

SYSTEME D'AU GRAND-DUCHÉ

Avec l'augmentation du coût du logement, de nombreuses personnes se retrouvent dans l'incapacité de payer un loyer au Luxembourg. Dans ce contexte, les alternatives au logement individuel, comme la collocation, ont le vent en poupe.

Vu de l'extérieur, le Luxembourg semble être un paradis socio-économique au sein duquel chaque travailleur bénéficie d'un salaire plus que confortable. Mais si le salaire minimum est plus élevé au Grand-Duché que dans d'autres pays européens, il ne faut pas perdre de vue que le coût de la vie – et particulièrement le coût du logement – atteint

également des sommets en comparaison avec le reste de l'Europe. Cette situation, qui pousse même certains Luxembourgeois à s'installer dans des pays limitrophes (lire notre encadré), est en train de modifier profondément le rapport au logement d'une certaine catégorie de la population active. De plus en plus de résidents se détournent ainsi

du logement individuel pour s'installer en collocation. De nombreuses entreprises ont bien senti poindre cette tendance et se sont lancées dans ce business. Parmi elles, Furnished.lu, qui a été lancée par Altea Immobilière en 2007. «*Nous avons rapidement été convaincus qu'il était souhaitable d'apporter une réponse structurée aux nombreuses demandes qui nous parvenaient*, explique Jean-Charles Weiss, CEO d'Altea Immobilière. *De fil en aiguille, nous avons étoffé notre offre, et aujourd'hui, nous comptons plus de 835 unités en collocation.*»

STAGIAIRES ET JEUNES TRAVAILLEURS

Le lien entre les prix croissants du logement et le succès de la collocation ne fait aucun doute pour le CEO de Furnished.lu. «*Notre clientèle principale est âgée de 25 à 30 ans et elle vient clairement pour les prix que nous proposons. Au-delà du coût réduit des nuitées – environ 22 euros –, nous offrons aussi des facilités au niveau des garanties locatives. Un locataire de Furnished.lu ne dépose jamais plus de 500 euros en garantie. C'est quelque chose de très appréciable pour un stagiaire ou un jeune locataire. Pour les profils un peu plus âgés, qui auraient des difficultés momentanées, nous orientons plutôt les gens vers des studios, qui offrent un peu plus d'intimité.*»

Solution économique, la collocation est aussi une alternative généralement temporaire. Chez Furnished.lu, les colocataires



restent en moyenne quatre mois. Ab-Initio Property Partners, société de promotion immobilière qui a fait de la colocation un de ses coeurs d'activité, confirme ce constat. «*C'est en effet une solution qui concerne un certain moment de la vie, que je place-rais entre 23 et 32 ans*, explique Christophe Plainchamp, associé-fondateur de la société. *Nous constatons que nos colocataires restent en moyenne un an. Mais il faut dire que la durée minimale de location, chez nous, est de trois mois.*»

LE PRIX N'EST PAS LA SEULE RAISON

Actif uniquement à Luxembourg-ville, le groupe Ab-Initio est conscient du rôle que joue l'augmentation des prix du logement dans le développement du business de la colocation. «*Toutefois, ce n'est pas, selon nous, la seule raison qui pousse ces jeunes à vivre en colocation*, tempère Laurent Grençon, autre associé-fondateur d'Ab-Initio Property Partners. *En effet, on voit que les personnes qui vivent en colocation à Luxembourg viennent souvent de l'étranger. Elles ont certes un budget contenu, mais elles sont aussi à la recherche d'une expérience communautaire. Elles souhaitent se créer un réseau dans un pays où elles ne connaissent personne. La colocation leur permet de répondre à ce besoin.*»

« Les personnes qui vivent en colocation ont certes un budget contenu, mais elles sont aussi à la recherche d'une expérience communautaire. »

Laurent Grençon
associé-fondateur,
Ab-Initio Property Partners

Les projets immobiliers portés par le groupe Ab-Initio dépassent donc la simple mise à disposition de chambres meublées et d'espaces communs fonctionnels. Il s'agit surtout d'encourager les échanges, d'offrir une véritable expérience de la vie en communauté. «*Nous évitons toujours des communs confortables et bien équipés, des salles de loisirs. Nous préférons offrir plus de communs plutôt que d'utiliser l'espace disponible pour y placer des chambres supplémentaires.*

On veut que tout le monde se sente bien dans nos colocations», détaille Benoît de Simone, *asset manager* au sein d'Ab-Initio Property Partners. Mieux encore : ces immeubles aménagés expressément pour y créer des colocations sont conçus d'une façon telle qu'ils pourront très facilement être transformés en appartements classiques si, d'aventure, le marché de la colocation venait à péricliter. «*Mais nous sommes très loin d'une telle perspective*», glisse Laurent Grençon...

JOINRE L'UTILE À L'AGRÉABLE

La décision de vivre en colocation est donc motivée par d'autres raisons que le seul intérêt financier. Certains décident même d'en faire un outil d'entraide intergénérationnelle. «*En 2003, en France, la canicule a causé la mort de beaucoup de personnes âgées, pour la simple raison qu'elles étaient seules. De mon côté, j'étais arrivé en France en tant qu'étudiant, et j'avais des difficultés à trouver un logement que je pourrais parvenir à assumer financièrement. C'est ainsi que m'est venue l'idée de concilier les besoins des personnes âgées et ceux des jeunes*», explique Moussa Seck, directeur de Cohabit'Age, une asbl qui encadre la colocation intergénérationnelle au Luxembourg. La structure, qui vit principalement de subventions obtenues suite à des appels à projets, propose aux jeunes de vivre chez l'habitant en l'échange d'une présence ou d'une cotisation financière modeste. «*Nous avons formé 24 binômes depuis le début de l'aventure*, poursuit Moussa Seck. *Mais nous sommes confrontés à pas mal de difficultés pour faire fonctionner la formule chez l'habitant. Du coup, nous nous sommes orientés vers des maisons communautaires où pourraient cohabiter plusieurs générations, mais aussi plusieurs origines.*» À Vianden, où la première maison de ce genre, acquise et gérée par Cohabit'Age, a été installée, des personnes âgées de nationalité luxembourgeoise cohabitent en effet avec des bénéficiaires de protection internationale issus de pays étrangers. «*Il s'agit, selon nous, d'une manière très efficace d'accélérer l'intégration de ces individus. Pour les personnes âgées, la cohabitation offre une compagnie et une aide appréciable. C'est très riche comme échange*», ajoute Moussa Seck.

LA LOI NE SUIT PAS

Protéiforme, la colocation constitue donc l'alternative privilégiée pour un public jeune qui ne parvient pas à se payer un logement individuel, qui cherche de la compagnie ou qui veut également se rendre utile. Ce mode de logement a donc beaucoup évolué au cours des dernières années. La législation qui l'encadre, par contre, accuse un certain retard. Au-delà des règles établies par les villes elles-mêmes,

CES LUXEMBOURGEOIS QUI PASSENT LA FRONTIÈRE

On parle souvent de l'attrait du Luxembourg pour les frontaliers, et même du nombre important de travailleurs qui décident de s'installer au Luxembourg. Toutefois, pour évaluer le solde migratoire luxembourgeois, il faut aussi prendre en compte les départs. Ceux-ci sont loin d'être anecdotiques, puisqu'entre 2005 et 2015, 110.873 résidents luxembourgeois ont quitté le pays. Une fraction de ces expatriés a toutefois continué à travailler au Luxembourg. Cela signifie qu'ils se sont installés dans des zones frontalières. Dans une étude menée en 2010 par l'Observatoire de l'habitat, 85% de ces 1.700 «frontaliers atypiques» avançaient le prix du logement comme principale raison de leur départ. Les données récoltées portaient toutefois sur la période 2001-2007 et on peut sans doute émettre l'hypothèse que ce chiffre a, depuis lors, considérablement gonflé...

c'est en effet un règlement grand-ducal datant de 1978 qui fixe les règles à respecter lorsqu'on met un bien en colocation. «*Le règlement existant est encore très trivial: il fixe les dimensions minimales des chambres, le nombre de taques de la cuisinière, etc. Un nouveau texte de loi est en cours de discussion pour mieux s'adapter à la réalité du marché actuel*», indique Christophe Plainchamp. «*Nous sommes prêts à collaborer avec Mme Tanson pour élaborer ces nouvelles règles. Le marché continue en effet à se développer et le risque est de se retrouver avec une offre qui manque d'homogénéité. En dehors des professionnels que nous sommes, des particuliers peuvent aussi mettre certains biens à disposition. Or, on s'expose ainsi à des dérives*», estime Jean-Charles Weis. L'appel est lancé... ♦

0.0