l'appréciation des lieux par les habitants. Enfin, un entretien avec la *community manager* (gestionnaire de communauté) a abordé les modalités et contraintes de gestion du coliving.

Un vaste coliving

Notre coliving est situé dans l'ancien Institut de mécanique de l'Université de Liège, bâtiment moderniste de style Bauhaus, implanté sur le site d'une ancienne abbaye. Lancé par une société de promotion immobilière belge, le projet de réhabilitation visait initialement la création de logements pour étudiants. Les projections financières ont finalement conduit le maître d'ouvrage à en faire un coliving, plus rentable grâce aux loyers plus élevés. L'architecte a présenté ce changement comme une opportunité pour répondre au besoin croissant en logements « transitoires », accessibles à « tout le monde » au-delà des jeunes travailleurs nomades.

L'installation des premiers locataires s'est faite en deux temps. Une cinquantaine de personnes ont emménagé en mai 2021, alors que de nombreux espaces privés étaient encore en chantier. Une fois les travaux achevés, à la fin de l'été, l'intégralité des espaces privés ont été loués. Près d'un an plus tard, le bâtiment a été vendu à une société immobilière spécialisée dans le secteur du logement étudiant et pour qui la gestion d'un coliving constitue une première.

Composition

La conception du projet a été contrainte par la structure, la spatialité et les façades du bâtiment d'origine. Elle a aussi été établie à partir d'un habitant idéal type attiré par une expérience résidentielle avant-gardiste (Druta et Ronald, 2021), « ouvert d'esprit, fun et innovant, à la recherche d'une vie de qualité » comme décrit sur le site internet du coliving. L'ensemble de 15 000 m² se déploie en quatre ailes de trois étages, articulées autour d'un jardin collectif. Le caractère moderniste du bâtiment est mis en valeur par les interventions résolument contem-

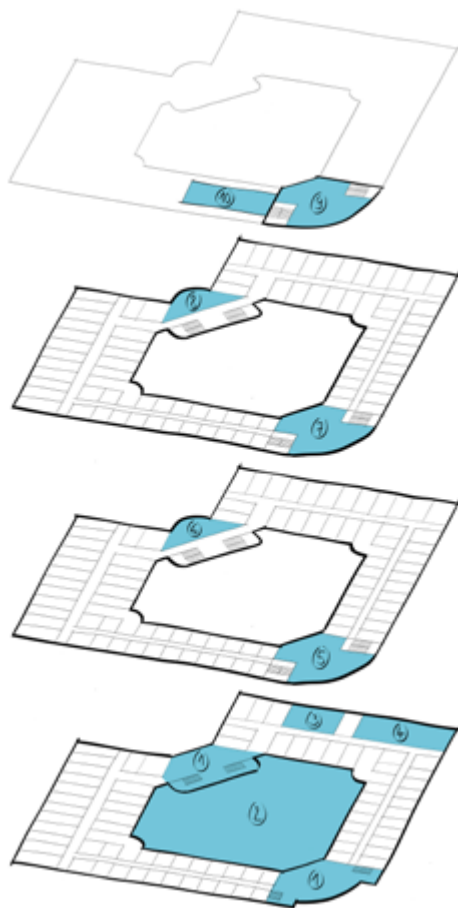


Fig. 1 Schéma d'organisation du coliving. Les espaces partagés sont soulignés en bleu : 1. entrées, 2. jardin commun, 3. salle polyvalente avec espace de projection, 4. parking vélos et local poubelles, 5. salle de sport, 6. sauna et hammam, 7. cuisine communautaire, 8. espace de travail, 9. bar, 10. terrasse en toiture. © Julie Neuwels, 2024.

poraines en béton, acier laqué et bois. L'ensemble est lumineux, spacieux et équipé avec soin.

Se démarquant du coliving traditionnel où les espaces privés sont réduits à une chambre (Casier, 2023), le bâtiment abrite 232 « lofts », tels que nommés par les habitants et le gestionnaire, de 35 à 64 m². Leur configuration et superficie ont été déterminées par la structure en poteaux-poutres, la hauteur sous plafond d'environ 4,60 m et la disposition des baies vitrées du bâtiment. Répartis de part et d'autre de longs couloirs, les lofts bénéficient d'une large et haute fenêtre, avec vue sur le jardin central ou l'espace public. Autonomes des espaces

collectifs, ils sont pourvus d'une petite cuisine, d'une salle de douche, d'un coin séjour et d'une zone nuit en mezzanine.

Pour permettre à la « communauté de se mettre en place », comme l'explique l'architecte, des espaces partagés ont été aménagés dans des zones difficilement transformables en logements (Fig. 1). Ils accueillent des fonctions variées, qualifiées par des noms anglophones : une cuisine communautaire équipée disposant de grandes tables, un bar en mezzanine ouvert sur la cuisine avec frigos, canapés, billard et baby-foot (*lounge*), une salle de sport (*fitness*), un espace de travail avec salles de réunion (*library*), une salle polyvalente avec espace de projection et canapés (*theatre*), un sauna et hammam (*wellness*), un jardin central (*patio*) et une terrasse en toiture avec accès au bar (*skybar*). S'ajoutent à cela des communs plus traditionnels, comprenant un local à vélos, un local à poubelles, deux buanderies et des boîtes à colis. Ces espaces sont accessibles aux colocataires et à leurs invités. Les résidents peuvent privatiser gratuitement tout ou partie de certains lieux. L'espace bien-être et la salle polyvalente sont accessibles uniquement sur réservation.

Gestion

Les baux de 3, 6 ou 12 mois offrent une flexibilité résidentielle, tandis que les charges forfaitaires limitent fortement les démarches administratives. Les habitants peuvent louer des meubles et des équipements de base pour leur loft (vaisselle, petits électroménagers, linge de lit), et disposent de distributeurs de boissons et de repas. Le gestionnaire se charge du nettoyage des communs, mais n'organise pas d'évènement.

Pour orchestrer cet ensemble, une *community manager* gère les tâches administratives et commerciales, tandis qu'un *resident manager*, habitant les lieux, assure la gestion technique, l'entretien et le respect du règlement d'ordre intérieur. Un réseau social spécifique au coliving constitue le principal canal de communication, utilisé pour adresser des demandes au gestionnaire, publier des petites annonces, prévenir d'un évènement et autres. Les résidents ne participent pas à la définition des modalités de gestion des communs. Ces derniers ne sont

d'ailleurs pas mentionnés dans les contrats de location :

Tout ça, on le met à disposition et c'est un plus pour eux. [...] [Des locataires] revendiquent beaucoup de choses par rapport aux espaces communs [...] et s'énervent comme si c'était un droit pour eux, inclus dans ce qu'ils payent. Ça, c'est difficile de leur faire comprendre que [...] ils n'ont rien, entre guillemets, à revendiquer de ce côté-là puisque leur contrat, c'est l'appartement. (Community manager du coliving)

Des locataires

Conformément à la diversification des résidents en habitat partagé (Eleb et Bendimérad, 2018 ; Heath *et al.*, 2018) et à la volonté d'attirer un public varié, les profils des habitants du coliving sont plus éclectiques que le portrait qui en est généralement tracé. Ainsi, au moment de la recherche, des personnes âgées de 17 à 73 ans y vivaient, allant des jeunes travailleurs aux plus expérimentés, des étudiants, des demandeurs d'emploi, des retraités, des personnes vivant seules ou en couple, avec ou sans expérience préalable de cohabitation.

Tous les locataires interviewés ont souligné l'importance de disposer d'un espace privé autonome et considèrent que les communs justifient le loyer légèrement élevé pour la région. Mais leurs motivations à habiter le coliving diffèrent en fonction des aspirations qu'ils portent aux espaces partagés.

Souhaitant renouveler ou tester une forme de vie collective, certains mettent en avant sa dimension communautaire, considérant qu'elle permet de contrecarrer l'isolement en facilitant la création de liens sociaux et/ou en habitant le même bâtiment qu'un proche (Thompson, 2019). À l'inverse, sans intérêt marqué pour l'expérience communautaire, d'autres habitants insistent davantage sur les équipements et services des espaces collectifs. Ils les perçoivent comme la promesse d'un mode de vie facilité, voire supérieur, faisant du coliving un marqueur identitaire positif (Kenna et Murphy, 2021) :

En fait, c'est le service tout-en-un. Je n'ai plus besoin de sortir en ville pour avoir quoi que

ce soit, j'ai tout ici. Je n'ai plus besoin d'aller au cinéma. Je n'ai plus besoin de sortir parce qu'on a un bar et un rooftop. Je n'ai plus besoin d'aller à la salle de sport parce qu'on en a une. Donc voilà, le coliving m'a apporté une situation inédite qui m'enlève les contraintes de déplacement pour avoir un service. J'ai tout sur place. C'est surtout ça qui m'a plu. (Habitant du coliving, 25 ans)

D'autres encore soulignent surtout le caractère transitoire de leur séjour dans le coliving résultant, par exemple, d'une rupture amoureuse ou d'une situation d'instabilité professionnelle. Les communs permettent alors de contrer une forme de déclassement résidentiel, en offrant un lieu de vie plus grand et mieux équipé qu'un logement isolé au loyer équivalent (Loncle et Maunaye, 2021).

Partager l'espace avec d'autres

Pour qu'un espace soit habité, il doit être approprié matériellement et émotionnellement (Serfaty-Garzon, 2003). Dans un habitat partagé, cette appropriation doit idéalement aboutir à un équilibre entre les avantages du partage et du relationnel d'un côté, et le respect de l'intimité et de l'autonomie individuelle de l'autre (Heath *et al.*, 2018 ; Simon et Roederer, 2019). L'usage des communs fait l'objet de négociations pour parvenir à des accommodements mutuels entre les différentes attentes en présence (Eleb et Bendimérad, 2018).

L'investissement harmonieux des espaces collectifs et l'établissement de relations qualitatives entre cohabitants ne sont pas donnés d'avance, notamment lorsque le choix résidentiel n'est pas motivé par la dimension communautaire des lieux (Lenel, 2021). Ils dépendent de multiples facteurs tels que la configuration spatiale, les routines et temporalités d'utilisation, les relations de pouvoir entre cohabitants, leurs attentes et valeurs, ainsi que la similitude ou la dissemblance de leurs profils sociaux (Heath *et al.*, 2018 ; Simon et Roederer, 2019). En raison de la diversité des colocataires, l'utilisation des communs du coliving se révèle hétérogène, tantôt en phase avec ses aspirations communautaires, tantôt à contre-courant.



Fig. 2 Evier de la cuisine communautaire. Les vols et la vaisselle sale sont légion dans la cuisine communautaire, malgré l’affiche rappelant à l’ordre les colocataires. © Sacha Maréchal, 2023.

Les clans

Si les espaces partagés peuvent constituer des lieux de sociabilisation, la nature des liens créés varie, certains se contentant de côtoyer du monde, d’autres cherchant à enrichir leur cercle social. Lorsque les communs sont vecteurs de liens forts, cela se manifeste au sein de groupes restreints, composés de personnes partageant divers points communs, notamment les aspirations communautaires (Heath *et al.*, 2018 ; Simon et Roederer, 2019 ; Thompson, 2019).

Parfois qualifiés de « clans », ces colocataires se retrouvent selon des routines qui leur sont propres dans les espaces collectifs, qu’ils décrivent comme des lieux conviviaux et relationnels pleinement intégrés dans leur quotidien (Remy, 2015). Ils y cuisinent, déjeunent, font du sport, organisent des fêtes pour célébrer anniversaires et déménagements, voire partent en vacances ensemble. Le coliving remplit pour eux ses promesses communautaires à tel point qu’ils ne ressentent parfois plus le besoin d’en sortir.

En dehors de ces groupes, l’anonymat est de mise : les habitants ne se connaissent

pas et n’ont même souvent jamais croisé leurs voisins de palier. Les autres locataires sont décrits comme des personnes qu’on « ne connaît que de vue », que l’on « ne voit jamais » ou comme « incapables de vivre en collectivité ».

Ceux qu’on ne voit (presque) jamais

À l’instar d’autres habitats partagés, nombre de locataires investissent les communs uniquement par nécessité (Druta et Ronald, 2021), comme en témoigne l’utilisation des fours de la cuisine communautaire. Les lofts n’en étant pas équipés, ces fours sont fortement sollicités, la cuisine devenant ainsi un des rares endroits où l’on aperçoit ceux qu’on ne voit jamais.

Dans cette cuisine se croisent ceux qui y cuisinent et y mangent, ceux qui y cuisinent mais n’y mangent pas, ceux qui y mangent mais n’y cuisinent pas, et ceux qui utilisent uniquement les fours sans s’attarder outre mesure. On s’y rend pour retrouver son groupe social, pour voir du monde, par manque de place, pour éviter les odeurs de cuisson dans les lofts et/ou tout simplement par besoin d’un four.

Pour ceux qui ne cherchent pas à tisser des liens sociaux, la cuisine commune est réduite à un espace utilitaire. S’y rendre peut même être une contrainte. Il faut subir la saleté et la ‘fameuse’ vaisselle sale des autres, supporter la musique – réputée trop forte – de ceux qui occupent le bar en mezzanine, et transporter les ustensiles et aliments nécessaires à la tâche à accomplir, car beaucoup de ceux fournis par le gestionnaire ont été volés (Fig. 2).

L’utilisation des espaces partagés évolue également au fil du temps pour une même personne. Certains habitants ne les fréquentent plus, suite à des conflits ou au départ de colocataires :

Tous ceux que je connaissais sont partis. J’en connaissais trois, quatre et on se voyait souvent. Je me retrouve tout seul. [...] ce n’est plus comme avant où j’avais aussi des voisins et d’autres plus jeunes avec qui faire des petits billards. Je leur proposais et on se donnait rendez-vous là-bas. Je ne le fais plus. (Habitant du coliving, 37 ans)

Ceux qui ne savent pas vivre en collectivité

L'arrivée soudaine de nombreux locataires, une fois le chantier terminé, a aussi modifié les dynamiques sociales qui animaient les lieux jusqu'alors. Les habitants présents depuis l'ouverture du coliving identifient clairement ce moment comme une rupture d'un esprit communautaire qui régnait jusqu'alors :

Je crois qu'on était 40. Et comme dans toute communauté, il y a des clans, des groupes qui se forment, etc. Donc, on était vraiment un petit groupe de 20 personnes. On allait manger tous les soirs ensemble dans la cuisine communautaire. Je n'avais pas touché à ma cuisine depuis au moins six mois, je crois. Parce qu'on faisait tout dans les communs. Et là, c'était vraiment une expérience de coliving, vraiment. Oui, sur le moyen terme, tout est parti en fumée. (Habitante du coliving, 27 ans)

Cette rupture serait moins due à l'augmentation soudaine du nombre de locataires qu'à l'utilisation excessive des espaces collectifs. Les personnes interrogées attribuent celle-ci à des étudiants et jeunes travailleurs qui organisaient de nombreuses fêtes donnant lieu à des débordements, tels que du tapage nocturne, des vols d'équipements et de meubles, le déclenchement intentionnel et répété des alarmes incendie, des personnes frappant aux portes des lofts la nuit, des salissures diverses, des bagarres parfois violentes, ou encore des personnes extérieures dormant dans les communs :

C'est tellement grand, tu as des gens avec des problèmes d'alcool, de drogue. Tu as souvent des fêtes et donc du coup, il y a eu des gros débordements l'année passée. Certaines personnes ne sont plus venues dans les communs. [...] On se retrouvait le samedi soir avec 300 personnes extérieures qui volaient des trucs, qui cassaient des trucs et qui étaient bourrées. (Habitante du coliving, 30 ans)

Couvrir-feu, amendes et caméras

Pour mettre un terme à ces incidents, le gestionnaire a révisé le règlement d'ordre intérieur. Depuis lors, les espaces partagés

ne sont plus accessibles après minuit en semaine, et après 2h les vendredis et samedis. Tout événement rassemblant au-delà d'un certain nombre de personnes est censé faire l'objet d'une autorisation. Des caméras ont également été installées dans certains communs. Enfin, un système d'amendes a été instauré. Chaque violation du règlement peut faire l'objet d'une enquête menée par le *resident manager* pour retrouver et sanctionner le contrevenant (mention dans son dossier, amende, non-renouvellement du bail, voire expulsion). Loin du rôle d'animateur du vivre-ensemble, la société de gestion assure désormais une fonction de surveillant et d'éducateur :

Ce qui est difficile aussi, c'est le respect de ces espaces communs. Il y a de la vaisselle dans les éviers là-bas depuis plusieurs jours, ça nous énerve. (...) Donc, il y a beaucoup de travail d'éducation, ce qui est un peu dommage mais c'est indispensable. (...) Et ce n'est pas agréable pour nous de jouer aux flics. C'est vraiment un truc qu'on n'aime pas faire, mais qu'on est obligé de faire. (...) Recevoir deux ou trois potes, boire un verre, aucun problème, mais les locataires ne peuvent pas inviter 20 personnes pour fêter leur anniversaire. (Community manager du coliving)

Un non-lieu à rentabiliser

Les effets de ces mesures sont mitigés, surtout que le *resident manager* n'est plus disponible après 17h. Si le calme règne en semaine, les vendredis et samedis soir restent fort animés :

En fait, c'était il y a à peu près 2, 3 semaines. On avait l'anniversaire de deux jumelles de notre groupe. C'était soirée déguisée. On avait prévenu [la community manager], on avait bien prévenu tout le monde et on a fait notre soirée en haut au bar. Et là, il y a d'autres personnes qui sont venues mais avec plein de gens extérieurs et ils ont commencé à mettre leur musique à fond, à boire et fumer. Alors que nous, on était déguisé, on avait prévenu et eux n'avaient pas prévenu. Et à un moment, on avait demandé quand même pour récupérer le son. Ça n'allait pas pour eux. On a dû sortir dehors pour discuter parce que le ton

montait, on voyait qu'il y en avait qui étaient trop alcoolisés et d'autres qui voulaient juste être là pour casser. Et encore une fois, la même soirée, une autre altercation en fait, qui n'avait plus rien à voir. Ils ont commencé à se servir chez nous et il y en a un qui mange même le gâteau d'anniversaire des deux filles. [...] et c'est encore une fois mal parti. (Habitant du coliving, 25 ans)

Au-delà des épisodes festifs, le coliving est quotidiennement le théâtre d'« histoires », selon le terme utilisé par les habitants qui en décrivent les effets délétères sur le vivre-ensemble en convoquant trois registres : l'injustice ressentie face au manque de responsabilité de certains locataires, notamment concernant le peu de soin accordé aux communs ; le manque de décence manifesté par des comportements irrespectueux, voire agressifs ; et l'absence de sollicitude souvent illustrée par l'accaparement par certains de la salle de projection, de l'espace bien-être et du billard.

Pour certains locataires et leurs invités, le coliving s'apparente effectivement à un non-lieu (Augé, 1992), soit un lieu de passage où l'anonymat prévaut et où les usages sont guidés par des logiques de consommation. Les espaces et équipements communs sont appréciés au regard de leur valeur d'échange au détriment de leur valeur d'usage (Lefebvre, 2009). Ils sont utilisés, par exemple, pour rentabiliser le loyer, éviter des frais d'abonnement à une salle de sport ou d'une sortie au cinéma, organiser des événements destinés à des personnes extérieures, et non pas pour tisser des liens avec des colocataires.

Cette logique consumériste des lieux favorise des comportements individualistes peu attentifs aux autres : tactiques pour accéder aux communs en dehors des heures autorisées, monopolisation de certains espaces, nuisances sonores, salissures, dégradations, vols, harcèlement, etc. Bien qu'ils semblent être le fait d'une part restreinte de locataires, ces comportements appauvrissent l'expérience communautaire (Laval, 2016), amenant des habitants, initialement motivés par la vie en collectivité, à éviter les autres résidents et/ou à adopter, à

leur tour, un rapport utilitariste et de rentabilisation des communs.

Se sentir « chez-soi »

Indépendamment des usages qu'ils en font, les habitants considèrent les espaces collectifs comme une plus-value et pas comme une part intégrante de leur logement. Le grand nombre de locataires renforce ce sentiment, en favorisant l'anonymat et les comportements irrespectueux, nuisant à la convivialité et à la confiance mutuelle. Personne, d'ailleurs, ne laisse ses affaires personnelles dans les espaces partagés par crainte des vols. Ces espaces sont utilisés, mais pas habités. Les locataires ne s'y sentent pas chez eux, voire pas ou plus à l'aise :

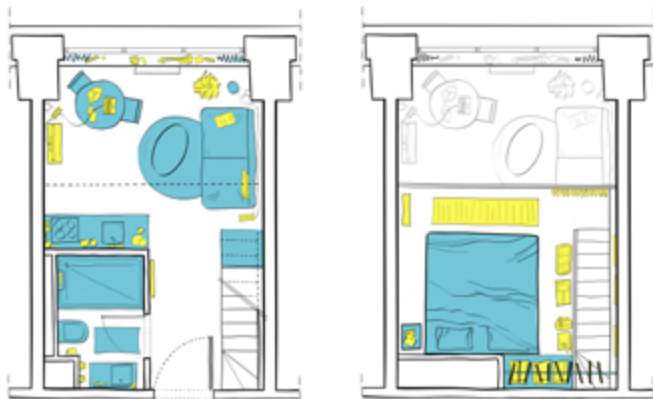
C'est vraiment des endroits que j'utilise en plus, mais je ne me sens pas du tout chez moi. [...] je ne me sens pas spécialement à l'aise ni chez moi quand je suis dans des communs. (Habitante du coliving, 27 ans)

Le loft constitue le véritable chez-soi, le lieu de repli, de stabilité, de sécurité et d'expression identitaire (Amphoux et Mondada, 1989 ; Serfaty-Garzon, 2003). En même temps, diverses caractéristiques du coliving limitent la capacité des habitants à investir cet espace et à en assurer un niveau de confort satisfaisant.

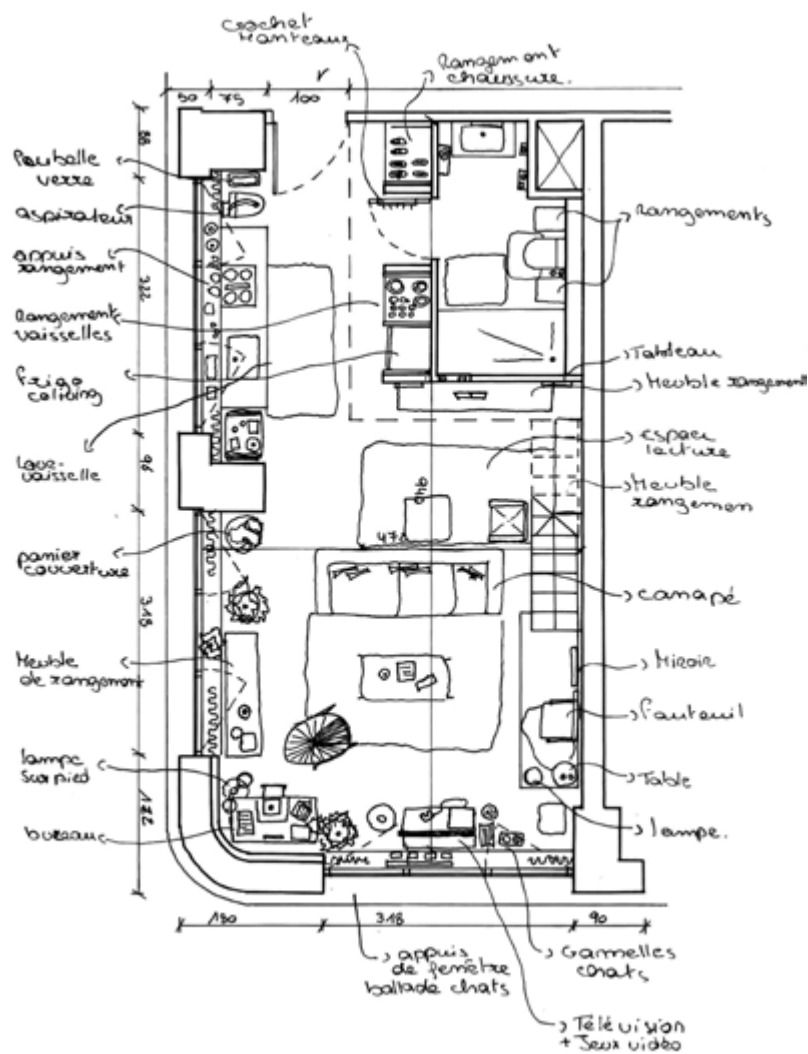
Des meubles et des caisses

La capacité d'appropriation des espaces privés est intrinsèquement restreinte par la nature locative des lieux. Il est interdit de disposer des objets personnels devant et sur sa porte. Dans les lofts, les locataires ne peuvent pas modifier la couleur des murs, la cuisine, la salle de bain, les tentures et rideaux. Les biens meubles constituent le seul levier pour investir l'espace, non sans limite.

Ceux qui louent meublé qualifient leur loft d'« impersonnel » exprimant leur difficulté à s'identifier à leur logement et son manque de singularité (Amphoux et Mondada, 1989) (Fig. 3). L'espace privé joue alors le rôle de « repaire (nid, tanière, c'est-à-dire protection) » mais pas de « repère (une



3



4

Fig. 3

Relevé habité d'un loft loué meublé. Les éléments loués sont indiqués en bleu, ceux appartenant au locataire en jaune soit une télévision, un meuble bas, un miroir, des électroménagers, des vêtements et de rares éléments de décoration. © Julie Neuwels, 2024.

Fig. 4

Relevé habité d'un loft loué non meublé. La locataire a dû ruser pour faire entrer ses affaires, mais aussi se débarrasser d'autres biens. © Sacha Maréchal, 2023.

Fig. 5a

Vue sur l'entrée d'un loft, avec les rangements ajoutés par l'habitante. © Sacha Maréchal, 2023.

Fig. 5b

Vue sur un espace nuit en mezzanine, avec les rangements ajoutés par l'habitante. © Sacha Maréchal, 2023.



5a



5b

marque, ce qui permet de se retrouver) » (Zielinski, 2015 : 56).

Les autres sont confrontés à la spatialité des lofts, l'habitat partagé impliquant des parties privées réduites (Eleb et Bendimérad, 2018). Face à des placards intégrés souvent insuffisants et des lofts relativement exigus, ils doivent tester divers scénarios d'agencement des meubles, chercher les rares interstices où glisser des affaires, se défaire de certains biens en les vendant, les stockant chez des tiers ou dans des caisses qu'ils tentent de dissimuler au mieux (Fig. 4). L'impression d'encombrement qui en découle renforce le sentiment d'envahissement éprouvé par certains (Fig. 5a-b) :

Il y a beaucoup de personnes qui partent à cause de ça, qui sentent qu'ils ont besoin, par exemple, d'un espace plus grand. Ils se sentent justement trop envahis. Je connais beaucoup de personnes qui sont parties à cause de ça. (Habitante du coliving, 23 ans)

Les autres jusque chez soi

Ce sentiment d'envahissement s'explique aussi par la difficulté à s'isoler des autres. L'insonorisation des lofts par rapport aux communs étant peu efficace en raison de l'absence de sas d'entrée clos, les habitants distinguent ceux qui ont « de la chance » de ceux moins bien lotis, en fonction de la disposition du loft dans le bâtiment :

De l'autre côté [du bâtiment], plein de gens se plaignent du rooftop à cause du bruit, les gens qui font des soirées. Je suis très content d'être ici, de ce côté. Ici, c'est fort calme, il n'y a pas grand monde. [Les locataires du couloir] sont plus ou moins aussi dans ma tranche d'âge, je veux dire la trentaine. Tout le monde a le même style de vie. Tu n'as pas des gamins, tu vois, qui mettent le bordel. (Habitant du coliving, 37 ans)

Certains lofts se situent à proximité d'escaliers, ascenseurs et/ou espaces partagés animés, d'autres sont plus isolés. Certains couloirs sont réputés pour leur tranquillité, d'autres pour être particulièrement bruyants, et d'autres encore pour leurs odeurs incommodantes. Le manque d'intimité est parfois

souligné dans les logements du rez-de-chaussée qui ne disposent pas de dispositifs maintenant à distance les usagers de l'espace public ou du jardin. Pour les couples, l'impossibilité de s'isoler du conjoint dans le loft peut poser problème, d'autant que les espaces collectifs constituent des lieux de repli précaires en raison de la présence d'autres locataires :

En fait, tout est ouvert et la seule pièce qui est fermée, c'est la salle de bain avec la toilette. Donc, pour un couple au niveau de l'intimité c'est difficile. Tu n'as pas de pièces où tu peux être seul. Ça, c'est horrible, je n'en peux plus. [...] C'est provisoire mais le provisoire dure, parce que ça fait un an et quelques mois que je suis ici. (Habitante du coliving, 30 ans)

Le sentiment d'intrusion est parfois exacerbé par la présence de caméras de surveillance et le fait que le *manager* dispose d'un passe-partout ouvrant tous les lofts. À l'inverse, il est mieux vécu des locataires tirant profit de la vie communautaire (Simon et Roederer, 2019) :

J'ai mis un carton qui n'était pas plié [dans la poubelle à papier]. J'ai eu une amende de 50 balles. Donc oui, on te reconnaît. Tu te sens quand même envahie dans ton intimité. Dès qu'il y a un problème, en fait, [le résident manager] regarde direct les caméras. (Habitante du coliving, 23 ans).

Je sais bien qu'on vit ensemble et du coup, ça induit un peu des désagréments. D'ailleurs, je vis juste en face d'une sortie de secours, donc les gens utilisent tout le temps l'escalier et j'entends souvent la porte le matin et tard le soir. Mais ça ne me dérange pas. (Habitant du coliving, 25 ans)

Comme un air d'hôtel

À une exception près, les locataires rencontrés ont intégré le coliving dans l'optique d'y séjourner temporairement, qualifiant souvent ce lieu de vie de « rudimentaire ». Si nombre d'entre eux sont effectivement de passage, d'autres peinent à en partir dans un contexte de précarité montante (Ronald *et al.*, 2023). Le court terme se prolonge

en attendant, par exemple, de trouver un partenaire, d'être financièrement en mesure d'accéder à la propriété ou de louer un bien jugé plus adapté.

Quelles que soient leurs perspectives, la forte rotation des locataires et le renouvellement récurrent des baux sont autant de rappels constants aux habitants du caractère temporaire de leur logement. Ce caractère temporaire, associé à la nature des communs et aux usages qui en sont faits, donne parfois l'impression de vivre dans un hôtel :

Il y a des gens qui vont rester deux mois, donc [...] ils vont utiliser les communs en mode « j'en n'ai rien à faire ». Dans un hôtel. Oui, c'est vraiment ça. [...] quand on rentre de l'hôtel, quand on revient ici, on a l'impression de rentrer dans un autre hôtel. C'est notre chez-nous, mais le fait que les gens vont et viennent, ça brise aussi l'esprit communautaire. Parce que tu rencontres des gens mais d'un autre côté, ça ne peut pas être des liens qui sont construits. (Habitante du coliving, 27 ans)

Le coliving analysé présente effectivement des similitudes avec l'industrie hôtelière (Bergan *et al.*, 2023), en proposant un produit immobilier prêt à l'emploi, offrant des services et des équipements peu courants dans un logement et faisant écho à l'imaginaire du luxe (Ascher *et al.*, 1987; Kenna et Murphy, 2021). Espace à la fois d'habitation et de transit, accueillant de nombreux locataires (et leurs invités) pas toujours enclins à s'engager dans le vivre-ensemble et souvent inconnus, il constitue un lieu où « s'enchevêtrent le domestique et l'étrangeté » (Violeau, 2019 : 151), conférant un caractère nécessairement hétérogène et furtif à l'expérience communautaire.

Conclusion : (Co)habiter un lieu de transit

Cette étude explore la capacité du coliving à concrétiser les aspirations communautaires qui lui sont attribuées, ainsi que sa capacité à fournir un environnement domestique satisfaisant. Les dynamiques d'investissement des lieux observées sont, bien entendu, liées aux conditions spatiales et sociales spécifiques au cas d'étude, qui se distingue

à divers égards du modèle originel du coliving. Si certaines recherches ont souligné les avantages du coliving en termes de flexibilité et de sociabilisation (Elinç *et al.*, 2023; Pacheco et Azevedo, 2023; von Zumbusch et Lalicic, 2020), notre étude en dresse un portrait plus nuancé.

S'agissant d'une première expérience du genre pour l'agence d'architecture, le promoteur immobilier et la société de gestion, ces acteurs se sont approprié le concept et en ont redéfini certains contours. Visant un public plus large que celui des travailleurs nomades, le coliving analysé ici dispose d'espaces privés autonomes des communs. Il accueille un nombre de locataires supérieur à la norme, et des espaces partagés parfois plus proches de l'industrie hôtelière de luxe que du résidentiel. Enfin, le rôle de gestionnaire a évolué vers celui de surveillant, loin du modèle attendu d'animateur du vivre-ensemble.

Certaines spécificités du coliving sèment le trouble quant au caractère domestique des lieux, du fait de l'ambiguïté qui le caractérise entre lieu d'habitation et de transit, ce qui fragilise l'expérience communautaire promise. Le grand nombre de résidents, leur diversité sociale, la présence récurrente d'invités et le taux élevé de rotation des locataires favorisent l'anonymat et l'entre-soi. La nature de certains espaces partagés, les caméras, les amendes, le système de réservation et les restrictions d'usage des communs, ou encore l'impossibilité de les approprier matériellement empêchent les habitants d'identifier les espaces partagés comme une part intégrante de leur habitat. Enfin, la pluralité des aspirations portées aux espaces collectifs complique la négociation des usages qui en sont faits, d'autant que la régulation du vivre-ensemble est largement entre les mains du gestionnaire.

Certains habitants développent une expérience communautaire authentique au sein du coliving, utilisant les espaces partagés comme des lieux de sociabilité et acceptant les inconvénients du vivre-ensemble. Les liens créés restent toutefois confinés à des groupes sociaux restreints, homogènes et versatiles. Pour d'autres, le coliving constitue avant tout une réponse à une situation

résidentielle précaire, sans intérêt marqué pour sa dimension communautaire. Les communs sont alors réduits à leur valeur utilitaire sans pour autant compenser l'exiguité des espaces privés. Inversement, d'autres résidents surexploitent les espaces collectifs dans des logiques d'usage peu attentives aux autres, à contre-courant des valeurs de solidarité et de mutualisation attribuées à l'habitat partagé. Plus que le manque d'investissement, ces excès mettent à mal l'habitabilité des lieux, jusqu'à mener certains habitants à désertier les communs et à se sentir envahis jusque dans leur espace privé.

Lieu de passage où règne l'anonymat, le coliving est, pour de nombreux locataires, loin d'incarner une réponse à la crise du lien social. Hétérogène et inévitablement éphémère, l'expérience communautaire s'y révèle au mieux fragile, au pire illusoire. Plus encore, les pratiques et aspirations de certains résidents exacerbent sa dimension mercantile, réduisant le coliving à un produit de consommation expérientiel investi par des habitants-consommateurs.

Julie Neuwels est professeure à la Faculté d'architecture de l'Université de Liège. Au croisement de divers domaines de la sociologie et de la recherche en architecture, ses travaux portent sur la mise à l'épreuve des politiques environnementales par les acteurs de l'habiter, plus particulièrement sur les dynamiques sociotechniques qui s'y jouent. Dans le cadre de ses activités d'enseignement, elle dirige notamment un atelier d'architecture qui mobilise le relevé habité, et donne un cours d'introduction générale sur les origines et enjeux contemporains de l'habiter.

Sacha Maréchal est architecte diplômée de l'Université de Liège. Son travail de fin d'études a porté sur le vivre-ensemble et l'intimité en coliving.

BIBLIOGRAPHIE

- Amphoux, P. et Mondada, L.** (1989) « Le chez-soi dans tous les sens », *Architecture et Comportement/Architecture and Behaviour*, 5 (2), pp. 135–152. Disponible à l'adresse : <https://hal.science/hal-01561820/document>
- Ascher, F., Cohen, J., et Hauvuy, J.**, éd. (1987) *Luxe, habitude, confort : les références hôtelières*, Rapport de recherche, LTMUPD-IFU Paris 8 ARDU, PUCA. Disponible à l'adresse : <https://shs.hal.science/halshs-00136183/document>
- Augé, M.** (1992) *Non-Lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*. Paris : Seuil.
- Babos, A. et al.** (2020) « Sharing-based Co-housing Categorization. A Structural Overview of the Terms and Characteristics Used in Urban Co-housing », *Épités – Építészettudomány*, 48 (3–4), pp. 331–355. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1556/096.2020.009>
- Bergan, T., Gorman-Murray, A., et Power, E.** (2023) « Co-Living, Gentlemen's Clubs, and Residential Hotels: A Long View of Shared Housing Infrastructures for Single Young Professionals », *Housing, Theory and Society*, 40 (5), pp. 679–694. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1080/14036096.2023.2248995>
- Bergan, T., Gorman-Murray, A., et Power, E.** (2021) « Coliving Housing: Home Cultures of Precarity for the New Creative Class », *Social & Cultural Geography*, 22 (9), pp. 1204–1222. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>
- Casier, C.** (2023) « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises », *Brussels Studies*, 179. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.4000/brussels.6781>
- Chevtavaeva, E.** (2021) « Coworking and Coliving: The Attraction for Digital Nomad Tourists », dans Wörndt, W., Koo, C., et Stienmetz, J., éd. *Information and Communication Technologies in Tourism 2021*. Chams : Springer, pp. 202–209. Disponible à l'adresse : https://doi.org/10.1007/978-3-030-65785-7_17
- Corfe, S.** (2019) *Co-Living: A Solution to the Housing Crisis?*, Lobdres : Social Market Foundation. Disponible à l'adresse : <https://www.smf.co.uk/publications/co-living-solution-housing-crisis/> (consulté le 3 décembre 2023)
- Druta, O. et Ronald, R.** (2020) « Living Alone Together in Tokyo Share Houses », *Social & Cultural Geography*, 22 (9), pp. 1223–1240. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1744704>
- Eleb, M. et Bendimerad, S.** (2018) *Ensemble et séparément. Des lieux pour cohabiter*. Bruxelles : Mardaga.
- Elinç, E., Aşikkutlu, H. S., et Kaya, L.** (2023) « Concept of Co-Living and its Application: The Case Study of Padova », *Journal of Architectural Sciences and Applications*, 8 (1), pp. 54–66. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.30785/mbud.1258066>
- Feldman, D.** (2021) « Home is where your wi-fi is », *Habitante*, 2 (1), pp. 41–65. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.3917/habi.001.0041>
- Gautreau, C. et Morio, S.** (2019) *Homy, coliving, cohabiter*. Paris : Pavillon de l'Arsenal.
- Heath, S. et al.** (2018) *Shared Housing, Shared Lives*. Oxford : Routledge.
- Kenna, T. et Murphy, A.** (2021) « Constructing Exclusive Student Communities: The Rise of "Superior" Student Accommodation and New Geographies of Exclusion », *The Geographical Journal*, 187 (2), pp. 138–154. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1111/geoj.12380>
- Launay, O.** (2018) « Recréer du lien grâce à l'habitat partagé », *Revue Projet*, 3 (364), pp. 85–91. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.3917/pro.364.0085>
- Laval, C.** (2016) « "Commun" et "communauté" : un essai de clarification sociologique », *SociologieS*. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.4000/sociologies.5677>
- Lefebvre, H.** (2009 [1968]). *Le droit à la ville*. Paris : Economica.
- Lenel, E.** (2021) « Une architecture communautaire contemporaine : idéologie, spatialité et appropriations du modèle du cohabitat », *SociologieS*. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.4000/sociologies.17539>
- Loncle, P. et Maunaye, E.** (2021) « Les pratiques de colocation des jeunes de classe moyenne : des stratégies résidentielles d'affirmation de soi dans un contexte d'incertitude ? », *Lien social et Politiques*, 87, pp. 84–103. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.7202/1088094ar>
- Maréchal, S.** (2023). *De l'espace conçu à l'espace vécu : Intimité et vivre ensemble en coliving*, Mémoire de Master, Université de Liège.
- Pacheco, C. et Azevedo, A.** (2023) « Mapping the Journey of the CoLiving Experience of Digital Nomads, Using Verbal and Visual Narratives », *World Leisure Journal*, 65 (2), pp. 192–217. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1080/16078055.2022.2156593>
- Pinson, D.** (2016) « L'habitat, relevé et révélé par le dessin : observer l'espace construit et son appropriation », *Espaces et sociétés*, 164–165 (1–2), pp. 49–66. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.3917/esp.164.0049>
- Remy, J.** (2015) *L'espace, un objet central de la sociologie*. Toulouse : Érès.
- Ronald, R., Schijf, P., et Donovan, K.** (2023) « The Institutionalization of Shared Rental Housing and Commercial Co-living », *Housing Studies*, 39 (9), pp. 1–25. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830>
- Serfaty-Garzon, P.** (2003) *Chez soi, les territoires de l'intimité*. Paris : Armand Colin.
- Simon, F. et Roederer, C.** (2019) « When Social Intrusiveness Depletes Customer Value: A Balanced Perspective on the Agency of Simultaneous Sharers in a Commercial Sharing Experience », *Psychology and Marketing*, 36 (11), pp. 1082–1097. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1002/mar.21258>
- Thompson, B.** (2019) « The Digital Nomad Lifestyle: (Remote) Work/Leisure Balance, Privilege, and Constructed Community », *International Journal of the Sociology of Leisure*, 2 (4), pp. 27–42. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1007/s41978-018-00030-y>
- Violeau, J.** (2019) « Baudrillard's Motel », dans Sabbah, C. et Namias O., éd. *Hôtel Métropole, Depuis 1818*. Paris : Pavillon de l'Arsenal, pp. 147–53.
- Von Zumbusch, J. et Lalici, J.** (2020) « The Role of Coliving Spaces in Digital Nomads' Wellbeing », *Information Technology & Tourism*, 22, pp. 439–453. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1007/s40558-020-00182-2>
- Zielinski, A.** (2015) « Être chez soi, être soi. Domicile et identité », *Études*, 6, pp. 55–65. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.3917/etu.4217.0055>