

# art. 23

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent. »

# 60 04-05-06  
2015

RBDH  
BBRoW



PB-PP  
BELGIË(N) - BELGIQUE

PP 1000 BRUXELLES 1

BUREAU DE DÉPÔT :

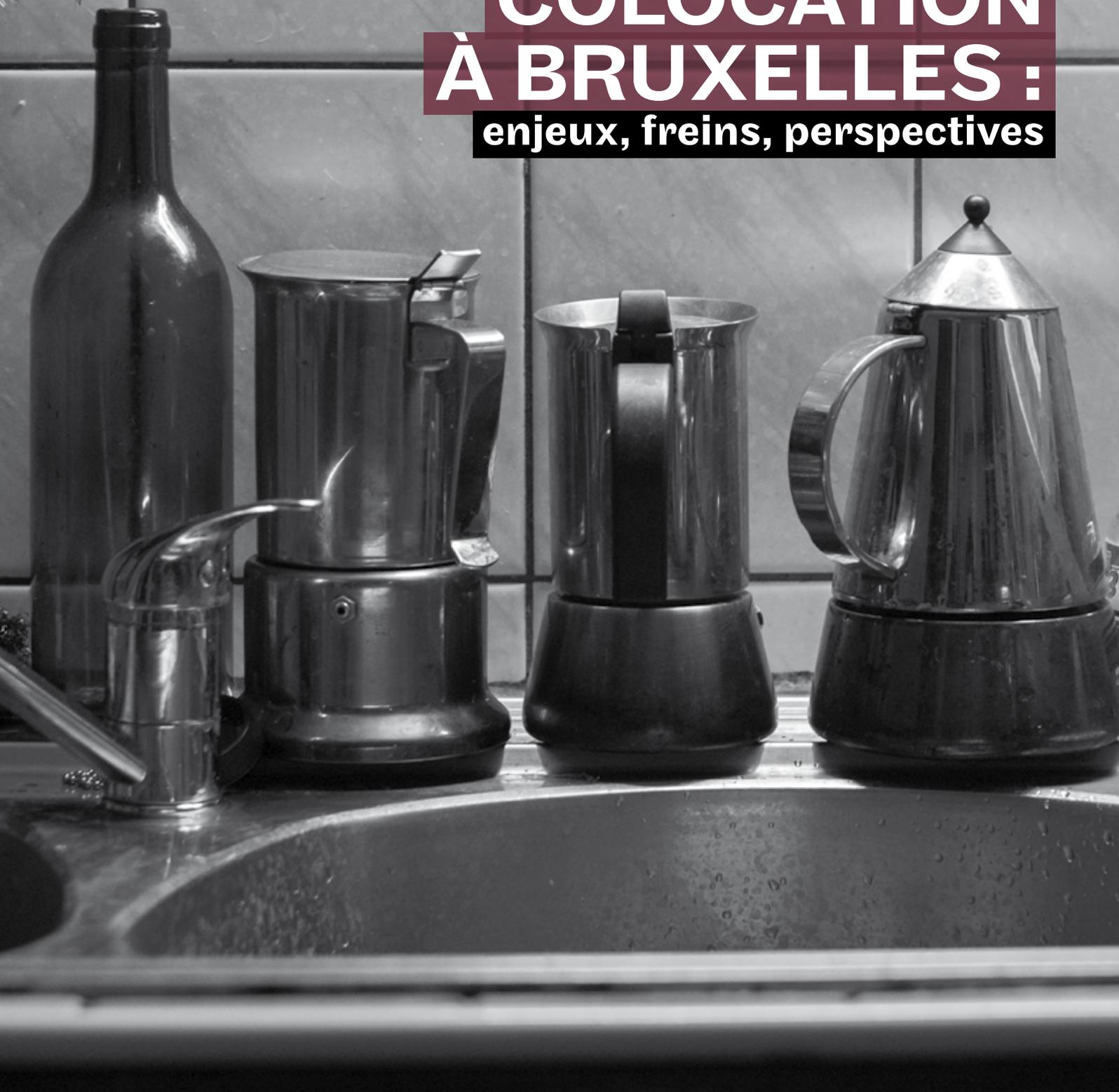
1000 BRUXELLES 1

N° 1/1837

N° D'AGRÈMENT :

P 202279

## COLOCATION À BRUXELLES : enjeux, freins, perspectives



## RBDH

Werner Van Mieghem,  
Ilham Bensaïd, Carole Dumont,  
Anne Bauwelinckx  
& Laurence Evrard.  
Tel. : 02 502 84 63  
Mail : info@rbdh.be  
Website : www.rbdh.be

### Ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce numéro :

Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd,  
Dimitri Berliner, Nicolas Bernard,  
Cindy, Thomas Corbisier, Denise  
Costa, Bénédicte Delcourt, Denis  
Desbonnet, Giada Di Trapini,  
Véronique Dubois, Carole Dumont,  
Andrée Dohmen, Anthony Dolami,  
Marie Doumont, Valérie Flahaux,  
Sébastien Godart, Isabelle Jennes,  
Daniel Mignolet, Caroline Morizur,  
Ingrid Plancqueel, Dominique  
Pletinckx, Bruno Ronsmans,  
Nathalie Sterckx, Mallorie Van  
den Nyden, Werner Van Mieghem,  
Ghislain van Caloen

### Lay-out

Élise Debouny

### Photos

Catherine Antoine (sauf page 34)

### Impression

The Factory Brussels

Envoi réalisé par ETIKET,  
Atelier Groot Eiland. Spécialiste en  
mailings et envois. 02 511 72 10

### E.R.

Werner Van Mieghem,  
quai du Hainaut 29,  
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide de subsides de la  
Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement  
et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Les membres du RBDH reçoivent Art.23 gratuitement.  
Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant  
25 euros par an sur notre numéro de compte  
BE740682 2988 8007 avec la communication suivante  
« Abonnement Art. 23 ».

## Sommaire

### 3\_

Introduction

### 5\_

La colocation, c'est quoi au juste ?

### 7\_

La colocation, une réalité  
en pleine expansion

### 12\_

La colocation à l'ère de  
la régionalisation du bail

### 18\_

**Quand colocation rime  
avec cohabitation**

### 20\_

Statut cohabitant, pauvreté  
et droit au logement

### 26\_

La notion de cohabitation  
en matière CPAS

### 29\_

Statut social des personnes  
et habitat solidaire...  
l'équation difficile !

### 33\_

Statut social et... urbanisme

### 34\_

**Rencontres**

### 35\_

Interviews croisées de  
Caroline Morizur, Giada  
Di Trapani, Thomas Corbisier,  
membres du Collectif AuQuai

### 37\_

Rencontre avec Marie Doumont,  
colocataire et assistante sociale

### 39\_

Rencontre avec Cindy,  
habitante du projet « Léon »

### 40\_

Interview d'Anthony Dolami,  
de l'Agence Immo Université

### 42\_

**Fiches projets**

### 43\_

Entre voisins asbl –  
Maison Abbeyfield

### 44\_

Collectif AuQuai

### 45\_

Les maisons communautaires  
de l'Autre « lieu »

### 46\_

Cap Habitat

### 47\_

Communa

### 48\_

Accès direct de la rue au  
logement de cohabitation

### 49\_

Projet Léon

### 50\_

Conclusion

# Introduction

Ce nouveau numéro d'Article 23 traite, comme vous l'aurez compris par son titre évocateur, de la colocation, une réalité encore mal connue, mais en plein essor à Bruxelles, qui donne à penser de nouvelles manières d'habiter. La revue démarre d'ailleurs par un état des lieux du phénomène dans notre Région.

Du point de vue juridique, aucune règle spécifique n'encadre la colocation. La régionalisation récente de la loi sur les baux d'habitation pourrait être l'occasion d'instaurer un nouveau dispositif propre à cette forme de location. C'est un des points d'attention de ce dossier.

Que ce soit par nécessité ou par choix, ou un peu des deux, des personnes décident d'occuper ensemble un même logement, pour le meilleur, mais parfois pour le pire, car nous le verrons, la colocation n'a pas toujours que des effets heureux. Quand on dépend d'une aide publique pour vivre, il ne fait pas bon être en colocation, car il n'y a qu'un pas, bien mince pour, que de colocataire on se mue alors en cohabitant. Le statut social des colocataires est un autre enjeu que nous abordons dans ce numéro.

Le contenu de la publication surprendra peut-être le lecteur assidu qui, y trouvera, une fois n'est pas coutume, nombre d'interventions extérieures. Pour aborder ce thème, nous avons en effet choisi de faire parler des experts extérieurs, tant sur le bail que sur le statut et le taux cohabitant, en vigueur dans les régimes de sécurité sociale, ainsi que dans l'aide sociale. Les articles rédigés par ces différents auteurs peuvent être lus indépendamment, au gré de l'intérêt des lecteurs. Nous remercions vivement toutes les personnes qui ont accepté de nous aider à faire vivre ce numéro par la qualité de leurs interventions.

Nous avons par ailleurs réalisé des interviews de colocataires, ainsi que d'agents immobiliers qui illustrent le contenu théorique du dossier et donnent à voir les motivations des uns et des autres pour la colocation. Des fiches-projets concluent le numéro, mettant en exergue des projets bruxellois d'horizons divers qui ont fait le pari de la solidarité et de la vie collective.

Bonne lecture ! ✕

## LA COLOCATION... EN IMAGES !

Photographier des habitats groupés n'est pas simple car les occupants n'ouvrent pas si facilement leurs portes à une inconnue, et c'est bien compréhensible. Dans le cadre de ce reportage photos, j'ai eu la chance de découvrir différents cohabitants et différents lieux de vie. Quelques mots sur ma démarche...

Un jour, sur le chemin du retour vers chez moi, je suis passée devant une maison, où trois hommes avaient dressé leur table pour manger en plein air, profitant des premiers rayons du soleil. Je leur ai alors demandé s'ils vivaient ensemble. Certains d'entre eux avaient fait leurs études ensemble et étaient à la recherche d'un emploi. Le retour chez leurs parents leur semblant inenvisageable, ils ont décidé de louer ensemble une maison dans le centre de Bruxelles, place du marché aux poissons.

J'ai aussi voulu partager quelques images de « Skieveweg », qui signifie « chemin de traverse ». C'est un collectif que je connais bien. Ils vivent à cinq dans une maison gérée par l'asbl Woningen 123 Logements. Dans le cadre de leur vie rue du progrès, un petit groupe d'habitants venus d'horizons divers s'est fixé comme objectif de créer un jardin collectif.

Le but est de renforcer la cohésion sociale et de valoriser la diversité culturelle dans le quartier. Ils y utilisent les outils préconisés par les principes de la permaculture dans un espace convivial. On y retrouve la culture d'anciens légumes locaux, des arbustes fruitiers, des herbes aromatiques, un compost.

Enfin, j'ai eu l'occasion de faire une visite guidée de deux autres habitats communautaires : la maison Abbeyfield avec le projet « Entre voisins » et les associations accompagnant le projet « Léon ».

Que tous les participants soient ici remerciés !

CATHERINE ANTOINE





## La colocation, c'est quoi au juste ?

Avant de nous lancer dans le vif du sujet, commençons par préciser ce que nous entendons par colocation. Cette mise au point est utile car le terme recouvre une diversité de réalités parmi lesquelles il est parfois bien difficile de s'y retrouver. Ces repères vont permettre de mieux comprendre les questions et enjeux qui vont être abordés dans les pages suivantes.

La colocation est appréhendée, dans ce dossier, sous une triple conditionnalité :

- Elle intervient quand au moins deux personnes **occupent ensemble un logement**. Les couples mariés ou pas ne sont pas repris dans cette hypothèse, de même que les personnes qui séjournent ou vivent en institution ;
- Elle suppose l'existence, au sein du logement, d'**espaces privés** et d'**espaces communs partagés**. L'usage commun d'un jardin, d'une cour extérieure, d'une cave, ou encore d'un couloir d'accès n'entre pas en ligne de compte. Il est plutôt question ici de l'occupation partagée d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine ou éventuellement d'une salle de douche ou de bain ;
- Elle implique la **co-gestion d'espaces communs** et une **vie collective** plus ou moins développée, plus ou moins recherchée par les habitants. ✕



# La colocation, une réalité en pleine expansion

Ci-dessous, nous nous focalisons sur l'évolution du phénomène à Bruxelles, en nous basant sur les quelques chiffres indicatifs existants.

Pour comprendre le succès de ce mode d'habiter, il faut pouvoir le replacer dans un contexte plus global : crise du logement, précarité en augmentation, évolution des relations familiales et du couple, solidarités collectives en perte de vitesse...

**ANNE BAUWELINCKX ET CAROLE DUMONT, RBDH**

L'Observatoire des Loyers s'est penché en 2013 sur la colocation, les profils des colocataires et leurs motivations. La proportion de logements loués en colocation dans la dernière enquête s'élève à 9 %. Elle n'était que de 5 % en 2012. Une évolution significative qu'il faudra pouvoir confirmer dans les enquêtes ultérieures car avant cette date en effet, nulle donnée spécifique à la colocation n'a été collectée. Autre indice d'une montée en puissance du phénomène, mais cette fois sans valeur scientifique particulière, le foisonnement de sites web qui se proposent de faire le lien entre offres de colocation et candidats potentiels. C'est le cas par exemple du site « appartager »<sup>1</sup>, qui outre ses services d'agent immobilier « virtuel », publie annuellement un baromètre de la colocation<sup>2</sup>.

Si l'on en juge par les chiffres avancés dans l'enquête de l'Observatoire, la colocation touche majoritairement un public jeune, dont la moyenne d'âge se situe sous la barre des 30 ans. On y retrouve des étudiants (21 %) certes, mais aussi et surtout une part importante de jeunes actifs qui disposent d'un revenu du travail (66 %). Le baromètre 2014 du site « appartager » confirme cette tendance d'âge, puisque 69 % de leurs visiteurs ont moins de 26 ans, ce qui n'empêche pas les tranches d'âge supérieures de progresser nettement ces dernières années.

Une recherche<sup>3</sup>, menée récemment sur le logement étudiant à Bruxelles, nous donne des indications précieuses sur les types de logement les plus « prisés » et leurs modes d'occupation. 25 000 étudiants vivent à Bruxelles

dans une chambre ou un logement indépendant de celui de leur parent (tout en y restant le plus souvent domiciliés). Ils sont plus d'un tiers à choisir la colocation, solution qui remporte le plus de suffrages, bien loin devant les logements individuels (9 %) et même les kots (17 %).

## **Partager un logement pour payer moins**

Vu la pénurie de chambres disponibles en résidence universitaire, les étudiants n'ont d'autre choix que de se tourner, eux aussi, vers le marché locatif privé. D'un point de vue financier, la colocation apparaît comme une alternative à « moindre » cout qui offre, par ailleurs, des espaces de vie souvent plus nombreux et plus grands que ce à quoi ils pourraient prétendre en louant seul. Le tableau suivant le montre très clairement : 72 % des étudiants qui partagent un logement, paient un loyer (+ charges) compris entre 300 et 500 €. Quand ils vivent seuls en appartement, ils sont près de 60 % à assumer un cout logement supérieur à 600 €. En kot, la charge locative est à peu près similaire à celle d'une colocation, sans offrir pour autant les avantages d'une vie communautaire. →

1. On y trouve de manière permanente environ 800 offres de colocation à Bruxelles.

2. Le site « appartager » est une initiative française qui a essaimé en Belgique. Les statistiques concernent la France, mais il nous semble que les tendances en âge peuvent être exportées chez nous, sans grand risque d'erreur. C'est au demeurant, ce qui ressort d'un coup de sonde effectué par nos soins sur le site.

3. *Panorama de la vie étudiante à Bruxelles : pratiques urbaines et rapport à la Ville. Résultats intermédiaires*, Agence de développement territorial, juillet 2014, 46 pages. À ce stade, 4 406 étudiants universitaires francophones et néerlandophones ont été interrogés. Il est prévu de poursuivre l'enquête auprès des étudiants des Hautes Écoles.

**PROPORTION DE LOGEMENTS PAR TRANCHE DE LOYERS (EN %) – CHARGES COMPRISES**

Type de logement	Loyer mensuel moyen en euros					
	moins de 200 €	de 200 à 299 €	de 300 à 399 €	de 400 à 499 €	de 500 à 599 €	plus de 599 €
Kot	0,9	5,6	32,5	35,2	16,5	9,3
Appartement individuel	2,3	1,6	6,5	13,9	17,9	57,8
Résidence universitaire	5,4	54,2	29,0	8,9	1,4	1,0
Colocation	0,4	5,4	36,3	36,6	7,3	14,0

Source : ADT - 2014

Ce sont les colocations de trois à cinq personnes qui apparaissent les plus fréquentes. 20 % déclarent néanmoins des colocations de plus grande envergure encore, ce qui fait craindre une concurrence avec les familles nombreuses, sur les logements de grande taille.

Pour les jeunes actifs qui quittent le domicile familial, le constat est un peu le même. Le départ vers un logement à soi, représente un coût élevé, d'autant que pour beaucoup, l'emploi est encore précaire et le salaire modeste, quand il n'est pas totalement absent. Choisir la colocation, c'est peut-être une possibilité d'échapper à un séjour prolongé chez les parents, d'autant que l'entrée en couple est plus incertaine que par le passé.

En moyenne et toujours d'après l'Observatoire des Loyers, les colocataires paient globalement 810 € par mois pour une surface habitable de 90 m<sup>2</sup>. À supposer qu'ils soient deux ou éventuellement trois, la part respective de chacun se situe entre 270 € et 405 €/mois<sup>4</sup>, hors charges. Nettement moins que le prix moyen d'un studio (531 €) ou d'un appartement 1 chambre (595 €) à Bruxelles. L'avantage financier est évident et reste, d'après l'enquête, le motif le plus souvent évoqué comme justification à une colocation, même si d'autres motivations fortes y sont associées (éviter l'isolement, opter pour la solidarité, la vie en communauté...).

Un mot encore sur un profil d'actifs très fortement représenté sur les sites web de colocation. Il s'agit de jeunes travailleurs, très mobiles professionnellement (stagiaires européens par exemple) qui trouvent, dans la colocation (souvent en régime de sous-location), une flexibilité et une souplesse bienvenues : contrats de courte durée, départ facilité... Pour ces actifs-là, l'avantage financier n'est pas un élément décisif.

Que sait-on des plus précarisés, sur le marché de la colocation ? On peut supposer que les difficultés d'accès au logement auxquels ils doivent faire face peuvent les mener, dans certains cas, à choisir ce mode d'habiter, même si pour certains, le choix est plus subi que réellement souhaité. On sait aussi que les conséquences d'une colocation sont souvent dramatiques du point de vue des

ressources, lorsque le statut de cohabitant s'impose pour déterminer le montant de leurs allocations.

Dans le panel de l'Observatoire des Loyers, on trouve peu de colocataires à revenus limités. Ils sont 11 % seulement à vivre d'un revenu de remplacement. Une proportion faible, qui doit être néanmoins relativisée car nous avons déjà montré en d'autres occasions<sup>5</sup>, que les ménages interrogés dans l'enquête n'étaient pas représentatifs des plus précaires. À Bruxelles, des projets d'habitat collectif spontanés ou encadrés se développent comme réponse à la précarité et au manque de logements abordables. Mais dans quelle proportion ? Impossible à déterminer précisément !

Si aucune enquête ne balise vraiment cette réalité-là, on sait au travers de quelques associations-membres que la colocation est une option pour certains candidats locataires à bas revenus. Convivial, qui travaille avec des réfugiés politiques, en fait écho. Habitat et Rénovation également<sup>6</sup>.

**L'habitat solidaire**

À côté des colocations spontanées de particuliers qui s'unissent pour éviter la (grande) précarité, mais dont on sait très peu par manque de visibilité, il y a l'habitat solidaire, formule d'habitat partagé qui offre des perspectives logements à cout réduit, à des personnes en situation précaire (précarité économique, liée à l'âge, à l'état de santé physique ou mentale...). Si les habitants n'y vivent pas toujours en colocation (logement collectif), ils partagent néanmoins le plus souvent un ou plusieurs espaces communs (salle communautaire par exemple) qu'ils gèrent ensemble. Les échanges solidaires entre habitants (parfois habitants et quartier) sont inscrits au cœur des initiatives.

Ces projets sont, le plus souvent, issus de partenariats entre une ou plusieurs associations et une agence immobilière sociale qui garantit l'accessibilité financière des logements<sup>7</sup>. LAIS se charge de la gestion locative, la ou les associations, de l'accompagnement individuel et/ou collectif s'il est prévu. C'est le cas du projet Léon, fruit d'une collaboration entre l'AIS Logement pour Tous et les associations Convivial et Cemo, dont on trouvera le détail



dans la dernière partie du dossier (page 49). Parfois, l'association possède son propre bâti, comme l'asbl Un Toit à Soi qui développe des projets solidaires au sein du patrimoine des Petits Riens. Certains logements sont de transit, d'autres mis à disposition de manière durable : le projet *Accès direct de la rue au logement de cohabitation* porté par Fami-Home, Diogènes, Pierre d'Angle et l'AIS Logement pour Tous en est une illustration (page 43).

En 2015, l'Association des Maisons d'Accueil (AMA) a répertorié<sup>8</sup> douze projets d'habitat solidaire qui s'adressent à des personnes sans-abri. Mais il y en a d'autres : l'asbl L'Autre « lieu » gère des maisons communautaires pour des personnes en souffrance mentale (page 45), l'asbl de Boei, des logements solidaires destinés à des personnes handicapées... Globalement, sans pouvoir vraiment prétendre à l'exhaustivité, on compte quelques poignées de projets à Bruxelles, freinés cruellement dans leur développement par un manque de reconnaissance et surtout de moyens. Le statut de cohabitant mine par ailleurs le développement du modèle.

### **La colocation, comme parade au « chacun chez soi »**

Si pour certains, la colocation est une solution par défaut<sup>9</sup>, contrainte par un marché locatif globalement inaccessible, pour d'autres, elle constitue, au-delà de l'enjeu financier, un mode de vie ou à tout le moins une parade, souvent transitoire, à la vie en solo. Transitoire, parce que

les cycles de vie peuvent influencer la manière dont on choisit d'occuper un logement : l'entrée en couple, l'arrivée d'un enfant peuvent être des mobiles de sorties de colocation. Au contraire, une séparation, une situation de monoparentalité, le vieillissement et le spectre de la maison de repos pour certains, peuvent être des mobiles forts pour investir un projet d'habitat collectif.

Le collectif soutient alors la sociabilité, la solidarité et l'entraide entre les membres. Dans les projets d'habitat solidaire que nous avons évoqué précédemment, le groupe est d'ailleurs envisagé comme une ressource, un levier pour permettre d'avancer au niveau personnel et tenter de dépasser ses propres fragilités. →

---

4. Étonnamment, les loyers de l'Observatoire se situent en-deçà de ceux de l'ADT pour la partie colocation. La méthodologie et la technique d'échantillonnage utilisées expliquent cet écart. L'Observatoire n'a pas de vue précise sur le marché locatif actuel (c'est-à-dire les prix pratiqués aujourd'hui).

5. Voir le dossier « *Bruxelles ignore tous de ses locataires... Et surtout des plus pauvres !* » disponible sur [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be), rubrique publications.

6. Les témoignages du terrain ne sont néanmoins pas unanimes. Lire à cet égard, l'interview de Marie Doumont de l'asbl Convivence, en page 37.

7. Les CPAS, communes et le Fonds du Logement sont aussi des partenaires potentiels dans les projets solidaires, en mettant à disposition des logements dont ils sont les propriétaires. Dans certains cas, ils sont directement à la base des initiatives et en assurent le suivi et la gestion.

8. Issu de l'enquête « *faciliter l'accès au logement des personnes sans-abri* »

9. Denis Desbonnet y fait référence dans son article présenté en page 20. Les porteurs de projets d'habitat solidaire font aussi état de cette réalité.

## La colocation fait à Bruxelles, son petit bonhomme de chemin et pas seulement chez les plus jeunes.

Si toutes les colocations n'impliquent pas l'existence d'un projet fédérateur pour le groupe, elle nécessite néanmoins un minimum d'engagement personnel pour permettre de vivre ensemble au quotidien et non pas « juste » vivre « au côté de ». Pour qu'une colocation fonctionne, qu'elle survive à l'épreuve du temps et du quotidien, les colocataires doivent pouvoir partager un minimum de « points » communs ou lorsqu'un projet anime la communauté, tous y adhérer au moins. L'entrée en colocation implique donc presque toujours une sélection, parfois tacite, parfois au contraire très explicite<sup>10</sup>. Dans le projet intergénérationnel de l'asbl 1 toit 2 âges, la rencontre entre senior et étudiant n'est pas laissée au hasard. La sélection des candidats constitue de l'avis même de ses fondateurs « *une des raisons du succès de la formule.* » On pourrait en dire autant d'autres projets solidaires, où de manière très pragmatique, on évite le mélange des « genres » pour se prémunir d'incompatibilités au quotidien.

Chez les aînés, qui ne représentent pas le gros des colocations certes, le logement collectif peut être une alternative au placement ou à l'isolement. Mais c'est aussi au fond, comme pour les autres colocataires, quel que soit leur âge, l'occasion de créer ou de recréer du lien, de s'engager dans un projet participatif quand il existe, de s'entourer, de provoquer les rencontres ... bref, de miser sur la plus-value du collectif. À côté de l'habitat intergénérationnel, on voit naître des habitats pour seniors : on pense à la maison « Entre voisins » d'Etterbeek (page 43), première maison communautaire subsidiée par la COCOM et rénovée grâce à des subsides régionaux, on pense encore au projet Andromède du CPAS de Woluwé-Saint-Lambert...

### Et les bailleurs dans tout ça ?

Pour en parler, nous disposons de deux interviews (pages 40 et 41) réalisées auprès d'une agence immobilière et d'un gestionnaire privé de logements. Si le contenu de ces échanges ne peut, à lui seul, constituer un avis représentatif sur les motivations des bailleurs à opter pour la colocation, il nous semble néanmoins significatif. Les deux arguments principaux développés par nos interlocuteurs tiennent au rendement financier plus élevé et à la gestion plus efficace du vide locatif.

En louant à plusieurs personnes, le propriétaire bailleur peut en effet espérer un loyer un peu plus élevé (de 5 à 8 % selon eux), puisque la charge locative se répartit entre tous les colocataires et reste soutenable, contrairement à ce qu'un seul ménage est à même de pouvoir assumer. Cette marge bénéficiaire est surtout attendue du côté des professionnels de l'immobilier qui sont en charge (ou possèdent) des logements d'un certain standing, pour lesquelles la demande est plus limitée. Pour les petits propriétaires, la colocation reste source de méfiance et d'appréhension. Les craintes principales sont le risque de dégradation ou de mauvais entretien du bien par les colocataires ou encore les nuisances (sonores notamment) que la colocation peut occasionner dans le voisinage et qui constituent un sérieux contrepoint à l'éventuel avantage financier.

La colocation peut aussi être une solution pour éviter qu'un logement reste inoccupé trop longtemps sur le marché locatif et ne génère alors aucun rendement. À nouveau, il n'est pas question ici du logement moyen ou bas de gamme où les candidats se bousculent au portillon.

### Conclusion

Incontestablement, sans être une solution adaptée à tous, ni l'Alternative à la crise du logement ou à la cherté des loyers, la colocation fait à Bruxelles, son petit bonhomme de chemin et pas seulement chez les plus jeunes. Le politique est sensible, si pas à la colocation singulièrement, à l'habitat collectif plus généralement. Le Plan régional du logement a permis la création de logements publics à dimension communautaire, intergénérationnel ou senior. Le Code du Logement reconnaît désormais l'habitat solidaire et le Parlement bruxellois précédent s'est prononcé à deux reprises en faveur de l'habitat alternatif, en adoptant des résolutions visant la labellisation de l'habitat groupé et le développement de l'habitat intergénérationnel. On en est là et pas beaucoup plus loin aujourd'hui.

Quant à la colocation proprement dite, qu'on ne peut réduire à ces formes d'habitat spécifique, elle devrait interpeller le politique, au moins sur deux points : le bail et le statut social des colocataires. ✕

---

10. On pense ici à une offre de colocation qui allait jusqu'à préciser la tendance politique dans laquelle le ou la nouvelle arrivant(e) devait s'inscrire.

17 → 17/05 COURSES

• COLRUYT

• TANNERUR: MAX 17/05

• BIOSHOP

• NATURAL CORNER:

Semis → Dernier envoi sage

17/5

CARTES DE VISITE = 27<sup>th</sup> MARDI  
ALINE ET XAVIER

Tourage porcu 19/5



# La colocation à l'ère de la régionalisation du bail

Après avoir dressé un état des lieux de la colocation à Bruxelles, après avoir précisé le contexte dans lequel elle se déploie, nous choisissons un premier focus qui tient à l'articulation entre colocation et bail. Nous l'avons mentionné en introduction, le bail de résidence principale ou le bail de droit commun<sup>1</sup>, « ignore » la colocation. La sixième réforme de l'État a transféré cette matière aux Régions. Est-ce une opportunité dont il faut se saisir ? En d'autres termes, faut-il légiférer pour développer un cadre juridique propre à la colocation ? Et si c'est le cas, sur quoi faut-il intervenir ?

Pour répondre à ces questions, nous avons choisi d'interroger trois acteurs qui connaissent bien la colocation et ses pierres d'achoppement. Ingrid Planqueel, juriste à l'asbl Droits Quotidiens, service juridique de première ligne qui répond aux difficultés rencontrées par les (co-)locataires, ainsi que les bailleurs. Nicolas Bernard, professeur de droit à l'Université Saint-Louis, Bénédicte Delcourt et Dominique Pletinckx, respectivement directrice et juriste au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires. Nous leur avons sollicités la rédaction d'un article. Vu le positionnement de chacun, nous nous attendions à des réponses divergentes ou à tout le moins fort contrastées. Mais, malgré certaines nuances de taille, les trois auteurs ont mis le focus sur des éléments similaires. Si c'est en soi intéressant, les redondances, qui traversent les trois articles, risquent vite de venir à bout du lecteur.

Pour éviter cet écueil, nous avons décidé de fusionner les textes pour en présenter un seul, plus que largement inspiré par les auteurs. L'article qui suit tente la synthèse des lignes de force esquissées dans chaque article et par là même, donne à voir ce à quoi il faudra être attentif à l'avenir, si réforme du bail il y a.

## **Régionalisation du bail, une opportunité à saisir ?**

Pour Nicolas Bernard, cela ne fait aucun doute : « aucune législation spécifique n'existe actuellement et à l'intérieur même des lois en vigueur sur le bail, nulle disposition propre à la colocation n'apparaît. Résultat : les parties impliquées dans une colocation doivent puiser dans des textes de nature générale – et donc mal adaptés – pour organiser juridiquement leur vivre ensemble et résoudre leurs différends éventuels [...] Il serait assurément regrettable de ne pas profiter de cette occasion unique pour élaborer un régime propre à la colocation, susceptible de stabiliser les colocations existantes et favoriser le développement de ce mode d'habitat en incontestable croissance. »<sup>2</sup>

Ingrid Planqueel opine elle aussi en ce sens, en soulignant que « la législation actuelle n'est pas adaptée à la colocation. Une réforme peut améliorer le sort des colocataires ou, au minimum, clarifier leurs droits, leurs obligations et leur application. »<sup>3</sup>

Du côté du Syndicat des Propriétaires, l'idée d'encadrer juridiquement la colocation reçoit un accueil plus mitigé, même si certains « blocages » actuels doivent être levés : « si le SNPC n'est pas demandeur d'une législation spécifique en matière de colocation, un éclaircissement concernant le départ d'un colocataire en cours de bail pourrait être envisagé, avec prudence pour ne pas éradiquer ce mode de logement en expansion. »<sup>4</sup>

### Où mettre l'accent ?

Il y a lieu de faire une distinction entre deux types de relations juridiques, celle qui lie le bailleur et les colocataires et celle qui lie les colocataires entre eux.

Sur le terrain, la colocation, au sens où nous l'avons définie en page 5, peut prendre des formes juridiques diverses : il peut s'agir d'un contrat de bail signé par l'ensemble des colocataires, ou encore un contrat où seul un des colocataires est signataire et est ainsi titulaire de l'entière des droits et obligations qui en découlent. Dans ce deuxième cas de figure, la relation bailleur/colocataire s'inscrit dans un cadre déjà existant, celui du bail de résidence principale. Les autres colocataires se trouvent alors en régime de sous-location par rapport au signataire, souvent, sans qu'aucun d'entre eux n'en ait connaissance et sans forme écrite particulière. La responsabilité qui pèse sur les épaules du signataire est énorme, puisqu'il est le seul à devoir répondre du paiement du loyer, des charges, des dégâts locatifs... auprès du bailleur. L'organisation des relations juridiques entre colocataires, bien qu'essentielle, n'est pourtant pas toujours une réalité.

Il se peut également et c'est le troisième cas de figure, que chaque colocataire possède son propre contrat de bail. À nouveau, ce sont donc les règles du bail de résidence principale ou de droit commun qui s'appliquent. C'est une situation rencontrée fréquemment chez les étudiants qui vivent en kot mais partagent néanmoins certains espaces de vie (cuisine ou salle de bain commune...). Le cadre juridique n'est donc pas ici non plus à inventer<sup>5</sup>.

On comprend donc bien, à la lumière de ces explications, que l'originalité réside dans le bail à plusieurs preneurs, une situation juridique qui n'est pas aujourd'hui suffisamment reconnue et correctement encadrée. Ingrid Plancqueel rappelle pourtant que cette forme de contractualisation est la plus courante<sup>6</sup> en matière de colocation.

### Un bail signé par tous : obligations conjointes ou solidaires ?

Dans un contrat à objets multiples (ici, plusieurs locataires signataires), c'est le principe des obligations conjointes qui est d'application. Écoutons, Nicolas

**« Les parties impliquées dans une colocation doivent puiser dans des textes mal adaptés pour organiser juridiquement leur vivre ensemble. »**

Bernard à ce propos : « elles se caractérisent par la division de la dette, c'est-à-dire que le créancier (bailleur) ne peut réclamer à chacun des codébiteurs (locataires) que la part de celui-ci. Par ailleurs, la mise en demeure adressée à l'un des codébiteurs ne vaut nullement à l'égard des autres; le bailleur doit recommencer la démarche, avec chacun. Par voie de conséquence, l'insolvabilité d'un des codébiteurs est supportée par le bailleur, lequel n'est aucunement autorisé, pour éviter de voir disparaître une partie de sa créance, à demander aux autres d'"épouger" la perte (en sus de leur part à eux). »

Le bailleur a tout intérêt, lui, à éviter cette situation défavorable, en introduisant dans le contrat une clause de solidarité. « Tout à l'inverse, les obligations solidaires reposent, elles, sur le principe fondateur de l'unicité de la dette; quand bien même elle serait, matériellement, parfaitement divisible, il n'y a qu'une seule dette, en raison de la communauté d'intérêts qui relie les membres du groupe. Le créancier peut donc réclamer le tout, à chacun, à charge pour celui qui a payé "pour tout le monde" de se retourner contre ses consorts et réclamer leurs parts respectives. Pour cette raison, la formule est particulièrement prisée par les bailleurs. »<sup>7</sup> →

1. Les secondes résidences, par exemple, sont soumises au bail de droit commun. Les étudiants, qui restent domiciliés chez leurs parents, mais partagent une colocation entrent dans ce régime.

2. N. Bernard, « Profiter de la régionalisation du bail pour encadrer la colocation », article disponible sur [www.rbdh.be/](http://www.rbdh.be/) rubrique publications, analyses et études.

3. I. Plancqueel, « Transfert de compétences : une opportunité pour les colocataires... », article disponible sur [www.rbdh.be/](http://www.rbdh.be/) rubrique publications, analyses et études.

4. B. Delcourt et D. Pletinckx, « La colocation en plein boom : la législation aussi? », article disponible sur [www.rbdh.be/](http://www.rbdh.be/) rubrique publications, analyses et études.

5. Cela ne veut pas dire que ce cadre juridique ne doit pas, lui aussi, évoluer. Nous plaïdons, évidemment, pour une réforme profonde de la loi sur les baux, et singulièrement du bail de résidence principale.

6. Observation tirée de ses permanences, confirmée par Gesti-conseil (gestionnaire privé de logements) lors d'une interview téléphonique (25/05/2014).

7. N. Bernard, op cit.

Dans le jargon juridique, on dit que la solidarité ne se présume pas. Si le bailleur omet d'introduire une clause de solidarité dans le contrat, ce qui arrive rarement aujourd'hui, celle-ci ne s'applique pas. Les obligations des colocataires sont dès lors conjointes. Pour N. Bernard, « le législateur pourrait réfléchir à renverser cette logique », lors de l'élaboration d'un cadre juridique propre à la colocation et faire ainsi des obligations solidaires le principe maître. En tout cas, il sera difficile de faire sans : la solidarité « est une contrainte importante pour les colocataires. Par contre, son existence rassure les propriétaires souvent frileux face aux colocations. Il est dès lors difficile d'envisager sa suppression (I. Plancqueel) », « interdire la solidarité reviendrait à saborder la colocation dès lors que cela ferait peser sur le bailleur, l'intégralité des décisions prises par le preneur. Il serait malheureux de signer l'arrêt de mort de cette solution : vu la crise, ce mécanisme aide aujourd'hui de nombreux locataires, notamment issus de milieux plus précarisés. » (B. Delcourt et D. Pletinckx).

Pour nous, RBDH, le modèle des obligations conjointes reste bien entendu la solution la plus sécurisante pour les colocataires. Personne ne souhaite en effet devoir, un jour, éponger les dettes d'autrui. Il faut cependant bien reconnaître que le bailleur, qui opte pour la colocation, a lui aussi besoin de garanties. Si la solidarité devait s'imposer, il faudrait alors prévoir des « contreparties » pour les colocataires : « faciliter la rupture de la colocation et prévoir des mécanismes plus simples de règlement des litiges entre colocataires<sup>8</sup> ». Dans les lignes qui suivent, nous aborderons tour à tour, le départ d'un colocataire et les relations entre colocataires, deux points épineux dans les colocations.

### **Le départ anticipé d'un colocataire (sans accord des parties)<sup>9</sup>**

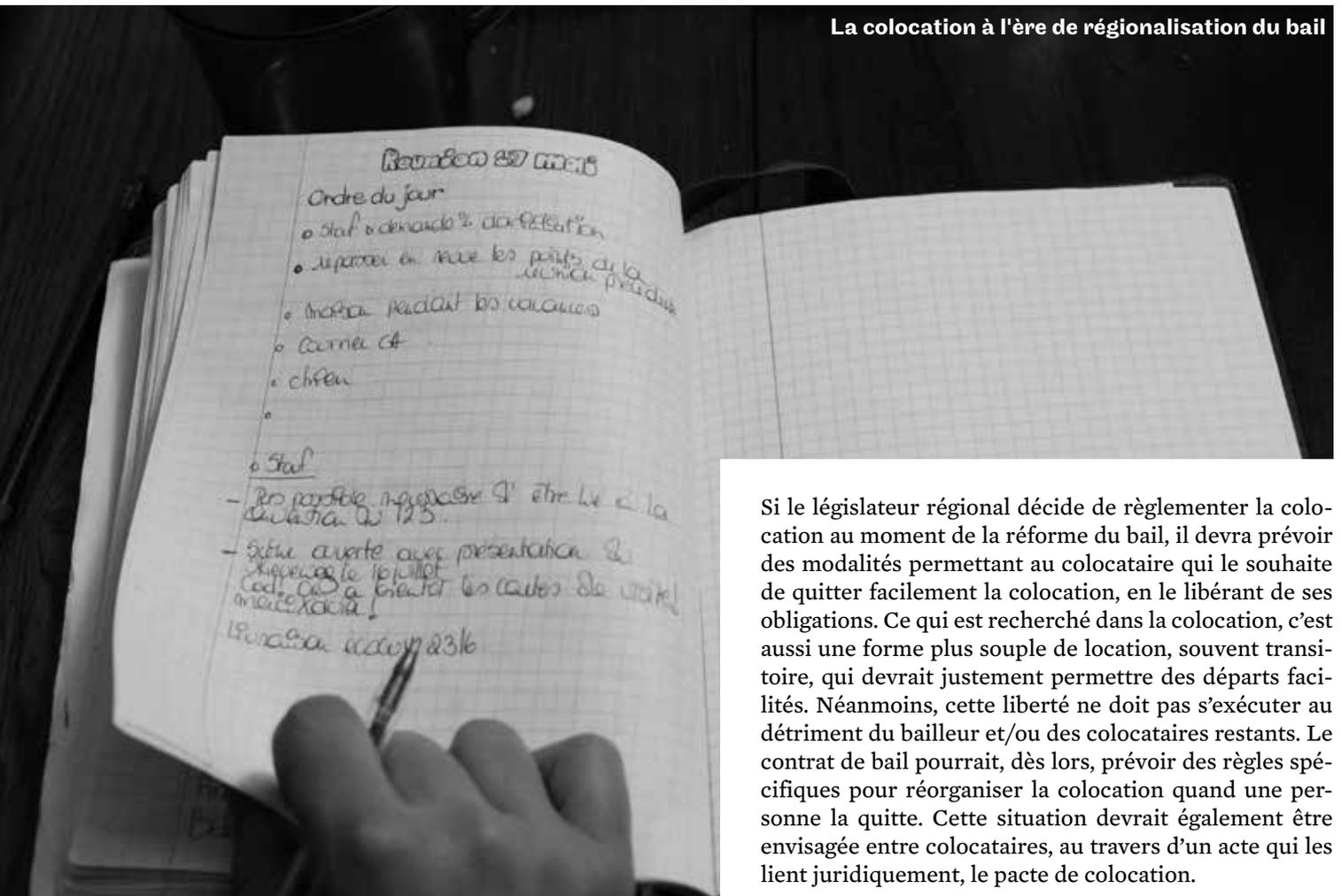
« Quitter une colocation ressemble parfois au parcours du combattant. Si tous les colocataires décident de mettre un terme à la colocation, ils envoient alors un renon signé par tous<sup>10</sup>. Par contre, si seul l'un d'entre eux souhaite partir, il doit demander à ses colocataires et à son propriétaire de valider son départ. Ils signeront alors un avenant au contrat de bail. Il s'agit d'un accord qui modifie ou qui

complète le contrat de bail. Il doit être signé par tous. L'avenant indique que le colocataire sortant est libéré des obligations futures du bail. Le colocataire sera, éventuellement, remplacé par un autre. L'accord de tous les signataires pose problème. Il faudrait prévoir la possibilité de mettre fin au contrat sans devoir obtenir l'accord de tous pour être libéré de ses engagements. » (I. Plancqueel)

À défaut d'accord entre toutes les parties, le locataire qui décide malgré tout de quitter le logement « reste tenu, et le propriétaire sera fondé à lui réclamer le paiement de n'importe laquelle des obligations issues du contrat (le loyer dans son intégralité par exemple), quand bien même l'intéressé n'occuperait plus le bien depuis longtemps! Indubitablement, cette règle de l'unanimité est susceptible d'entraver le départ anticipé d'un locataire, une seule des parties pouvant opposer son veto à ce projet. Or, par définition, les autres membres du groupe envisagent avec défaveur ce départ puisqu'il signifie que la dette se répartira entre moins de personnes, augmentant mathématiquement la part de chacun.

Même si le juge pourra, en fonction des circonstances d'espèce, estimer abusif le refus émanant d'un colocataire ou du bailleur, il n'en reste pas moins que le régime actuel est source de difficultés. » (N. Bernard)

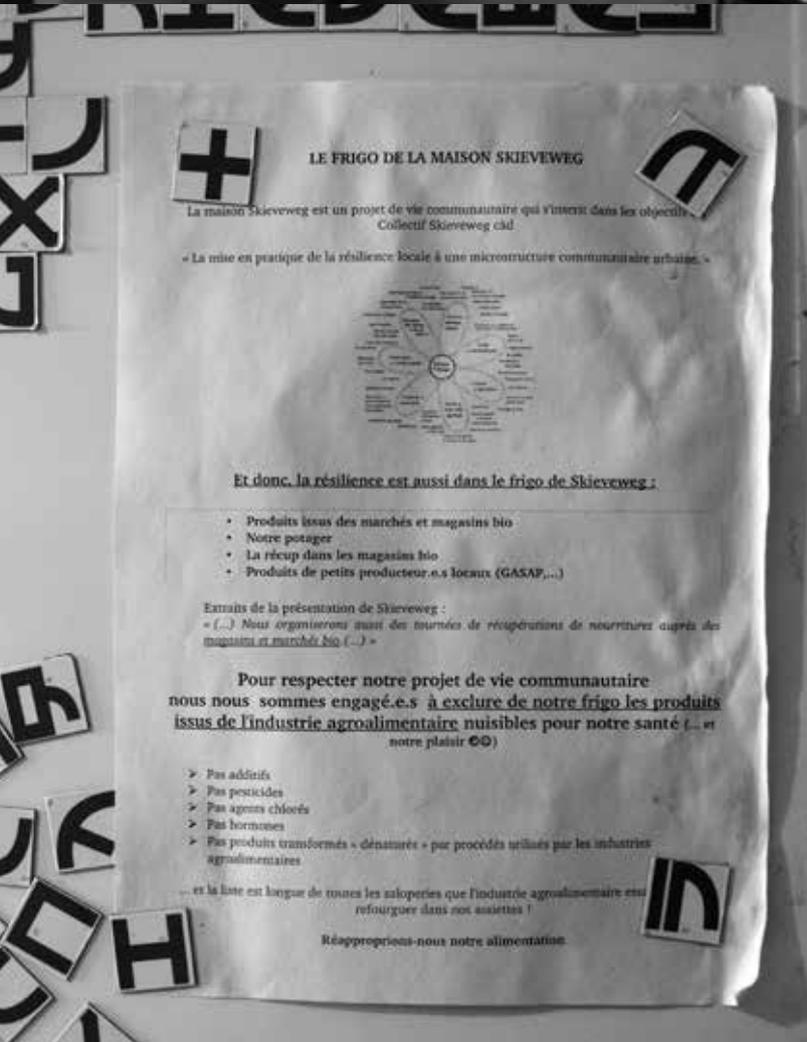
« Doctrine et jurisprudence sont particulièrement divisées sur les conséquences d'un tel congé<sup>11</sup>. Pour certains, chaque locataire conserve le droit individuel de mettre fin au bail à son égard. Cette rupture anticipée ne pouvant alors porter atteinte aux droits des colocataires demeurant dans les lieux loués, ces derniers conservent le droit de jouir de l'intégralité de l'immeuble loué mais uniquement contre paiement de leur part. Les conséquences de cette résiliation anticipée et unilatérale seraient donc entièrement mises à charge du bailleur qui supporterait la diminution du loyer. Pour d'autres, l'obligation pour le bailleur de continuer le contrat avec les colocataires restants implique une obligation corrélative dans le chef de ces derniers de prendre en charge les obligations du colocataire. Si les colocataires restants ne désirent pas reprendre ces obligations, ils n'auraient d'autre choix que de mettre également fin au bail. » (B. Delcourt et D. Pletinckx)



Si le législateur régional décide de réglementer la colocation au moment de la réforme du bail, il devra prévoir des modalités permettant au colocataire qui le souhaite de quitter facilement la colocation, en le libérant de ses obligations. Ce qui est recherché dans la colocation, c'est aussi une forme plus souple de location, souvent transitoire, qui devrait justement permettre des départs facilités. Néanmoins, cette liberté ne doit pas s'exécuter au détriment du bailleur et/ou des colocataires restants. Le contrat de bail pourrait, dès lors, prévoir des règles spécifiques pour réorganiser la colocation quand une personne la quitte. Cette situation devrait également être envisagée entre colocataires, au travers d'un acte qui les lie juridiquement, le pacte de colocation.

### Le pacte de colocation

Le départ d'un colocataire pose de nombreuses questions. Outre son remplacement, il faut prévoir les modalités de restitution de la garantie locative, penser aux éventuels dégâts locatifs dans les espaces privatifs et communs, au décompte des charges... De manière générale, la vie à plusieurs, même quand tout va bien, ne devrait pas s'improviser au risque de provoquer de sérieux litiges par la suite. *« Généralement, au sein des colocations, les règles ne sont pas formalisées. Cette lacune est la source d'importantes difficultés (remplacement d'un locataire, répartition des charges, désignation d'un preneur d'assurance, partage de la ligne internet...) [...] Le pacte de colocation permet aux locataires de s'organiser entre eux, mais aussi en cas de conflit, de réclamer son application en justice. »* (I. Plancqueel). →



8. I. Plancqueel, op.cit.

9. Il s'agit bien ici du cas de figure où tous les colocataires signent le contrat et sont donc titulaires de l'ensemble des droits et obligations qui en découlent.

10. G. BENOIT, « Droits et obligations des co-preneurs et des cohabitants » in *Le bail : questions diverses*, CUP, Bruxelles, 1999, p.46.

11. Il est bien question ici du bail de résidence de longue durée. Dans un bail de courte durée, la loi ne prévoit aucun droit (pour aucune des parties) de mettre fin automatiquement au bail. Ainsi, à moins d'un accord entre parties, il ne serait pas possible de mettre fin au bail avant son échéance, les parties étant tenues de le respecter jusqu'à son terme. Et si le bail contient une clause de résiliation anticipée, ouvre-t-il le droit pour un seul colocataire à donner congé ? Tout dépend de la manière dont la clause de résiliation est libellée, voir B. Delcourt, « La colocation en pratique », dans *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, la Chartre, 2012, pp.25-26.

## « Il serait bon que le législateur bruxellois esquisse les lignes de force d'un "pacte de colocation". »

Et N. Bernard d'appuyer : « Il serait bon que le législateur bruxellois esquisse les lignes de force d'un "pacte de colocation". Ce document, revêtu d'une pleine force contraignante et opposable aux preneurs (mais pas au bailleur), tranchera diverses questions : la clef de répartition du loyer (en parts égales ? en fonction de la superficie de la chambre ? etc.), le sort de la garantie locative payée par le locataire partant (la restitution ne pouvant être partielle, la constitution d'une "cagnotte" au sein de la colocation est suggérée), le remboursement d'éventuels dégâts locatifs intervenus dans le bien quitté (l'établissement d'un état des lieux intermédiaires – strictement interne aux colocataires – permettant d'éviter que le nouvel entrant soit désigné comme responsable des dégâts commis par le précédent), le choix du remplaçant, la ventilation des dégâts locatifs, de la division des charges, l'assurance incendie sera utilement traitée aussi dans le pacte (qui contracte ? qui paie les primes ? comment répartir la dette ?), etc. »

L'élaboration d'un pacte de colocation revêt également toute son importance quand le bail n'est pas signé par tous les locataires, mais par un seul d'entre eux. Ce document peut alors prévoir les engagements et devoirs de chacun au sein de la colocation et protéger ainsi le preneur au contrat. « Ce pacte, en tous cas, nous paraît d'autant plus crucial que, parfois, certains locataires peuvent ne pas avoir signé de contrat avec le bailleur ; ce document sera alors le seul véhicule juridique qui les liera à la colocation et les empêchera d'être complètement des "électrons libres" ». N. Bernard

Attention, néanmoins à ce que ce pacte de colocation ne vienne alimenter les indices de cohabitation, à charges des bénéficiaires d'un revenu de remplacement.

« Il est, en finale, un effet pervers potentiel à néanmoins souligner concernant ce pacte de colocation. Certes, son existence n'est en rien indicative, dans le cadre des

allocations sociales, d'une situation de cohabitation ; elle est susceptible néanmoins de constituer un indice, surtout si les modalités de contribution à la dette laissent apparaître un véritable "règlement principalement en commun des questions ménagères"<sup>12</sup> (critère officiel de la cohabitation pour l'aide sociale et le chômage – à côté de la vie sous le même toit, difficilement contestable en l'espèce). Même si la simple "répartition" des frais ne signifie pas nécessairement le "partage" de ceux-ci (et encore moins la mise en commun des ressources), le risque existe. Aussi, les rédacteurs du pacte auront à cœur, à la fois, d'y introduire le maximum de précisions possibles – histoire de garantir la sérénité du vivre-ensemble – et de veiller à ne pas le libeller de manière telle qu'on puisse en inférer que les occupants vivent une véritable situation de cohabitation. »

N. Bernard

En épilogue, nous insisterons sur deux points. Le premier, c'est que tant I. Plancqueel, que N. Bernard sont favorables à l'élaboration d'un régime juridique propre à la colocation. De leur point de vue, le législateur bruxellois doit se pencher sur cette matière et mieux l'encadrer. Le pacte de colocation doit occuper une place centrale au cœur de cette nouvelle réglementation. Cependant, s'il faut légiférer, c'est avec sagesse, pour éviter d'imposer un cadre trop rigide, trop contraignant, susceptible de nuire au développement du modèle. Le syndicat des propriétaires ne voit pas, quant à lui, d'intérêt majeur à réglementer.

Le second point sur lequel nous nous arrêterons, c'est que tous les auteurs ponctuent spontanément leur intervention en mentionnant un autre enjeu de taille, bien plus problématique que l'absence actuelle de règles juridiques appropriées. C'est le statut et le taux cohabitant qui réduisent, à peau de chagrin, les ressources de ceux qui vivent d'un revenu de remplacement. Un tremplin idéal pour introduire le deuxième volet de notre dossier. ✕

12. Art. 14, §1er, 1°, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale.





# QUAND COLOCATION RIME AVEC COHABITATION

Les articles qui suivent viennent alimenter la réflexion sur la problématique du statut et du taux octroyés aux personnes qui vivent en colocation. Ce sont évidemment les plus précaires qui subissent de plein fouet les conséquences de la cohabitation, qui hante les régimes de la protection et de l'aide sociales. Nous donnons tour à tour la parole à Denis Desbonnet, du Collectif Solidarité Contre l'Exclusion. Il nous livre un texte engagé et des arguments forts pour des droits sociaux individualisés et pour la suppression du statut de cohabitant.

Nathalie Sterckx, conseillère à la section CPAS de l'Association des Villes et Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, revient sur ce statut dans la législation CPAS, sur son appréciation au niveau local et sur la position intéressante de l'AVCB en la matière.

Daniel Mignolet enfin, d'Habitat et Participation, nous éclaire sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat solidaire (habitat groupé où vivent des personnes en situation de précarité sociale) via sa labellisation. Un petit détour par la réglementation urbanistique et les liens qu'elle peut avoir sur la détermination du statut social des colocataires complète la réflexion.

Quand colocation rime avec cohabitation /

# **Statut cohabitant,** **pauvreté et droit** **au logement**

Le statut cohabitant se retrouve dans les deux régimes de la Protection Sociale en Belgique : la Sécurité Sociale, où elle est notamment de rigueur dans l'assurance chômage, et d'autre part l'Aide Sociale (l'Action Sociale aujourd'hui) dispensée par les CPAS. Un statut qui, dans un cas comme dans l'autre, ne donne droit qu'à un taux d'allocation réduit – quasi de moitié. Voire, au niveau des CPAS, qui peut se traduire par la suppression pure et simple de toute aide, au-delà d'un certain plafond de revenus cumulés dans le ménage du demandeur.

**DENIS DESBONNET**

**Journaliste et animateur, militant de l'association Défense des Allocataires Sociaux et des Euromarchés des Chômeurs et Précaires.**

Ce qui est moins connu, c'est que ce statut inique constitue aussi en quelque sorte un véritable « piège au logement », comme on parle de pièges à l'emploi<sup>1</sup>. En clair : un obstacle supplémentaire et souvent infranchissable à l'accès à un logement décent... Quand ce n'est pas à un logement tout court !

Mais examinons d'abord les raisons invoquées pour l'imposition de ce statut – et taux d'allocation scandaleusement bas – *cohabitant*. Une « justification » des plus douteuses. En effet : prétendre que le fait de vivre à plusieurs diminue, pour ne pas dire divise, d'autant les frais liés au logement : loyer, mais aussi chauffage, énergie, téléphonie et internet... et donc autoriserait à raboter d'autant les revenus de remplacement alloués, est un calcul d'apothicaire aussi mesquin que fallacieux.

Car, bien évidemment, ces colocataires ne vivent pas ensemble au « logis » à toute heure de la journée et de la nuit. Ni au même rythme : on ne se lève ou ne se couche pas à un coup de sifflet, tout comme on ne procède pas à « l'extinction des feux », en coupant tous en même temps le chauffage, la lumière et la TV ou l'ordinateur, selon un couvre-feu digne de la caserne... Ensuite, plus globalement, si ce partage du toit permet effectivement des économies d'échelle (c'est même souvent la raison et le but déclaré de ce type de cohabitation), ce n'est évidemment pas dans de telles proportions ou « fractions » !

## **Une législation indigne d'un pays civilisé**

Cependant l'essentiel de nos objections contre ce statut et taux cohabitant n'est pas là. Car oui, « avouons »-le franchement : c'est bien par recherche d'économie... contrainte que de plus en plus de citoyens se résolvent à opter pour une « vie commune », tout autant contrainte ! Cela, vu la flambée des loyers et l'explosion du prix de l'énergie, et inversement, des salaires ou revenus de remplacement toujours plus insuffisants. Laquelle cohabitation ne procède dès lors plus d'un choix amoureux ou familial, ni d'une recherche d'un mode de vie « communautaire » alternatif... mais d'une pure nécessité vitale.

Or, c'est précisément cette tentative désespérée de pouvoir nouer les deux bouts, en cumulant de bien trop maigres ressources et en partageant des charges écrasantes... qui se voit « sanctionnée » par cette législation impitoyable.

Autrement dit, le peu que les pauvres parviennent à grappiller d'un côté, ces misérables économies d'échelle... et de bout de chandelle, leur est de l'autre imputé comme un « avantage », indu de surcroît ! Et, en conséquence, « mégoté » et retranché de leurs allocations, dans une logique d'Harpagon, aussi détestable que vétilleuse.

## **Le « choix » entre le chacun pour soi...**

Mais revenons à nos moutons et nos brebis... tondu-e-s, et aux effets qu'ils ou elles subissent suite à ce statut, sous l'angle de l'accès et du droit au logement. **Car**

le statut cohabitant représente en outre un « piège au logement » particulièrement pervers. En effet, la très sévère chute de revenus que cette catégorisation entraîne automatiquement ne laisse à ceux qui en font littéralement les frais que des « choix » impossibles et souvent déchirants.

À savoir être confrontés à une « alternative » d'une rare barbarie : chasser son compagnon ou sa compagne, pour avoir droit au statut de chômeur-euse isolé(e) plus « avantageux » financièrement... Ou se refuser à cette extrémité insupportable, mais alors « tomber » dans ce statut cohabitant de misère<sup>2</sup>.

### La solidarité familiale forcée... Et la cohabitation contre son gré

Comble du cynisme, paradoxalement et symétriquement, au nom de l'obligation alimentaire, nombre de CPAS recourent au renvoi des demandeurs, jeunes et moins jeunes d'ailleurs, vers leur famille pour se défaire de la mission qui leur est légalement impartie. Un devoir de « solidarité familiale » qui va en fait bien au-delà de ce seul aspect « nourricier », englobant aussi les dimensions vestimentaires, médicales... mais aussi « d'hospitalité », volontaire ou non.<sup>3</sup>

Inversement, ce sont parfois les parents qui, afin d'échapper à ce statut cohabitant et à ses conséquences désastreuses, exercent de fortes pressions sur leurs enfants, à peine sortis de l'adolescence, mais travaillant déjà ou bénéficiant de l'une ou l'autre forme de revenu de remplacement, pour qu'ils quittent le domicile parental. Un effet non seulement intolérable sur le plan moral et sociétal, mais également absurde du point de vue économique et social.

Car, loin de constituer une « économie » du point de vue la société, le résultat le plus courant de cette logique pernicieuse est de voir ces jeunes, « poussés dehors », dépendre ensuite de diverses formes d'aides publiques. Ce qui donc, au « total », se solde par un coût global et collectif bien plus lourd... Et, pour revenir à notre sujet, par l'occupation consécutive d'un logement de plus par ce nouvel arrivant sur le marché locatif, déjà saturé.

### ... La soi-disant « fraude »

Enfin, un autre cercle vicieux est la question de la « fraude » massive aux domiciliations, pour éviter l'application de ce statut et son taux d'allocations au rabais, un phénomène constaté dans l'assurance chômage comme dans l'aide dispensée par les CPAS.

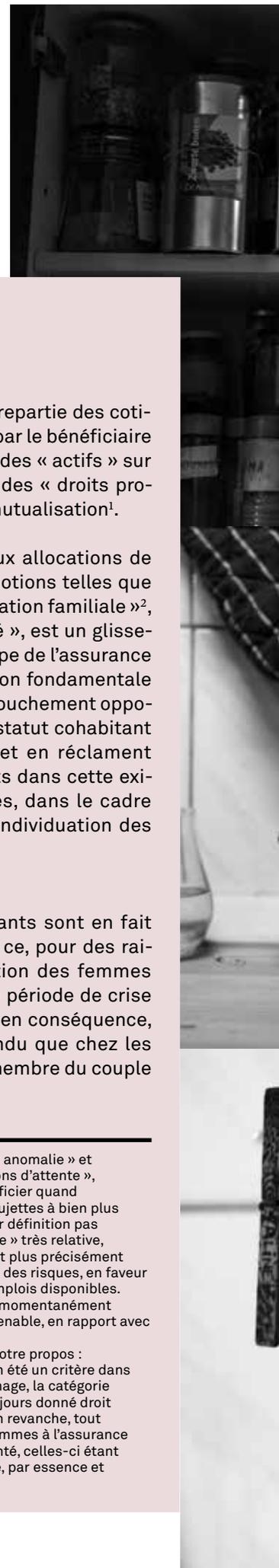
Et une problématique qui a refait surface et provoqué un débat houleux dans les médias ces semaines-ci, suite à la réintroduction, par le Secrétaire d'État Bart Tommelein (Open Vld), des visites domiciliaires « surprises » de l'ONEM chez les chômeurs/euses « suspect-e-s ». Pratique qu'une longue bataille avait permis d'interdire, victoire arrachée en l'an 2000.

À cet égard, un autre « aveu » s'impose. Disons-le tout net : oui, le contexte kafkaïen que nous avons décrit incite naturellement de plus en plus de chômeurs et d'allocataires sociaux à prendre le risque de cacher le fait qu'ils cohabitent, et à se déclarer « frauduleusement » isolés. Le cas échéant, en louant parallèlement une chambre « meublée » de bric et de broc, pour feindre d'y vivre... voire de simples « sonnettes » nominatives. Commerce appauvrissant encore un peu plus, ceux qui recourent en désespoir de cause à ce subterfuge. Un expédient abusivement (tant qu'à parler d'« abus ») qualifié de « fraude sociale »<sup>4</sup>. Alors qu'il s'agit en fait d'une parade compréhensible, voire légitime dans bien des cas, seule échappatoire pour conserver des revenus décents ou même souvent simplement « viables ».

Mais si ce type de supercherie est donc due au « poussa-crime » de cette législation absurde et impitoyable, elle expose néanmoins ceux qui y recourent à être découverts, suite aux contrôles toujours plus renforcés, ou même aux dénonciations de « bons citoyens »... Et donc à des sanctions, voire des exclusions définitives du chômage ou de l'aide des CPAS, avec les conséquences sociales dramatiques qu'on imagine. Et, même pour ceux qui passent entre les mailles du filet, cela les réduit à une existence débilante de « clandestins », vivant dans la crainte permanente face à la traque organisée dont ils sont l'objet. ✘

*Cet article est une version remaniée de celui publié comme contribution au dossier « Loyer ou manger » dans le n° 67 de Bruxelles En Mouvement, d'Inter-Environnement Bruxelles.*

1. Très improprement, ce concept « tarte-à-la-crème » des prétendus pièges à l'emploi étant fort discuté sur le plan scientifique, mais c'est une autre histoire... trop hors-sujet pour être traitée ici.  
2. Voir « *C'est inhumain comme politique !* », Ensemble!, n° 67, consultable en ligne sur [www.ensemble.be](http://www.ensemble.be)  
3. C'est ce que nous avons appelé le « Tanguy du pauvre », obligé de solliciter ses « vieux », parfois sexagénaires ou septuagénaires, voire de « retourner chez maman », dans une cohabitation imposée et sordide, souvent source de graves tensions intra-familiales.  
4. Sur cette thématique et cette terminologie très contestables de la « fraude sociale » aux allocations, lire « *La chasse aux pauvres redouble d'intensité* », Ensemble! n°79.



## « État de besoin » et assurance-chômage : dérapage non contrôlé !

Un autre profond désaccord qu'on est en droit d'avoir avec le statut cohabitant est la grave confusion qu'il a introduite entre les deux pans de la protection sociale, via son inadmissible extension au régime de la Sécurité Sociale, et plus précisément de l'assurance-chômage.

### Confusion des statuts...

Alors que l'application de ce statut en matière d'Aide Sociale peut se comprendre « théoriquement », puisque, à la base de ce régime, il s'agit d'une aide résiduaire et en quelque sorte humanitaire, réservée aux « indigents » et « démunis », pour utiliser le vocabulaire éloquent en vigueur jusqu'il y a peu. Et que l'on pourrait dès lors la refuser, ou du moins la réduire, pour quelqu'un qui partage sa vie, ou du moins son toit, avec un tiers, surtout s'il « règle en tout ou partie, les frais du ménage en commun ». Ou, plus encore, s'il est hébergé voire « entretenu » par un proche.

En d'autres termes, au sein de cet ultime filet social « subsidiaire » par rapport à la Sécurité Sociale, il y a une certaine logique à accorder une « assistance publique » (le nom qu'il portait d'ailleurs jusqu'à sa réforme de 1976) uniquement en fonction du réel état de besoin du bénéficiaire... Et donc de vérifier celui-ci par une enquête préalable sur l'ensemble de ses ressources, propres et communes, qu'elles soient directes (soutien financier) ou indirectes (soutien matériel).

Certes, dans la pratique, beaucoup d'acteurs sociaux contestent néanmoins l'application de cette approche y compris dans le secteur de l'aide sociale, vu les excès en tout genre auxquels elle donne lieu trop souvent de la part des CPAS, qui en donnent toujours plus une traduction aussi tatillonne qu'arbitraire. Toutefois, sur le plan des principes, elle n'en a donc pas moins une certaine apparence de « bon sens ».

### des régimes,

Mais il en va tout autrement de la scandaleuse dérive qui a consisté à adopter le même raisonnement dans le régime chômage. Lequel, comme l'ensemble des secteurs de la « Sécu », est, on ne le rappellera jamais assez, une forme d'assurance, octroyant un revenu de remplacement pour couvrir le risque de perte – ou d'absence –

d'emploi pour les travailleurs, en contrepartie des cotisations versées par ceux-ci. Cela, non par le bénéficiaire individuellement, mais par l'ensemble des « actifs » sur le marché du travail, selon la logique des « droits primés », et à travers un principe de mutualisation<sup>1</sup>.

Donc, faire intervenir dans le droit aux allocations de chômage, et dans leur montant, des notions telles que la « composition du ménage », la « situation familiale »<sup>2</sup>, ou pire encore, cet « état de nécessité », est un glissement tout à fait inadmissible du principe de l'assurance vers celui de l'assistance. C'est la raison fondamentale pour laquelle les syndicats s'y sont farouchement opposés en 1980, lors de l'instauration du statut cohabitant dans la réglementation de l'ONEM, et en réclament encore et toujours l'abolition – rejoints dans cette exigence par les mouvements féministes, dans le cadre de la revendication plus large de « l'individuation des droits » (voir l'encadré ci-contre).

### et des... genres !

Car, soit dit en passant, ces cohabitants sont en fait majoritairement des cohabitantes. Et ce, pour des raisons assez évidentes de discrimination des femmes sur le marché de l'emploi, a fortiori en période de crise et de chômage de masse. Mais aussi, en conséquence, par leur « sacrifice » bien plus répandu que chez les hommes, dès lors qu'il « faut » qu'un membre du couple renonce à travailler. ✕

---

1. Précision importante, expliquant une prétendue « anomalie » et « exception » belge : le régime défunt des « allocations d'attente », permettant aux jeunes au sortir des études de bénéficier quand même d'indemnités de chômage (mais réduites et sujettes à bien plus de conditions... et d'exclusions), bien que n'ayant par définition pas encore cotisé en tant que travailleurs. Une « largesse » très relative, qui correspondait à l'effort consenti par la société, et plus précisément l'ensemble des salariés, à travers une mutualisation des risques, en faveur des nouvelles générations, victimes du manque d'emplois disponibles. Cela, le temps que ceux et celles qui en pâtissaient momentanément soient parvenu-e-s néanmoins à en trouver un convenable, en rapport avec leurs qualifications.

2. Pour être complet et honnête, il faut ici nuancer notre propos : la composition de ménage a, dès l'origine, bel et bien été un critère dans l'établissement du montant des allocations de chômage, la catégorie « chef de famille », comme on disait alors, ayant toujours donné droit à un taux majoré. Mais c'était la rançon de ce que, en revanche, tout était fait pour empêcher au maximum l'accès des femmes à l'assurance chômage, lequel était strictement limité et réglementé, celles-ci étant censées dépendre des revenus dudit chef de famille, par essence et définition... mâle.

## Pour l'individualisation des droits! Ou comment réformer la sécurité sociale sans créer de dégâts collatéraux

Plus fondamentalement, notre plaidoyer pour la suppression du statut cohabitant s'inscrit dans une démarche d'individualisation des droits. Une position d'ailleurs partagée par nos alliées et camarades de Vie Féminine, notamment, et maintes autres associations féministes avec lesquelles nous coopérons également, et par une partie des réseaux de lutte contre la pauvreté.

Tout en reconnaissant cependant que c'est une réforme assez complexe, qui devra tenir compte, au moins un certain temps, des « effets indésirables » que cela pourrait entraîner pour certaines catégories, de femmes surtout : « pensions de veuves », statut des « aidantes » dans l'agriculture et chez les indépendants (héritage du « modèle » familialiste et « mâle dominant » qui a inspiré tant de législations sociales, au sortir de la dernière guerre). Il faudra donc veiller à ne pas encore plus appauvrir ces franges déjà défavorisées, en leur retirant paradoxalement les rares avantages qu'elles tiraient de l'application de ces « droits dérivés ».

Nous ne défendons donc pas une application linéaire et sans étude d'impact sur les conséquences négatives que cela pourrait avoir pour ces catégories. Sans parler du prétexte en or que cela pourrait offrir pour des mesures d'austérité qui ne diraient pas leur nom, au nom d'un grand principe formellement « progressiste » et « émancipateur ». Comme on l'a connu avec d'autres réformes, comme la suppression de l'interdiction du travail de nuit féminin, ou le recul (on ne peut mieux dire) de l'âge de la pension pour les femmes à 65 ans (67, bientôt), aligné sur celui des hommes. Beau féminisme que celui qui alourdit le fardeau pesant sur « la moitié du ciel » !

Même si nous sommes d'accord avec la FGTB qui, face aux objections et craintes formulées en ce sens dans les Tables Rondes du Service de Lutte contre la Pauvreté, répondait très pertinemment que la solution fondamentale à ces potentiels dégâts collatéraux était justement d'encourager au maximum l'autonomie économique des femmes. Et d'abord dans ces milieux où « traditionnellement » elles sont encore très dépendantes de leurs maris. Quitte à prévoir aussi des mesures et régimes transitoires pour les femmes encore piégées dans ces statuts « ancestraux ». Mais sans remettre pour autant en question l'orientation résolue vers cet objectif indispensable et inaliénable d'individualisation. ✘



## Vraiment « impayables », ces pauvres ?

Pour ce qui est de l'évaluation du coût de la suppression du statut cohabitant, dans l'assurance chômage et l'aide sociale (mais de façon assez différente quant aux critères d'application et aux montants pris en compte), la Cour des Comptes a rendu un avis. Cela, suite à la proposition de loi déposée, en relais au combat du Collectif Solidarité Contre l'Exclusion, par Zoé Genot, parlementaire fédérale (à l'époque) Ecolo, d'abord en 2008-2009, puis à nouveau en 2010<sup>1</sup>.

Celui-ci combinait deux aspects : le relèvement de toutes allocations sociales au-dessus du seuil de pauvreté d'une part et, d'autre part, l'annulation d'un des principaux facteurs de cette insuffisance du montant des revenus de remplacement... à savoir, on l'a compris, le statut cohabitant. Un « rattrapage » proposé de manière graduelle, étalé sur une dizaine d'années.

La Cour n'a toutefois pu donner qu'un montant à titre « indicatif ». Une fourchette variant, selon les divers paramètres pris en compte, entre 5 à 8 milliards d'euros. Cela, en tenant compte des « effets retour », via une relance de la consommation, toujours plus importante en pourcentage dans les couches précarisées, celles-ci ne pouvant thésauriser ni encore moins « placer » leur argent. À mettre en balance avec les 20 milliards de fraude fiscale qui échappent aux caisses de l'État, selon les estimations les plus (ou plus exactement les moins) généreuses.

En outre, on pourrait ajouter à ce comparatif le fameux « Non recours-Non accès » (*Non Take of*, en anglais). Un réel problème, dont le Service de Lutte Contre la Pauvreté du Centre pour l'Égalité des Chances fait actuellement un des axes de sa réflexion sur le recul de la Protection Sociale en Belgique<sup>2</sup>.

À savoir, tant qu'à jouer les bouliers-compteurs, les innombrables (et non dénombrés) « ayant-droits » à telle allocation ou tel avantage social, et qui n'en bénéficient pas dans les faits. Soit parce qu'ils ignorent leurs droits, soit parce qu'ils n'en font pas usage par crainte de conséquences administratives (contrôles divers, formalités décourageantes...), conviction qu'ils ne seront pas admis, ou par manque de « ressort », vu leur situation déprimante, leur accaparement par la lutte quotidienne pour la survie.

Autrement dit, la fructueuse « épargne », cyniquement parlant, que l'État réalise sur le dos des plus précaires et vulnérables, et dont on ne parle jamais. Et dont on peut

penser qu'elle est bien plus importante que les fameux « abus », réels ou supposés, sur lesquels se focalise unilatéralement le discours dominant en matière d'aide sociale...

Cette « fraude sociale » dont même Maggie De Block et Monica De Coninck, quand elles étaient en charge respectivement de l'Action Sociale et de l'Emploi, reconnaissaient qu'elle est négligeable statistiquement et financièrement.

Mais en estimant qu'elle devait néanmoins être implacablement traquée car, « en période de restrictions budgétaires, tout euro octroyé indûment est un euro retiré à ceux qui ont réellement besoin », et que, « aussi minime soit-elle, la fraude sociale mine la Sécu, car elle sape son crédit et donc son appui dans la population. »<sup>3</sup> Vous avez dit deux poids, deux mesures ?

### Soyons réalistes, demandons « l'impossible »...

Quant à juger si une telle individualisation des droits est « réaliste » budgétairement, qu'est-ce qu'une mesure ou une réforme « raisonnable » ou « soutenable » sous cet angle ?

Tout dépend du (ou plutôt des) point(s) de vue, des postulats de base dont on part. Par exemple : « Toutes choses étant égales par ailleurs », selon l'expression – absurde – consacrée ? « À enveloppe fermée » ? En partant, sans le questionner, du budget actuel de l'État, en particulier de la Protection Sociale ? Et en acceptant son actuelle répartition entre dans les divers départements et « postes » ministériels, telle qu'ils existent aujourd'hui ? Autrement dit, sans remettre en question par exemple le budget militaire (et singulièrement l'achat des F35 en discussion) ? En ne contestant pas les Intérêts Nationaux et autres cadeaux fiscaux aux entreprises... ?

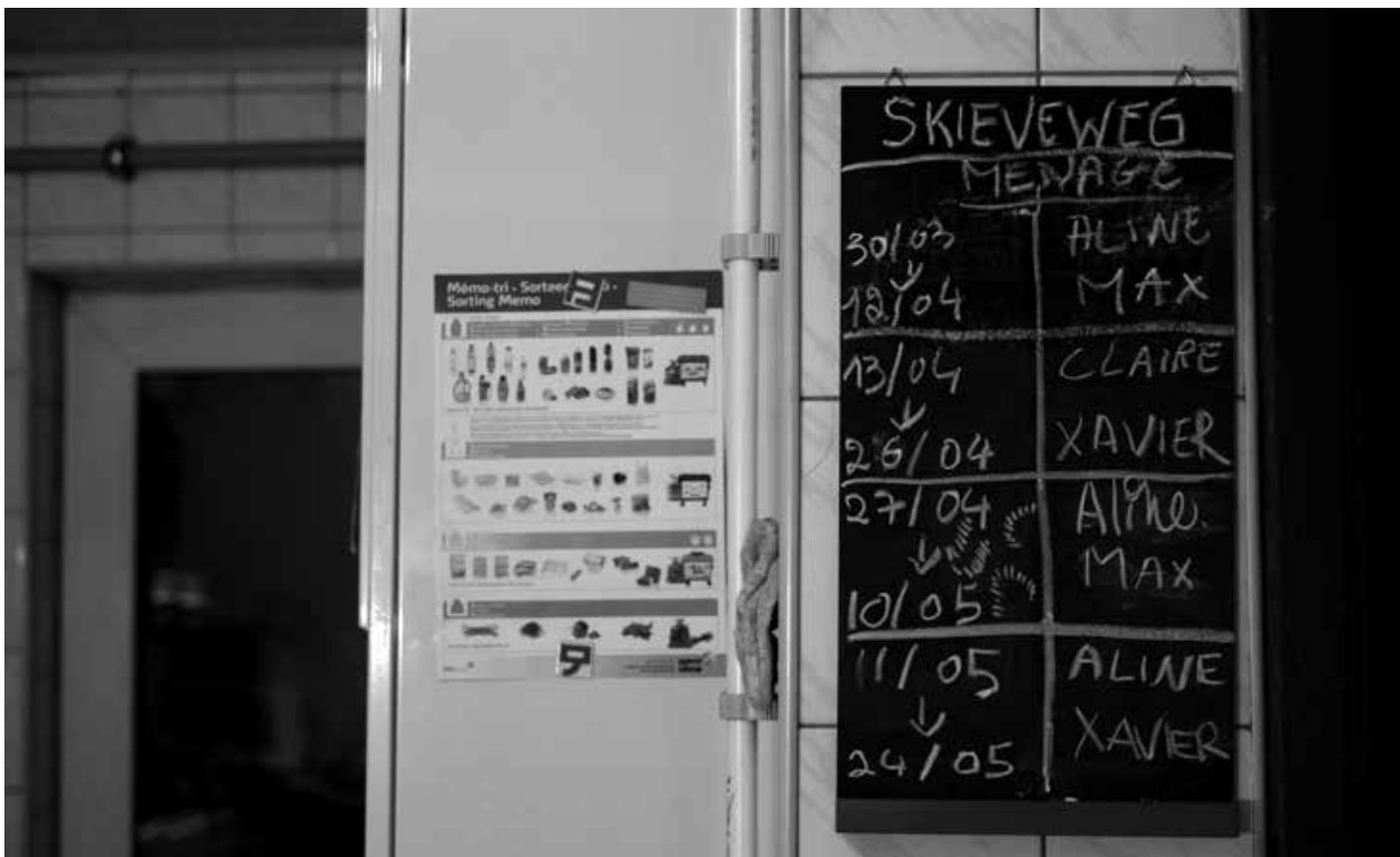
On le voit : la question de savoir si une mesure est ou non « jouable » financièrement est avant tout une question politique, de choix de société, et non « technique ». ✘

1. En vain d'ailleurs : le projet est resté lettre morte, n'ayant jamais pu réunir une majorité, ne fût-ce que pour le présenter au vote. Déjà, en commission des affaires sociales, il fut sèchement rejeté, le président en fonction se distinguant, en le taxant de « démagogie électorale » dans la forme et surtout « impayable » sur le fond. Le journal *Le Soir* en fit même le titre de l'article qu'il a consacré à cette séance mémorable.

2. Voir à ce sujet : *Protection sociale et pauvreté. Contribution au débat et à l'action politiques*, Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, rapport bisannuel 2012-2013, 144 pages.

3. Maggie de Block, en 2013, alors Secrétaire d'État à la lutte contre la pauvreté et à l'intégration sociale.





Quand colocation rime avec cohabitation /

# La notion de cohabitation en matière CPAS

Cet article se penche rapidement sur l'acceptation actuelle de la notion de cohabitation en CPAS et sur les changements futurs attendus en la matière.

NATHALIE STERCKX  
CONSEILLÈRE À LA SECTION CPAS DE L'AVCB

## Les trois catégories de bénéficiaires

La loi du 26.5.2002 concernant le droit à l'intégration sociale (ci-après dénommée loi DIS), dans sa version actuelle, détermine trois catégories de bénéficiaires auxquelles correspondent autant de montants du revenu d'intégration<sup>1</sup> :

- catégorie « cohabitant » : 544,91 €/mois au 1.9.2013 ;
- catégorie « isolé » : 817,36 €/mois au 1.9.2013 ;
- catégorie « famille à charge » : 1.089,82 €/mois au 1.9.2013.

De la catégorie déterminée dépendra donc le montant de l'aide octroyée.

Une personne relève de la catégorie « famille à charge » dès la réunion de deux conditions :

- une famille à charge (outre les enfants, peuvent également être à charge le conjoint et le partenaire de vie)<sup>2</sup>
  - et la présence d'au moins un enfant mineur non marié<sup>3</sup>.
- Ainsi, un couple sans enfants ne rentrera jamais dans la catégorie « famille à charge ». Par contre, une mère vivant seule avec un enfant de 8 ans, oui.

Si l'intéressé ne relève pas de la catégorie « famille à charge », reste à savoir à quelle autre catégorie il appartient : « cohabitant » ou « isolé » et c'est ici qu'intervient l'application de la définition de la cohabitation.

Précisons que la catégorie à laquelle appartient l'intéressé doit être déterminée en premier lieu. Le calcul des ressources n'intervient effectivement que dans un second temps. En effet, s'il est déterminé que l'intéressé

relève de la catégorie cohabitant, certaines ressources des personnes avec qui il cohabite devront, pourront ou ne pourront pas être prises en considération<sup>4</sup>.

Ces trois catégories de bénéficiaires sont celles prévues par la loi DIS et s'appliquent donc au revenu d'intégration. Cependant, lorsqu'une aide financière périodique est délivrée dans le cadre de l'aide sociale<sup>5</sup>, elle l'est généralement de manière équivalente aux montants du revenu d'intégration et donc aux catégories fixées par la loi DIS. C'est pourquoi nous parlons d'aide sociale équivalente au revenu d'intégration. Les considérations développées ici valent donc tant pour le droit à l'intégration sociale que pour le droit à l'aide sociale lorsque ceux-ci se déclinent en un revenu d'intégration ou en une aide financière périodique.

### La définition de la cohabitation en matière CPAS

La loi DIS précise qu'« *Il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères* »<sup>6</sup>.

Il transparaît de cette définition que deux critères doivent être réunis afin de déterminer si des personnes cohabitent au sens de la loi DIS :

- un critère sociologique : vivre sous le même toit ;
- un critère économique : régler principalement en commun les questions ménagères.

Le premier critère ne suffit donc pas à lui seul à établir une cohabitation.

Par ailleurs, la nature des relations entre les personnes importe peu (des cousins, des amis ou même de simples colocataires peuvent tout à fait être cohabitants en matière CPAS). Ce qui importe est de déterminer si des ressources sont mises en commun, si les questions ménagères sont réglées en commun, si un avantage financier est tiré du fait de vivre ensemble sous le même toit. La cohabitation en matière CPAS exclut donc toute acception commune pouvant aller dans le sens d'un partage sentimental d'un toit pour se focaliser sur une acception économique-financière du terme.

Déterminer si on est en présence d'une cohabitation relève d'une analyse de faits concrets. Des présomptions ne suffisent pas. Par exemple, la circonstance que des personnes sont inscrites à la même adresse dans les registres de la population n'est pas décisive du critère sociologique<sup>7</sup>. C'est un faisceau d'indices, constatés →

### LE POINT DE VUE DE NICOLAS BERNARD

Concernant tout d'abord **la vie sous le même toit**, partager des pièces comme la cuisine, le séjour ou encore les sanitaires ne suffit pas à emporter cohabitation. La pièce dévolue à un usage non exclusif doit être davantage signifiante ; on songe entre autres à la chambre. Par ailleurs, le libre accès à chacune des pièces doit être assuré. Et, même, le simple fait d'entretenir une relation affective/sexuelle avec un autre colocataire ne constitue pas un indice décisif, pas davantage d'ailleurs que la domiciliation à la même adresse. Last but not least, la vie en commun doit revêtir un certain caractère de pérennité.

Pour ce qui est maintenant du **règlement principalement en commun des questions ménagères**, des balises jurisprudentielles ont également été posées. La cohabitation suppose bien plus que le paiement à plusieurs du loyer par exemple. La démonstration d'une véritable économie d'échelle est exigée ; en d'autres termes, les colocataires doivent retirer de la vie en commun un avantage matériel substantiel. Concrètement, ils doivent avoir constitué un « pouvoir d'achat unifié », qui acquitte des dépenses significatives (nourriture, santé, habillement, ...). Et il est reconnu que les individus ne disposant que de ressources particulièrement limitées (candidats réfugiés, sans-abri) ne sauraient être vus comme cohabitants car ils n'ont rien à offrir en quelque sorte à cette cagnotte commune. Et, au-delà des aspects pécuniaires, les intéressés sont censés prendre les repas ensemble, accomplir ensemble les tâches domestiques, etc.

1. Art. 14, §1er de la loi du 26.5.2002 concernant le droit à l'intégration sociale, M.B. 31.7.2002.

2. Par famille à charge, la loi DIS entend le conjoint, le partenaire de vie, l'enfant mineur non marié ou plusieurs enfants parmi lesquels au moins un enfant mineur non marié (art. 14, §1er, 3° loi DIS). Le partenaire de vie est la personne avec qui le demandeur constitue un ménage de fait (art. 14, §1er, 3° loi DIS). Deux personnes qui vivent en couple constituent un ménage de fait (art. 34, §1er de l'arrêté royal du 11.7.2002 portant règlement général en matière de droit à l'intégration sociale, M.B. 31.7.2002, ci-après dénommé AR DIS). Auparavant, la définition du ménage de fait faisait référence au sexe des personnes (= l'homme et la femme qui vivent ensemble comme s'ils étaient mariés).

3. Art. 14, §1er, 3° loi DIS.

4. Art. 34 AR DIS.

5. Loi du 8.7.1976 organique des CPAS, M.B. 5.8.1976.

6. Art. 14, §1er, 1° loi DIS.

7. Cass. (3e ch.), 10.5.1993, Rev. dr. soc., 1993, p. 258, Inforum n°59755.

par l'enquête sociale du CPAS, qui doit amener à cette conclusion. La place donnée à l'appréciation – et aux difficultés d'interprétation – est ainsi grande.

### Focus sur certains cas particuliers

#### A. Étudiants vivant en kot

Le manuel du SPP Intégration Sociale sur la loi DIS du 13.10.2014<sup>8</sup> indique ceci :

→ « Si le jeune revient à la maison familiale pendant les week-ends et les congés, il maintient sa résidence habituelle à la maison familiale : il peut donc prétendre à un revenu d'intégration de catégorie 1 – cohabitant avec les autres occupants de la maison familiale.

→ Si le jeune reste au kot pendant les week-ends et les congés, sa résidence habituelle est le kot. L'enquête sociale portant sur la situation du jeune en kot permet de déterminer la catégorie de revenu d'intégration à laquelle il a droit. ».

#### B. Personnes hébergées dans des institutions (hôpital psychiatrique, maisons d'accueil, etc.)

Le manuel du SPP Intégration Sociale sur la loi DIS du 13.10.2014 indique ceci : « Aucune catégorie spécifique à cette situation n'est prévue. Dans de nombreux cas, la catégorie 2 [isolé] est accordée en raison du fait que l'intéressé ne peut être considéré comme cohabitant car il ne fait pas ménage commun avec les autres occupants (caractère temporaire, involontaire de l'admission). ».

#### Pour ces cas de vie, deux tendances jurisprudentielles se sont développées :

– Une certaine jurisprudence a développé un « élément intentionnel » au fait de vivre avec une ou plusieurs personnes sous le même toit en distinguant le choix d'une vie en communauté de la contrainte de la subir. Généralement et dans ce dernier cas de figure, le taux isolé sera préféré<sup>9</sup>. Par exemple : une maison d'accueil pour personnes en difficulté ne peut constituer une communauté de vie comparable, par exemple, à celle d'une communauté religieuse dans la mesure où les personnes qui y sont recueillies n'expriment aucun choix de vie, aucune adhésion à un groupe humain, aucune option vis-à-vis d'un mode structuré et organisé de communauté. L'utilisation d'une même cuisine ou de mêmes sanitaires n'établit pas en soi la cohabitation puisque ce partage est contraint par la configuration des lieux et les circonstances fortuites du moment<sup>10</sup>.

– Une autre jurisprudence rejette cet élément intentionnel, considéré comme subjectif, en s'en référant à la définition purement économique-financière de la loi DIS,

considérée comme objective. Ainsi, la notion de cohabitation peut tout de même être rencontrée dans de telles situations de vie. Par exemple : le résidant d'un centre d'accueil et de traitement (cure de revalidation psychosociale) a été considéré comme cohabitant car le mode de vie collectif du centre a été assimilé à un règlement en commun de l'immense majorité des questions ménagères (communauté thérapeutique; activités quotidiennes : cuisine, courses, entretien; pièces de vie: chambres collectives, salles de bain, cuisine; quote-part personnelle)<sup>11</sup>.

#### Des changements en perspective ?

Les évolutions sociétales relatives aux modes de vie, aux rapports sociaux, aux manières de se loger sont légion. La situation actuelle permet-elle de répondre à ces défis ?

Dans leur memorandum fédéral de 2014<sup>12</sup>, les CPAS du pays rédigeaient ceci : « Il faut mettre fin aux différents mécanismes qui sanctionnent la cohabitation de telle sorte que les personnes qui vivent d'un revenu de remplacement ne soient pas incitées d'obtenir des revenus plus élevés en se comportant fictivement comme isolé (ex. logement fictif à des adresses postales). Les catégories relatives au revenu d'intégration doivent être revues pour mieux les adapter à la composition des ménages et pour faciliter la colocation. ».

L'accord du Gouvernement fédéral d'octobre 2014 indique qu' « Il sera examiné si la réglementation du revenu d'intégration est encore adaptée aux formes actuelles de vie commune et/ou de soins. ».

C'est ainsi que le SPP Intégration Sociale vient de lancer un appel à projets pour la réalisation d'une étude portant sur les situations et/ou modes de vie rencontrés par les CPAS qui ne sont pas directement visés par les catégories actuelles de bénéficiaires. Les situations suivantes sont notamment citées à titre exemplatif : les ménages séparés et/ou recomposés, les gardes alternées, les logements kangourou, les kots d'étudiants, les personnes séjournant en institution, les logements solidaires,...

Suite à cette étude, des modifications légales devraient être proposées et une plus juste équité peut-être enfin trouvée. ✕

8. Disponible au lien suivant : [http://www.mi-is.be/sites/default/files/doc/version\\_consolidee\\_fr2\\_dis.pdf](http://www.mi-is.be/sites/default/files/doc/version_consolidee_fr2_dis.pdf)

9. Ou le taux famille à charge si l'intéressé vit en institution avec un enfant mineur à sa charge.

10. Trib. trav. Tournai (3e ch.), 6.4.2000, RG 67.361.

11. Trib. trav. Bruxelles (12e ch.), 23.7.2009, RG 16840/08.

12. Disponible au lien suivant : [http://www.avcb-vsgb.be/fr/Publications/documents.html?doc\\_id=428&vID=58](http://www.avcb-vsgb.be/fr/Publications/documents.html?doc_id=428&vID=58)

# **Statut social des personnes et habitat solidaire... l'équation difficile !**

DANIEL MIGNOLET

Chargé de mission auprès d'Habitat et Participation

Le texte qui suit trace les contours d'une éventuelle labellisation de l'habitat solidaire et de ses effets sur le statut social des personnes précaires qui y vivent.

## **Un état de fait, les liens entre précarité sociale et problématique d'habitat ...**

Dans son rapport annuel, l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles publie un tableau<sup>1</sup> qui met en lumière : cout du logement et revenus provenant de l'aide sociale (RIS). Ainsi à Bruxelles, un bénéficiaire du RIS au taux isolé devra consacrer 54,3 % de son allocation à ses frais de logement. Pour les bénéficiaires de la GRAPA taux isolé maximum, la situation est un peu plus avantageuse, quant aux ménages dont les revenus dépendent de l'ONEM... La variété des statuts est telle, qu'il est extrêmement difficile d'y apporter une évaluation unique. Notons, par ailleurs, que ces revenus sont variables en fonction de la durée d'inactivité, de la composition familiale, ...

Quels que soient les statuts de ces ménages, l'accès à un logement décent et adapté à la démographie familiale reste un problème majeur, auquel hélas, le logement public ne peut répondre que partiellement aujourd'hui. Comme l'écrit Monsieur Nicolas Bernard<sup>2</sup> : « *Les problèmes de logement fonctionnent comme des Amplificateurs de pauvreté, ils ne se contentent pas d'accroître les difficultés matérielles préexistantes des occupants, ils les suscitent également* ».

## **Des initiatives publiques, privées, associatives voire des synergies d'acteurs**

Cette situation et l'urgence sur le terrain poussent les personnes concernées à inventer d'autres solutions, voire d'autres modes d'habiter. Les campings résidentiels permanents sont une réalité dans tout le royaume, des ménages y trouvent un environnement à leur mesure, cout faible, espaces restreints mais autonomes.

D'autres se regroupent créant **des habitats groupés ou communautaires** (voir définition ci-après) voire s'organisent en simples co-locataires d'un même espace, qu'il s'agisse d'un espace logement acheté, loué ou squatté. Cette formule connaît un succès grandissant tant auprès de jeunes ménages que de personnes isolées qui y trouvent un espace relationnel et de sécurité, une forme nouvelle de convivialité et dans certains cas une économie d'échelle. Certains développent également des projets d'habitat solidaire (habitats groupés hébergeant des personnes en précarité sociale), associant à la fois les futurs occupants, le milieu associatif et même parfois le logement public.

Mais c'est alors que surgit un problème majeur, le statut social des personnes concernées. En effet, lorsqu'une personne bénéficie d'un revenu de remplacement, allocation de chômage, revenu d'intégration... si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations est automatiquement adapté à la baisse. Ainsi l'économie d'échelle visée par l'habitat groupé est invalidée par la notion de cohabitation et la solidarité est pénalisée. Nous notons après observation et écoute des acteurs de terrain qu'ils doivent faire face dans leurs projets d'habitats solidaires, à ce qu'ils désignent comme « *un imbroglio administratif en termes de statuts des personnes dans ces situations* ». Nous les citons : « *Entre personne isolée ou cohabitante, vous serez déclaré cohabitante ou non selon l'évaluation de l'agent de quartier, les critères de l'assistant social du CPAS ou de l'agent de l'ONEM, la base de données de l'ONP, voire du juge du travail, →*

1. In Baromètre social, 2010, p.62.

2. In *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis*, Bruylant, 2006.

## La labellisation aurait pour effet de maintenir les personnes concernées dans leur statut de personnes isolées pour autant qu'elles séjournent au sein d'un habitat reconnu comme solidaire.

ces critères n'étant pas nécessairement similaires mais par contre variables dans le temps. La revendication est claire : quand va-t-on supprimer cette disposition ? ».

En 2012 et face au refus des gouvernements fédéraux de modifier les statuts des personnes, par crainte des coûts liés et des effets d'impact potentiels pervers, la Politique des Grandes villes nous a commandité une étude visant à évaluer la possibilité de labelliser l'habitat solidaire.

Cette labellisation reconnaissant la solidarité objective entre habitants aurait pour effet de maintenir les personnes concernées dans leur statut de personnes isolées pour autant qu'elles séjournent au sein d'un habitat reconnu comme solidaire.

Ce faisant, les commanditaires de l'étude reconnaissent implicitement l'impossible réforme des statuts due entre autres aux contradictions entre dispositifs fédéraux et politique du logement régionalisée. La labellisation de l'Habitat Solidaire s'inscrivait donc comme une sorte de repli stratégique, vue l'impossibilité de réformer les règles de l'ONEM, des CPAS et de L'ONP, etc. Ce repli étant par ailleurs critiqué parfois par certains acteurs du logement comme étant un abandon de la revendication principale.

### La labellisation et ses limites

Mais donner un **cadre légal à l'habitat solidaire et/ou à ses habitants** ne revient pas à ouvrir les portes à n'importe quelle dérive. Un tel risque est décrit par Monsieur Philippe Defeyt<sup>3</sup> dans sa présentation de l'habitat alternatif, « *Le risque existe de ne plus conférer que des demi-droits à ce que d'aucuns présenteront vite comme des sous-habitats* ». Il s'agit, au contraire, une fois le champ d'application de l'habitat solidaire structuré, mesuré, évalué, de donner à la fois aux porteurs de projets et surtout aux bénéficiaires potentiels et volontaires, un mode d'habiter digne et garantissant la pleine jouissance de leurs droits et devoirs, ceci dans un environnement évolutif et ouvert tant aux professionnels du logement qu'aux initiatives privées.

### C'est quoi un label ?

« *Un label se définit comme étant une marque délivrée par une autorité ou un organisme délégué qui garantit la qualité d'un produit ou service mis sur le marché. La qualité*

*repose sur le respect de critères. Un critère est un principe, un élément permettant d'évaluer, analyser quelque chose, rassemblés en échelle, des critères constituent une méthode permettant de vérifier si un objet possède ou non une propriété déterminée.*<sup>4</sup> »

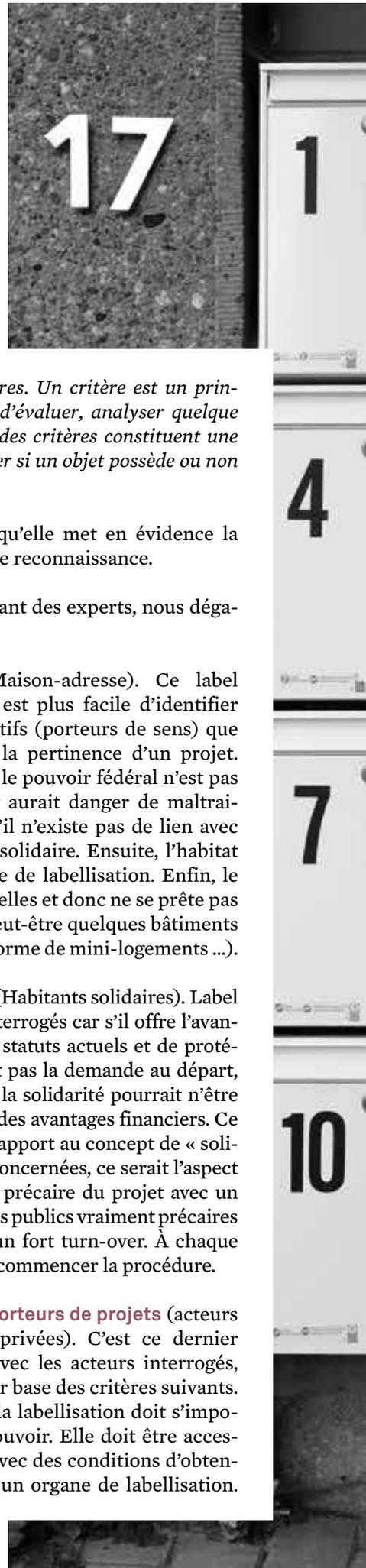
Définition intéressante puisqu'elle met en évidence la dimension qualitative de cette reconnaissance.

De la longue réflexion associant des experts, nous dégagons trois labels potentiels :

**1. Labelliser des lieux** (Maison-adresse). Ce label offre comme avantage qu'il est plus facile d'identifier des espaces, des lieux collectifs (porteurs de sens) que d'identifier la solidarité ou la pertinence d'un projet. Mais il présente des limites : le pouvoir fédéral n'est pas compétent pour le bâti. Il y aurait danger de maltraitance de la personne puisqu'il n'existe pas de lien avec l'aspect humain de l'habitat solidaire. Ensuite, l'habitat est un critère, pas un modèle de labellisation. Enfin, le bâti est petit et ancien à Bruxelles et donc ne se prête pas à ce type d'initiatives (sauf peut-être quelques bâtiments administratifs ou alors sous forme de mini-logements ...).

**2. Labelliser des personnes** (Habitants solidaires). Label non retenu par les experts interrogés car s'il offre l'avantage de faire le lien avec les statuts actuels et de protéger des gens qui n'en feraient pas la demande au départ, il entraîne pour limites que : la solidarité pourrait n'être qu'un prétexte afin d'obtenir des avantages financiers. Ce serait trop contraignant par rapport au concept de « solidarité ». Pour les personnes concernées, ce serait l'aspect pervers de devoir être « le » précaire du projet avec un danger de marquage social. Les publics vraiment précaires sont trop mouvants et avec un fort turn-over. À chaque nouvel habitant, il faudrait recommencer la procédure.

**3. Labelliser les projets et porteurs de projets** (acteurs du logement et initiatives privées). C'est ce dernier modèle de labellisation qu'avec les acteurs interrogés, nous retenons aujourd'hui sur base des critères suivants. Émanant du niveau fédéral, la labellisation doit s'imposer aux autres niveaux de pouvoir. Elle doit être accessible au plus grand nombre avec des conditions d'obtention clairement définies par un organe de labellisation.





Elle doit permettre d'élargir le champ d'initiatives innovantes en matière d'habitat.

En termes d'avantages, ce label permettrait d'allier l'humain et le bâti en termes pertinents et favoriserait les partenariats entre porteurs de projets – voire des glissements entre partenaires pour que le projet continue, évolue. Ce modèle permettrait de mettre l'accent sur le contenu des projets plus que sur la question de l'indivision des droits sociaux, qui n'est qu'un des aspects recherchés par l'habitat solidaire. Cela semble par ailleurs plus aisé en termes de reproductibilité.

Enfin cette labellisation correspond à l'inscription de l'habitat solidaire dans le Code bruxellois du Logement (Art.2) « *logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais coulé dans une charte ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du paragraphe 2 du présent article – cet article fait référence aux conditions d'accès au logement social) qui y disposent chacun d'un ou plusieurs espaces privés de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun.* »

Définition sur laquelle, dès lors, pourrait s'appuyer les porteurs de projets. Bien sûr, comme la majorité des acteurs sociaux, Habitat et Participation revendique haut et clair, la pure abrogation de ces sous-statuts qui n'entraînent qu'indignités et mal logement. À défaut, il est urgent de proposer aux autorités compétentes des solutions innovantes et respectueuses des choix libres de ceux qui décident de mettre en œuvre les valeurs de solidarité qui les animent dans leur culture d'habiter. Enfin, il serait également possible de proposer aux communes de créer des sous-numérotations de certains logements afin de distinguer clairement les espaces privés et collectifs, et pourquoi pas... élaborer un taux d'allocations tiers (taux d'habitant solidaire). Si les lois définissent les statuts des personnes, elles définissent également ceux qui les font. Que nous disent-elles ? ✕

3. La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif, la Charte, 2012, p.3

4. in Larousse encyclopédique couleur éd. 1993, p.5375



# Statut social et... urbanisme

S'il est un lien qui ne saute pas aux yeux, mais qui revêt pourtant une importance significative, c'est celui qui rapproche la question du statut social des colocataires à la définition urbanistique de leur résidence.

CAROLE DUMONT ET ANNE BAUWELINCKX, RBDH

On le sait, la détermination du statut social du colocataire, lorsque celui-ci perçoit des allocations, constitue un enjeu primordial. Les conséquences de l'application du taux cohabitant ont été développées ci-avant. Lorsque la colocation est installée dans une maison unifamiliale, la définition urbanistique du logement<sup>1</sup> a trop souvent pour conséquence l'assimilation des colocataires à des cohabitants. Tous les habitants d'une maison unifamiliale sont trop souvent inscrits sur la même composition de ménage, quand bien même ils ne forment pas le même ménage, avec les conséquences connues : l'application du taux cohabitant, et la perte significative de revenus qui y est associée.

En cause, la réglementation urbanistique qui ignore le logement collectif. Aussi, nous plaçons pour la prise en compte du logement collectif dans le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Un logement collectif qui peut accueillir plusieurs ménages, colocataires mais pas pour autant cohabitants. Le reconnaître et le définir devrait aussi faciliter l'émergence de projets porteurs du label « habitat solidaire » (cf article précédent), qui, au vu de la précarité des personnes qui les composent, sont les plus fortement pénalisés par le risque d'application du taux cohabitant.

Des garde-fous existent déjà pour limiter les potentielles dérives que pourrait amener cette reconnaissance en termes de qualité des logements : il s'agit des normes d'habitabilité définies par le RRU<sup>2</sup> et par le Code du Logement<sup>3</sup>.

Qu'il s'agisse d'une colocation spontanée, d'un habitat solidaire, que les colocataires signent tous le même bail avec le propriétaire, qu'ils signent chacun un bail distinct, que l'on soit dans un régime de sous location..., ces règles qui déterminent les surfaces et équipements minimums doivent être respectées. À charge donc des bailleurs de limiter le nombre maximum de colocataires qui peuvent vivre, en même temps, dans le bien loué.

Plus généralement, une meilleure prise en compte des nouvelles manières d'habiter ensemble dans la réglementation existante, héritière du modèle traditionnel du logement occupé par une famille, est aujourd'hui nécessaire. Les parlementaires bruxellois n'ont rien dit d'autre en adoptant, en 2012, une résolution autour de l'habitat groupé qui appelle à modifier le RRU « afin d'y intégrer la notion d'habitat groupé »<sup>4</sup> et en évoquant parmi les motifs soutenant cette résolution, la nécessité de permettre « la transformation de maisons unifamiliales en habitats groupés, et inversement, sans travaux conséquents et sans permis ».<sup>5</sup> D'autres lieux, affectés aujourd'hui à d'autres fonctions (d'anciens bureaux ou d'anciens d'hôtels par exemple), pourraient alors aussi constituer d'excellents terrains au développement d'habitats collectifs et solidaires. ✕

1. Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) donne la définition suivante du logement : ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence.

2. Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) arrête un métrage précis en deçà duquel les principales pièces du logement ne peuvent pas se situer (Pour la pièce principale de séjour : 20 m<sup>2</sup>, pour la cuisine : 8 m<sup>2</sup>, pour la première chambre à coucher : 14 m<sup>2</sup> et pour les autres : 9 m<sup>2</sup>). Il définit également des règles de confort et d'hygiène minimales. Notons que ces règles ne s'appliquent pas aux maisons de repos, aux hôtels, qui vu leur caractère temporaire ou collectif ne constituent pas des unités résidentielles telles qu'entendues par le législateur. Elles s'appliquent par contre au logement étudiant, et ce pour éviter la création de logements trop petits que pour être éventuellement réaffectés au logement traditionnel. Le RRU s'applique aux immeubles neufs et aux travaux importants dans les immeubles existants.

3. Le Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, comprend lui aussi, une série d'exigences en matière de surface minimale, liée au nombre de personnes occupant le bien, au moment de la signature du bail : 18 m<sup>2</sup> pour une personne, 28 m<sup>2</sup> pour deux, 33 m<sup>2</sup> pour trois, 37 m<sup>2</sup> pour quatre, 46 m<sup>2</sup> pour cinq et 12 m<sup>2</sup> supplémentaires par personne supplémentaire. « Pour les logements collectifs, les pièces communes sont comptabilisées dans la surface du logement au pro rata des habitants résidents de manière permanente dans le logement au moment de la formation du contrat de bail de chacun des locataires. ». Il prévoit aussi les équipements nécessaires, et s'adapte aux logements collectifs (par exemple, un point d'eau chaude dans une salle de bain et un wc pour maximum six personnes, un point d'eau potable dans les espaces communs pour maximum dix personnes, une cuisine qui doit être située dans un espace commun, accessible en permanence). Le Code du Logement s'applique à tous les logements mis en location.

4. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Résolution relative à la prise de mesures visant à soutenir et labelliser l'habitat groupé*, 27 janvier 2012 (Document A-194/3, 2011-2012)

5. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Proposition de résolution relative à la prise de mesures visant à soutenir et labelliser l'habitat groupé*, 23 mai 2011, p.4 (Document A-194/1, 2010-2011)



# RENCONTRES

PROPOS RECUEILLIS PAR ILHAM BENSÄÏD, RBDH

## INTERVIEWS CROISÉES DE CAROLINE MORIZUR, GIADA DI TRAPANI, THOMAS CORBISIER, MEMBRES DU COLLECTIF AUQUAI

Le collectif AuQuai (présenté en page 44), c'est un projet, qui mêle vie culturelle et habitat collectif. Le bâtiment, mis à disposition par la commune de Molenbeek à des occupants à titre temporaire, se compose de trois niveaux destinés à la création et à la représentation, ainsi que d'une maison unifamiliale qui permet aux membres actifs d'y vivre et de gérer les espaces de création attenants. Dans ce lieu atypique, « culture » et « logement » s'imbriquent en permanence. Rencontre avec trois habitants qui défendent ces droits fondamentaux !

### Comment êtes-vous devenus des habitants d'AuQuai ?

**Caroline :** Quand je suis arrivée en Belgique, j'avais toutes mes affaires dans une voiture et deux jours et demi pour trouver mon logement. Il fallait que je sois efficace ! J'avais préparé mes rendez-vous et je m'étais prévu sept rendez-vous dans des colocations en une journée. Ce jour-là, j'ai rencontré sept manières de vivre différentes.

J'ai toujours eu du monde autour de moi, je ne me voyais pas vivre seule. Et financièrement, à ce moment-là, je ne pouvais pas me payer un appartement seule. Maintenant, ma situation a évolué vers plus de stabilité mais je me suis habituée à vivre dans de grands espaces.

J'ai commencé à venir AuQuai en tant qu'usagère des espaces. Je travaille pour une asbl du quartier et je cherchais des locaux pour organiser des ateliers « enduits terre » et poser des protections acoustiques

en liège avec des habitants. C'était le lieu idéal : ici, tout est possible ! C'est un immense espace de liberté, où on peut tout essayer !

**Giada :** Avant de vivre ici, j'ai vécu trois ans seule et j'ai adoré, mais je sentais que ça ne m'intéressait pas comme style de vie. Ça enferme trop dans une routine. Quand par la suite, je suis arrivée en Belgique, je savais que je voulais vivre dans une grande maison, en groupe, avec plein de gens qui entrent et qui sortent, plein de projets... De toute façon, je n'aurais pas eu les moyens de vivre seule. Je vis ici depuis trois ans et je suis la plus ancienne parmi les occupants actuels des lieux.

**Thomas :** Pour moi, la colocation, ça a plutôt été des expériences qui se présentaient, plutôt qu'une recherche personnelle. C'est devenu de plus en plus important pour moi, de vivre entouré.

À Bruxelles, je me suis installé en appartement avec la mère de ma fille et puis on s'est séparé. Je me suis retrouvé seul en appartement et puis dans une petite maison colouée où on était trois. Et puis me voilà. C'est ici que l'expérience est la plus intense.

**« Ici, tout est possible !  
C'est un immense  
espace de liberté,  
où on peut  
tout essayer ! »**

### Quelle est l'histoire du Quai ? Comment est-il devenu ce qu'il est aujourd'hui ?

**Giada :** Il y a neuf ans, un groupe de quatre étudiants de l'école de théâtre Lassad cherchait un lieu de répétition et de création. Ils sont entrés dans le bâtiment pour le squatter mais très rapidement, après deux semaines, ils ont obtenu une convention d'occupation temporaire avec l'ancien propriétaire public : la Régie foncière. Depuis un an, la commune de Molenbeek est propriétaire du bâtiment et a signé avec nous une nouvelle convention d'occupation temporaire. Le Quai, ça a commencé par la volonté d'ouvrir des ateliers d'artistes, des espaces de création. Par la suite, on s'est rendu compte que l'endroit était grand et qu'il était possible d'y loger. Au début, →

les habitants étaient des artistes qui se servaient du lieu pour leurs activités. Et puis le lieu s'est ouvert aux amis, aux amis des amis et aux inconnus, qui venaient utiliser les espaces pour leurs répétitions et leurs créations. Et facilement, les gens de passage s'arrêtaient ici.

Maintenant, le quai est constitué en asbl qui a dans ses statuts la volonté de défendre le logement dans des bâtiments vides et la culture sous toutes ses formes.

### **Aujourd'hui, comment sont occupés la partie d'habitation et les espaces culturels et artistiques ?**

**Caroline :** Pour nous, la culture et le logement sont tout aussi importants. Ce lieu permet de les imbriquer.

La partie habitation du bâtiment permettrait de loger huit personnes, mais nous trouvons que six<sup>1</sup>, comme pour le moment, c'est suffisant.

Nous n'avons jamais cherché activement des occupants. On a préféré en parler à des gens qu'on connaissait déjà un peu et qui nous semblaient pouvoir intégrer le projet.

Quant aux espaces culturels et artistiques, ils sont occupés à 70 % et le programme est rempli pour les deux prochains mois. Et pourtant, nous ne faisons pas de promotion. C'est donc uniquement grâce au bouche-à-oreilles. Ça révèle une vraie demande dans ce secteur à Bruxelles !

Ici, il y a constamment du passage. Ça demande beaucoup d'énergie parce que nous, les habitants, sommes en permanence happés par les besoins des usagers des espaces. C'est difficile de tenir ce genre de rythme à long terme.

### **Formellement, comment est organisée la vie dans ce bâtiment ?**

**Giada :** Nous avons une convention d'occupation temporaire avec la commune de Molenbeek. Et chaque habitant signe un contrat avec l'asbl AuQuai. Nous avons tous un statut de cohabitants.

*« Pour nous, la culture et le logement sont tout aussi importants. Ce lieu permet de les imbriquer. »*

Les habitants doivent aussi signer un règlement d'ordre intérieur. Il a fallu un an pour parvenir à le formuler, tous ensemble. Plein de questions se sont posées, beaucoup touchant à l'intimité et aux limites entre habitants et usagers des espaces mis à disposition. Ça permet une meilleure organisation et une ambiance sereine.

Pour ce qui concerne la vie dans le bâtiment, les décisions se prennent entre les six habitants et les quatre membres extérieurs de l'asbl ; ce qui permet d'assurer un bon équilibre.

**Thomas :** Habiter ici impose de participer à la vie de l'asbl : aller aux événements, préparer le matériel, se rendre disponible aux permanences, être là aux deux réunions hebdomadaires,... Ça demande un réel investissement en temps. C'est

pour cette raison que le cadre est important : ça permet d'être clair sur l'investissement nécessaire et ainsi, d'éviter les conflits. Le logement devient presque un « plus » pour ceux qui sont actifs au sein de l'asbl. Un logement à faible coût ici, c'est comme une compensation pour tout le temps consacré bénévolement aux activités de l'asbl.

### **Quels sont vos contacts avec le propriétaire du bâtiment, à savoir la commune de Molenbeek ?**

**Caroline :** Le Quai fait partie du contrat de quartier Cinéma Bellevue donc un nouveau projet sera formulé pour ce bâtiment. Apparemment, les intentions sont d'en faire des logements. On a négocié avec la cellule bâtiments vides de la commune pour obtenir une rencontre chaque mois pour être informés de l'avancement du projet. Dans l'ensemble, nos contacts sont plutôt bons, mais on n'y voit quand même pas très clair pour le futur.

Par contre, de manière plus générale, on regrette de ne pas recevoir de reconnaissance pour tout ce qu'on a mis en place. On développe un projet culturel, on gère le bâtiment en bon père de famille. Il faut voir le nombre de personnes qui prennent la façade en photo ! On est au seuil de Molenbeek et c'est un bâtiment très visible. On contribue à donner une belle image de la commune. Et malgré tout, on continue d'être perçus comme des marginaux, des profiteurs. ✘

1. Giada (comédienne), Caroline (architecte), Thomas (artiste plasticien), Aymeric (étudiant à l'école du cirque), Sam (publicitaire 3D), Rima (stagiaire dans une ONG).

## RENCONTRE AVEC MARIE DOUMONT

Marie Doumont est assistante sociale chez Convivence, une association membre du RBDH. Depuis quelques mois, elle vit en colocation dans une maison à Schaerbeek. Au fil de cet entretien, elle nous raconte un parcours, à la croisée d'une vie privée et d'une pratique professionnelle : ses motivations pour l'habitat groupé, les avantages et les difficultés au quotidien, mais aussi les obstacles au développement de la colocation aujourd'hui à Bruxelles.

### **Pourquoi as-tu choisi de vivre en colocation ?**

Je n'ai jamais vécu seule. J'ai quitté la maison familiale pour aller koter pendant mes études, et puis je me suis installée avec mon compagnon. Après notre séparation, je suis retournée quelques mois chez mon père. Et du jour au lendemain, sans avoir aucun projet concret, j'ai décidé de venir à Bruxelles. C'était en janvier 2015. J'ai cherché un boulot et un logement. Je ne voulais pas vivre seule. À ce moment-là, j'ai senti que j'avais besoin d'être entourée. Et je ne pouvais pas non plus me le permettre financièrement.

### **Comment se sont passées tes recherches ?**

Les offres ne manquent pas sur internet ! Mon premier critère de recherche, c'était le prix. J'avais un budget compris entre 300 et 600 €.

Au départ, je voulais une petite colocation mais c'était trop cher, donc je me suis vite résignée à trouver une colocation avec au moins cinq ou six personnes.

Je n'ai fait qu'une seule visite et je suis tombée sur le bon logement et les bons colocataires ! J'ai pu emménager trois jours plus tard.

Une colocation, c'est beaucoup plus simple et flexible.

### **À quoi ressemble ton nouveau chez-toi ?**

C'est une maison de maître à Schaerbeek de trois étages. Il y a même un jardin, des poules et un potager. La maison est très belle et en bon état.

Pour la chambre que j'occupe, je paie 360 €. Les charges sont comprises et incluent tout (gaz, électricité, eau, assurances, internet,...).

**« Vivre avec des colocataires, c'est comme se retrouver dans une deuxième famille. »**

Parmi les six colocataires, je suis celle arrivée le plus récemment. On a entre 23 et 35 ans. Il y a deux étudiants et quatre travailleurs ; tous dans le milieu socio-culturel.

### **Qu'est-ce que tu apprécies dans ce mode de vie communautaire ?**

Les espaces communs (la cuisine, la salle de bains et le salon) sont très investis. D'ailleurs, je ne suis dans ma chambre que pour dormir ou presque ! On a tous des horaires très différents, mais ceux qui sont là se retrouvent spontanément, avec plaisir pour partager un moment dans le salon ou autour d'un repas.

Je me suis sentie très vite à mon aise, et j'ai rencontré beaucoup de nouvelles personnes. Je suis en permanence dans une optique de partage. En fait, vivre avec des colocataires, c'est comme se retrouver dans une deuxième famille.

Mais en ce qui me concerne, je vois la colocation comme une solution provisoire. Cette expérience pourrait durer quelques années, mais pas toute ma vie. Je crois qu'à un moment, je vais avoir envie d'une maison à la campagne.

### **À quelles difficultés es-tu confrontée ?**

Je crois que le plus compliqué à gérer, c'est l'entretien de la maison. Simplement parce qu'on a chacun notre propre conception du rangement et de la propreté !

Récemment, on a organisé une « réunion de crise » pour essayer de s'accorder. On a décidé d'organiser des équipes de nettoyage, qui doivent se relayer. Mais même pour arriver à cette organisation, ça n'a pas été simple parce que certains veulent un cadre avec des règles claires, tandis que d'autres estiment que l'entretien est une responsabilité commune à assumer naturellement au quotidien.

Et puis on respecte tous certaines règles. Elles semblent assez →

évidentes, comme par exemple laisser la cuisine propre après son passage, prévenir les colocataires si une soirée est organisée, sortir les poubelles,...

Finalement, ce qui est important pour moi et qui fait qu'une colocation peut fonctionner, c'est la capacité de communiquer et de s'ouvrir aux autres.

### **Comment la colocation est-elle gérée dans ses aspects formels ?**

Le bail est au nom d'un des occupants. On lui paie le loyer et il reverse l'entièreté au propriétaire.

Je n'ai pas besoin que les choses soient plus formalisées. On fonctionne sur la confiance.

La règle tacite, c'est qu'un colocataire qui décide de partir doit trouver un remplaçant, de sorte qu'il n'y a jamais une chambre vide.

Jusqu'à présent, il n'y a aucun problème.

### **Tu es assistante sociale chez Convivence, une association active dans la défense du droit au logement. Est-ce que la colocation est une solution que tu proposes aussi à tes usagers ?**

Étant moi-même en colocation, j'ai tendance à encourager les usagers vers cette voie. Je crois vraiment que ça pourrait être une bonne solution pour des ménages qui ont de faibles revenus et qui veulent un logement de meilleure qualité. Mais la plupart ne veulent pas en entendre parler.

Je ne connais pas un usager passé par Convivence qui ait fait le choix

d'entrer dans une colocation.

Pour moi, ça peut s'expliquer de deux façons. Les personnes que j'accompagne sont souvent d'origine étrangère et leurs réticences sont culturelles. Elles apprécient de vivre en grande famille mais n'envoient pas de partager leur intimité avec d'autres personnes de prime abord inconnues. Et puis il faut aussi se rendre compte qu'elles sont elles-mêmes en grande difficulté et qu'elles veulent s'en sortir, de préférence seules.

**« Une multitude de personnes pourraient construire une multitude de manières de vivre ensemble. »**

### **D'après toi, comment développer cette solution de logement ?**

La colocation ne devrait pas donner l'impression d'être adaptée seulement aux jeunes bobos. Il faut changer cette image. Une multitude de personnes pourraient construire une multitude de manières de vivre ensemble.

Pour éviter les dérives et rassurer tous les types de publics, je suis partisane d'un cadre plus clair. Peut-être qu'un contrat de bail spécifique permettrait de rendre tous les colocataires responsables, tout en leur laissant une liberté complète sur leur manière de vivre ensemble. ✕





## RENCONTRE AVEC CINDY, HABITANTE DU PROJET « LÉON »

Le projet Léon, inspiré du nom de la rue Léon Cuissez à Ixelles où est située la maison, est mené par trois associations : le CEMO, service d'Aide en Milieu Ouvert pour jeunes, Convivial, service d'accompagnement de personnes réfugiées, et Logement pour Tous, une Agence Immobilière Sociale (projet décrit en page 49).

Un an après son lancement, ce projet connaît un beau succès, dont nous avons pu nous rendre compte en allant à la rencontre des neuf habitants lors de leur réunion mensuelle, qui permet d'aborder l'organisation pratique de la vie quotidienne, dans ses aspects tant communautaires qu'individuels.

Cindy a 19 ans et elle occupe la chambre numéro 9, aussi appelée « Rubens »<sup>1</sup> depuis 10 mois. Elle a accepté de nous raconter son parcours et son expérience au sein de ce projet Léon.

### Comment es-tu arrivée dans cette maison ?

J'ai grandi en famille d'accueil et vers l'âge de 15-16 ans, ça s'est mal passé donc j'ai quitté mon foyer. À ce moment-là, j'avais un copain. Je vivais chez sa mère et en parallèle dans un centre. Quand j'ai eu 18 ans, j'ai dû partir. J'étais un peu perdue. Alors je me suis tournée vers l'école pour demander un coup de main. C'est le médiateur de l'école qui m'a présentée au CEMO. J'ai lancé une première candidature, mais je n'ai pas été prise. Sans doute parce qu'il y avait d'autres personnes plus prioritaires que moi. Et puis à ma seconde tentative, j'ai eu une place. Je suis arrivée en juillet 2014 et je dois partir pour le 30 juin 2015.

### Comment ça se passe, ici, pour toi ? Que retires-tu de cette expérience ?

Cette année est passée vite. Finalement, j'ai passé peu de temps ici. J'ai beaucoup été chez des amis.

Je n'avais jamais dormi seule dans une chambre. Donc il m'a fallu beaucoup de temps pour m'y habituer.

Ici, c'est un peu comme une chambre dans une maison. C'est agréable. Et je suis devenue presque maniaque !

Ce que j'ai appris, c'est à gérer un budget. Et aussi à prévoir mes repas. J'aime bien cuisiner pour les gens autour de moi mais si je suis seule, je préfère manger un bol de nouilles.

De manière générale, je suis très autonome. Je n'ai pas vraiment besoin de l'encadrement proposé par les travailleurs sociaux. Quand j'ai des démarches à faire, je me débrouille. Au CEMO, ils sont épapés par la manière dont je gère mon quotidien.

### Vous avez tous des profils très différents. Quelles sont tes relations avec les autres habitants ?

On me voit comme la mère Teresa de la maison. Tout le monde sait qu'en cas de problème, on peut frapper à ma porte. Par exemple, j'ai beaucoup aidé une fille qui habitait ici avant. Le 2 du mois, elle n'avait →

1. Le propriétaire privé de la maison est un grand amateur d'art, qui a tenu à ce que chaque pièce de la maison porte le nom d'un peintre.

plus d'argent donc je partageais mes repas avec elle.

Avec les autres habitants dans la maison, on est contents de se croiser. On ne se raconte pas nos vies mais ça se passe bien. Parfois, je passe dans la chambre de Charles, on discute et puis on retourne chacun à nos occupations.

**« Ici, c'est un peu  
comme une chambre  
dans une maison.  
C'est agréable. »**

**Ton départ approche donc...  
Quels sont tes projets pour la  
suite ?**

J'avais un projet de colocation avec des copines et finalement, elles ne sont pas assez mûres pour gérer ce genre de responsabilités. Donc maintenant, je cherche une colocation ; un endroit chouette avec des gens qui en veulent dans la vie !

J'appréhende quand même un peu de partager mon intimité avec des gens que je ne connais pas. Je vais devoir me recréer une ambiance, m'adapter aux gens,... Ça va me faire changer. J'ai à la fois peur et pas peur !

**Qu'est-ce que tu voudrais  
trouver comme logement à  
colouer et comment fais-tu tes  
recherches ?**

J'aimerais trouver à Ixelles ou à Saint-Gilles. Ici, je paie 470 € par mois. Donc je cherche une colocation au même prix ou un peu moins cher. Le CEMO me propose de l'aide pour mes recherches, mais je crois que je peux passer les coups de téléphone et faire les

visites toute seule. Grâce à une aide du CPAS, j'ai pu obtenir un ordinateur et je fais des recherches sur internet.

Je n'ai pas encore fait de visite. Je préfère commencer par téléphoner et poser déjà toutes mes questions. Ça m'évite de me déplacer pour rien.

Il faut que ce soit une colocation où je puisse me domicilier, avec un bail nominatif, pour conserver mes droits sociaux. Et ça doit être meublé parce que je ne veux pas demander une prime d'installation maintenant. Comme le CPAS ne l'accorde qu'une seule fois dans une vie, je ne veux pas gaspiller cette chance maintenant.

**À quoi ressemble le logement  
de tes rêves ?**

Avant de décider de chercher une colocation, mon idée c'était de squatter chez des gens. Je voulais vivre comme ça, du don des autres et du don de soi. Mais on m'a raisonnablement en me disant que je ne pouvais pas vivre comme ça toute une vie.

Quand je suis ici, j'ai tout le temps envie de bouger : je vois des amis, je fais des courses, je vais manger une frite,...

Je me demande si je vais continuer à être aussi vagabonde que je l'ai toujours été ou si un jour, quand j'aurai un chez moi, ça m'arrivera de rester un soir chez moi sans rien faire. ✕

---

## INTERVIEW D'ANTHONY DOLAMI, DE L'AGENCE IMMO UNIVERSITÉ

Anthony Dolami est agent immobilier pour l'agence Immo Université, située à Ixelles, en plein cœur du quartier étudiant. Ses explications sur le phénomène de la colocation permettent de mieux cerner l'ampleur des demandes des candidats, mais aussi de comprendre les avantages et inconvénients pour les bailleurs de mettre leurs biens en colocation.

**Que constatez-vous en termes  
d'offres et de demandes pour  
des colocations ? La situation  
évolue-t-elle ?**

Oui, le phénomène de la colocation prend de l'ampleur. Les demandes augmentent au fur et à mesure que les offres conventionnelles pour des appartements une chambre ou des studios diminuent. De plus en plus de gens se tournent vers la

colocation parce qu'ils n'ont pas d'autres solutions.

Certains apprécient de vivre en groupe, mais l'argument essentiel dans le choix d'une colocation reste financier. Cela fait six ans que je suis agent immobilier dans le quartier, et je n'ai jamais rencontré un seul candidat qui m'ait dit : « J'ai le budget nécessaire pour vivre seul, mais je préfère quand même une colocation. »

De manière générale, il y a beaucoup plus de demandes que d'offres disponibles. En période de rentrée universitaire, les demandes explosent. Près de 90 % d'entre elles se concentrent entre les mois de juillet et octobre-novembre. Pendant cette période, je reçois au moins une trentaine de demandes de colocations par jour. On en arrive à gérer des listes de plusieurs centaines de candidats colocataires. J'ai toujours dit que si j'arrivais à satisfaire 50 % des demandes, je serais riche !

**« Si un bailleur accepte de mettre son appartement en colocation, il peut en obtenir un peu plus. »**

On est tellement submergés par les demandes qu'on doit faire des sélections drastiques parmi les candidats. Donc en amont, on essaie de bien cerner les besoins et les profils des candidats, pour perdre le moins de temps possible dans des visites inutiles.

Les profils des candidats sont très variés : ce sont pour la plupart des étudiants, mais aussi des jeunes qui se lancent dans la vie professionnelle ou des jeunes qui travaillent à la commission européenne.

**Quels sont les avantages pour un bailleur, d'accepter une colocation ? Et comment expliquer que beaucoup d'entre eux restent réticents ?**

Le loyer d'un appartement de deux chambres, d'une superficie de 80m<sup>2</sup>, dans ce quartier, s'élève en

moyenne à 850 € hors charges. Mais si un bailleur accepte de mettre cet appartement en colocation, il peut en obtenir un peu plus, par exemple 450 € par personne hors charges. Un rendement supplémentaire de 5 à 8 %. Ce sont surtout les professionnels ou semi-professionnels de la location qui sont conscients de cet avantage financier. Dans ce cas, ils adaptent les logements, en allant vers du basique : peintures blanches et quickstep au sol.

Pour les petits propriétaires, il existe un certain nombre d'obstacles. Par exemple, certains ne peuvent pas mettre leur logement en colocation car le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble l'interdit. D'autres sont réticents parce qu'ils ont des préjugés, ou qu'ils ont déjà eu de mauvaises expériences.

### **Comment rassurer ces propriétaires ?**

Je n'hésite pas à proposer la colocation à des propriétaires dont le bien est déjà inoccupé depuis un mois ou deux. Et dans tous les cas, je suis très attentif aux clauses particulières insérées dans le contrat de bail. Tous les colocataires doivent être co-responsables du paiement du loyer.

En tant qu'agents immobiliers, on peut essayer de convaincre les propriétaires en mettant en valeur le profil des candidats ou la garantie offerte par les parents. Mais on ne peut pas non plus prendre trop de risques parce que si un problème surgit, ça nous retombe dessus ! Personnellement, je comprends que certains propriétaires refusent les colocations. Le risque de dégâts est beaucoup plus élevé ! ✕

#### **À NOTER :**

Nous avons également interviewé un représentant de Gesti-conseils Immobilier<sup>1</sup>, dans le but d'en savoir plus sur les expériences de professionnels mandatés par les bailleurs mais aussi d'entendre un second point de vue sur l'offre et la demande de colocations à Bruxelles.

Suite à nos entretiens, il apparaît que la distinction essentielle de l'un et l'autre service se marque dans les profils des colocataires visés. De par son emplacement, en plein quartier étudiant, l'agence Immo-Université reçoit majoritairement des demandes d'étudiants, tandis que Gesti-conseils ne réserve les colocations qu'aux jeunes travailleurs/euses.

Mais si ce n'est cette différence de publics, leurs approches sont très similaires, tant en ce qui concerne leurs constats, les motivations évoquées dans le chef des colocataires et des bailleurs, les manières de gérer les colocations, les avantages et inconvénients... ✕

---

1. Entreprise proposant des services de gestion et promotion immobilières notamment



# FICHES PROJETS



## ENTRE VOISINS ASBL MAISON ABBEYFIELD

Habitat groupé participatif sécurisé pour seniors autonomes à revenus modérés.

### DÉMARRAGE DU PROJET :

- 2000
- Occupation 2004

### OBJECTIFS :

- Lutter contre l'isolement.
- Favoriser la convivialité.
- Sauvegarder son autonomie.
- Rester dans la vie active (participation à la gestion de la maison).

### PUBLIC-CIBLE :

Seniors actifs et autonomes

### PARTENAIRES :

- Abbeyfield Belgium
- Commune d'Etterbeek

### TYPES DE LOGEMENTS ET ESPACES PARTAGÉS :

- Un bâtiment avec huit logements (une chambre, un living avec kitchenette, une salle d'eau, une cave)
- Les espaces partagés sont un salon, une salle à manger, une grande cuisine équipée, une chambre d'amis, une buanderie, le jardin, la cave à provisions et la chaufferie.

### PROJET DE VIE COLLECTIF :

- La maison Entre Voisins est constituée en asbl. Plusieurs habitants sont membres du conseil d'administration. L'asbl est par ailleurs membre d'Abbeyfield Belgium.
- Les habitants signent la charte Abbeyfield (adhésion et respect des valeurs promues par le mouvement) et le règlement d'ordre intérieur.
- Tous les mois, les habitants se réunissent en conseil pour organiser la vie dans la maison.
- Chaque habitant prend en charge, selon ses compétences, une partie de la gestion de la maison et de l'asbl : entretien du jardin, des communs, comptabilité,...
- Chaque semaine, les habitants partagent deux repas en commun. Chacun, à tour de rôle, se charge de la confection du repas.

### TYPE DE CONTRAT :

- Les habitants signent un contrat d'adhésion avec l'asbl.
- Le fait d'être membre de l'asbl donne le droit d'y habiter. Ils ne sont donc pas locataires.
- La durée du séjour est illimitée.

### FINANCEMENT DU PROJET :

Participation financière de chaque habitant.

### ORIGINE DU PATRIMOINE IMMOBILIER :

- La maison appartient à la commune d'Etterbeek.
- Elle a été rénovée grâce à des subsides régionaux.
- L'asbl dispose d'un bail emphytéotique sur le bien.

### INTERVENTION FINANCIÈRE DES HABITANTS :

Les habitants paient mensuellement une participation aux frais qui doit couvrir les coûts de la maison. La fourchette de prix varie de 640 € à 760 € en fonction des revenus.

### STATUT SOCIAL DES HABITANTS :

Chaque habitant vit seul, dans son propre appartement (avec sonnette et boîte aux lettres individuelles) et est donc considéré comme personne isolée.

# COLLECTIF AUQUAI

Lieu de création artistique  
et d'habitat collectif

**DÉMARRAGE DU PROJET :**  
2006

**OBJECTIFS :**

- Le Quai est un lieu d'habitation, de création et de diffusion artistique.
- Ce bâtiment est une occupation précaire en accord avec la commune de Molenbeek.

**PUBLIC-CIBLE :**

Le collectif AuQuai regroupe des membres dont six habitants membres-actifs du lieu. Les usagers des espaces de création et de diffusion sont comédiens, chorégraphes, danseurs, conteurs, circassiens, plasticiens, musiciens,...

**TYPES DE LOGEMENTS ET ESPACES PARTAGÉS :**

- Le bâtiment se compose de trois niveaux destinés à la création et à la représentation, et d'une maison unifamiliale qui permet aux membres actifs d'y vivre et de gérer les espaces de création attenants.
- Du côté ouvert au public : le bâtiment dédié aux activités de l'asbl est partagé entre les habitants du Quai et la multitude de compagnies ou individus (plus de 150 personnes) utilisant les espaces pour leur création artistique. Cet espace est auto-géré par les usagers extérieurs et les membres du collectif AuQuai.
- Du côté de l'habitation, les espaces partagés par les six habitants du lieu sont un bureau, une cuisine, un salon, une salle de bain, deux WC .

**PROJET DE VIE COLLECTIF :**

Habiter AuQuai impose de participer à la vie de l'asbl : aller aux évènements, préparer le matériel, se rendre disponible aux permanences, être là aux deux réunions hebdomadaires, Un logement à faible coût ici, c'est comme une compensation pour tout le temps consacré bénévolement aux activités de l'asbl.

Trois moments spécifiques collectifs et hebdomadaires sont dédiés au Collectif AuQuai, auxquels tous les habitants sont présents :

- la permanence « lundis pépères » ;
- la réunion de « programmation » pour tous les aspects qui concernent la gestion quotidienne du lieu ;
- la réunion « bâtiment » pour l'organisation des évènements.

Enfin, le collectif s'attache à être présent dans le quartier en participant aux manifestations culturelles et citoyennes.

**TYPE DE CONTRAT :**

- Une convention d'occupation temporaire est signée par l'asbl avec les propriétaires des bâtiments.
- Chaque occupant signe un règlement d'ordre intérieur.

**FINANCEMENT DU PROJET :**

Les charges s'élèvent à environ 2 000 € par mois. C'est le montant que l'asbl doit réunir mensuellement pour poursuivre ses activités. Les activités de location de deux espaces à prix modique (10 € pour 3 heures), l'organisation d'évènements et les participations financières des habitants (150 € par habitant) permettent de couvrir ce montant.

**ORIGINE DU PATRIMOINE IMMOBILIER :**

Le bâtiment appartient à la commune de Molenbeek.

**INTERVENTION FINANCIÈRE DES HABITANTS :**

150 € par habitant.

# LES MAISONS COMMUNAUTAIRES DE L'AUTRE « LIEU »

Lieux de vie communautaire proposant une alternative aux circuits de soins psychiatriques.

## DÉMARRAGE DU PROJET :

1989

## OBJECTIFS :

- Les maisons communautaires de l'Autre « lieu » répondent à un souhait de certaines personnes, souvent isolées et particulièrement fragilisées, d'éviter ou d'écourter une hospitalisation psychiatrique ou un séjour dans une structure de soins afin qu'elles puissent se réapproprier une vie citoyenne en dehors du circuit thérapeutique institutionnel.
- En outre, l'objectif de ces maisons est d'offrir un logement convenable et des garanties d'insertion durable à une population en situation de détresses psychiques et (ou) sociales.

## PUBLIC-CIBLE :

Ce public est constitué de personnes qui vivent une maladie mentale chronique et se trouvent très souvent en situation précaire. Les personnes accueillies dans les maisons communautaires bénéficient pour la plupart de revenus de remplacement. La catégorie d'âge de ces personnes varie entre 28 ans et 60 ans.

## TYPES DE LOGEMENTS ET ESPACES PARTAGÉS :

- Trois bâtiments :
  - Le Vivier : six chambres privatives
  - Le Geefs : quatre chambres privatives et un petit appartement/flat
  - Le Surson 31 : cinq flats/studio
- Le Vivier et le Geefs possèdent un salon, cuisine, salle de bain, wc, cour/jardin. Les habitants se partagent ces espaces.
- Quant au Surson ; un salon et un jardin sont communs à tous les habitants.

## PROJET DE VIE COLLECTIF :

Ces personnes se réalisent dans les échanges solidaires, dans les supports sociaux. En contribuant à la construction collective et individuelle, les habitants remobilisent une structure sociale et permettent de changer le regard sur la maladie mentale. Ces lieux de vie sont alors des espaces de créations sociales dans lesquels les habitants peuvent développer

une multiplicité de ressources, d'échanges et de rencontres, tout en leur permettant de se dépasser progressivement afin d'être des acteurs sociaux à part entière.

## ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS :

- L'accueil en maisons communautaires s'effectue par un accompagnement individuel et collectif.
- L'accompagnement individuel est réalisé à plusieurs niveaux : soutien dans la vie quotidienne, aide aux démarches administratives et sociales. L'Autre « lieu » soutient également leurs projets et s'assure de leur bien-être dans une approche non thérapeutique tout en leur offrant certains filets de sécurité.
  - L'accompagnement collectif s'accomplit grâce à la communauté des habitants, à la tenue régulière de réunions communautaires entre eux. La possibilité de participer à des activités culturelles et artistiques, à un groupe de recherche, à un groupe de paroles, permettent à ces personnes de reprendre pied au sein d'un environnement accueillant.

## TYPE DE CONTRAT :

Les contrats de location sont des « conventions d'occupation de transit » qui sont renouvelables (3x6 mois). Au terme des 18 mois, un contrat à durée indéterminée peut être signé.

## FINANCEMENT DU PROJET :

Subsides insertion par le logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

## ORIGINE DU PATRIMOINE IMMOBILIER :

- Le Vivier appartient à un propriétaire privé.
- Le Geefs appartient au Fonds du Logement.
- Le Surson 31 appartient à la commune de Saint-Josse.

## INTERVENTION FINANCIÈRE DES HABITANTS :

Les loyers varient entre 230 € et 400 € (en fonction de la superficie de la chambre ou s'il s'agit d'un flat). Les charges (provisions) comprennent le gaz, l'eau et l'électricité et varient entre 70 et 150 €.

## STATUT SOCIAL DES HABITANTS :

Les contrats de location sont des baux individuels, ce qui implique que chaque habitant maintient son statut d'isolé. Nous veillons à maintenir ce statut quitte à négocier si cela s'avère nécessaire avec les intervenants des CPAS ou de la mutuelle.

# CAP HABITAT

## Logements accompagnés pour adultes porteurs d'un léger handicap mental

**DÉMARRAGE DU PROJET :**  
2008

**OBJECTIFS :**  
L'asbl Cap Habitat propose principalement une aide à la gestion et à l'entretien de leur logement mais également une aide dans les démarches administratives, dans les prises de rendez-vous avec les médecins, administrations, dans la recherche de loisirs ou emploi,... Le service est également élargi à d'autres actions qui contribuent au bien-être de ces personnes (service buanderie, service repas,...).

**PUBLIC-CIBLE :**  
Personnes porteuses d'un léger handicap mental.

**PARTENAIRES :**  
Le réseau social (parents, services sociaux de CPAS ou des entreprises de travail adapté où sont employés plusieurs résidents) ainsi que le réseau médical (médecins, psychologues, service spécifique pour aider à gérer le comportement de certains résidents).

**TYPES DE LOGEMENTS ET ESPACES PARTAGÉS :**  
Trois bâtiments, composés de :

- quatre chambres avec salle de bain par chambre et une cuisine commune
- un appartement deux chambres occupé par une famille
- quatre petits appartements avec une chambre
- quatre appartements moyens avec une chambre

**ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS :**  
Accompagnement social, administratif et technique

**TYPE DE CONTRAT :**  
Les résidents ne sont pas locataires de leur logement. Une convention d'accompagnement est signée entre le résident et l'asbl.

**FINANCEMENT DU PROJET :**  
Aide de la région bruxelloise (insertion par le logement) et ACTIRIS (ACS)

**ORIGINE DU PATRIMOINE IMMOBILIER :**  
Les maisons sont louées à des propriétaires privés.

**INTERVENTION FINANCIÈRE DES HABITANTS :**  
Le montant du loyer varie entre 200 et 450 €. Les charges (qui incluent l'eau, le gaz, l'électricité et une assurance responsabilité civile habitation) coûtent entre 100 et 150 €.

**STATUT SOCIAL DES HABITANTS :**  
Les montants de l'allocation pour personne handicapée ne sont pas impactés par le fait que les habitants vivent en logements accompagnés.

# COMMUNA

## Occupation temporaire de bâtiments vides

### DÉMARRAGE DU PROJET :

2013

### OBJECTIFS :

- Proposer des solutions alternatives au logement.
- Se réappropriier les nombreux espaces vides à Bruxelles afin de les réaffecter et de les faire vivre, y développer du logement et des espaces pour des activités sociales et culturelles, et ce dans l'optique d'un mieux général.

### PUBLIC-CIBLE :

À l'origine du projet : les jeunes et les étudiants. Mais depuis, l'occupation s'est ouverte vers tous les publics.

### PARTENAIRES DU PROJET :

Nous avons plusieurs associations qui sont nos partenaires, nous nous entraisons mutuellement à acquérir plus de poids et de public afin de répandre notre message. De manière générale, il existe partout des gens qui font certaines choses infiniment mieux que nous et c'est par eux que nous voulons être entourés!

Pour citer quelques associations : Collectactif, Wonigen123Logement, la Fébul, Leeggoed, Toestand et bien d'autres.

### TYPES DE LOGEMENTS ET ESPACES PARTAGÉS :

- Deux bâtiments pour 26 occupants au total.
- Les espaces partagés sont le salon, la cuisine, la salle à manger et le jardin.

### PROJET DE VIE COLLECTIF :

- Communa souhaite que le groupe soit un lieu de partage de savoirs, d'expériences et d'entente. Il sert également de plateforme de soutien dans la réalisation de projets personnels divers et variés.
- Les lieux sont gérés par les occupants, tous membres de l'asbl, qui prennent les décisions via la réunion hebdomadaire des habitants.
- C'est la signature d'une charte des habitants, faite conjointement avec tout le groupe, qui permet de lier l'association et ses membres.

### TYPE DE CONTRAT :

Une convention d'occupation temporaire est signée par l'asbl avec les propriétaires des bâtiments. Chaque occupant signe la charte des habitants, reconduite, en principe, tous les mois et ce, dans le but que l'habitant se rappelle de ses engagements envers l'association de manière régulière. Ceci est théorique et pour le moment, ce système n'est pas utilisé.

### FINANCEMENT DU PROJET :

Sur fonds propres, par cotisation des membres.

### ORIGINE DU PATRIMOINE IMMOBILIER :

L'un des bâtiments appartient à un propriétaire privé, l'autre au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

### INTERVENTION FINANCIÈRE DES HABITANTS :

Une participation active dans tous les projets de l'association et le paiement de 200 € par occupant (si les ressources de l'occupant le permettent).

### STATUT SOCIAL DES HABITANTS :

Les occupants domiciliés qui perçoivent des allocations se voient allouer le taux cohabitant, mais leur participation financière peut alors être revue, en fonction des revenus de chacun. La question de la négociation d'un taux isolé n'a pas encore été abordée par les habitants mais la réflexion va être menée : d'une part en s'interrogeant sur les critères et les interlocuteurs qui permettent de négocier ce type de situation et d'autre part en consultant les autres lieux qui ont réussi par le passé à négocier avec fruit.

# ACCÈS DIRECT DE LA RUE AU LOGEMENT DE COHABITATION

Habitat solidaire pour personnes sans-abri, généralement issues de la rue.

## DÉMARRAGE DU PROJET :

- Première expérience pilote en 1999
- Démarrage du projet sous sa forme actuelle 2002

## OBJECTIFS :

- Un logement d'abord : alternative aux structures d'hébergement « classiques » ;
- Accès facilité et adapté au public de la rue ;
- Proposer une vie en communauté autogérée pour éviter l'isolement ;
- Permettre la construction d'un projet de vie durable. Le projet n'est pas limité dans le temps et le logement peut donc représenter un tremplin ou une solution de logement durable.

## PUBLIC-CIBLE :

Personnes sans-abri de plus de 18 ans, hommes ou femmes isolés et en ordre de séjour sur le territoire.

## PORTEURS DU PROJET :

- Fami-Home : coordination du projet et accompagnement collectif et individuel et proposition de candidats.
- Diogènes et Pierre d'Angle : présentation du projet aux personnes en rue et propositions de candidats.
- Les AIS Logement Pour Tous et Baïta : gestion locative.

## TYPES DE LOGEMENTS ET ESPACES PARTAGÉS :

Trois maisons et un appartement pour 15 chambres au total. Dans les trois maisons, les espaces partagés sont le salon, la cuisine, les espaces sanitaires et le jardin.

## PROJET DE VIE COLLECTIF :

La solidarité entre colocataires, de même que la rédaction d'une charte de vie est laissée libre. Fami-Home encourage l'élaboration de celle-ci par les occupants eux-mêmes et les encadre dans ce sens. Seul un règlement d'ordre intérieur rattaché au contrat de bail est imposé (interdiction d'héberger des personnes extérieures au logement, respecter un certain silence entre 22h et 06h, entretenir le logement en bon père de famille et participer aux réunions collectives au minimum lorsque celles-ci sont obligatoires).

## ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES :

- L'accompagnement collectif, assuré par Fami-Home, vise à développer une dynamique de groupe harmonieuse et proposer un espace de médiation. Il sert également à aider les habitants à s'organiser entre eux et formaliser les accords qu'ils auraient définis ensemble.
- Cet accompagnement est facultatif sauf si des événements (conflits importants) nécessitent une présence plus interventionniste à leur demande ou à l'initiative des accompagnateurs eux-mêmes.
- Il peut être associé à un accompagnement individuel toujours proposé, mais jamais imposé.

## TYPE DE CONTRAT :

Occupation de transit (avec une convention d'occupation précaire) pour 18 mois maximum. Ensuite, si tout se passe bien, si le locataire souhaite rester, l'AIS opère un glissement vers un bail classique (d'abord de courte durée puis de neuf ans). Il n'y a pas de limite dans la durée du séjour.

## FINANCEMENT DU PROJET :

C'est Fami-Home qui centralise la recherche et la gestion des financements propres au projet. Ses financements sont les suivants :

- Subsidés régionaux pour l'insertion par le logement (AIPL)
- Fonds Maribel
- Subsidés de la Fondation Roi Baudouin, destinés à l'ameublement et la rénovation des logements
- Subside COCOM pour les accompagnements individuel
- Les autres porteurs du projet ne perçoivent pas de financement spécifique pour ce projet.

## ORIGINE DU PATRIMOINE IMMOBILIER :

Les logements sont des logements privés gérés par deux AIS.

## INTERVENTION FINANCIÈRE DES HABITANTS :

Les loyers oscillent entre 280 et 360€ (loyer + charges).

## STATUT SOCIAL DES HABITANTS :

Tous les locataires ont obtenu un taux isolé, après négociation et collaborations spécifiques avec les CPAS et administrations communales (pour la domiciliation). Mais ce projet reste complètement tributaire du bon vouloir du CPAS et de la commune. Rien n'est acquis.

# PROJET LÉON

Habitat intergénérationnel qui propose à des jeunes en errance et à des adultes reconnus comme réfugiés de vivre sous le même toit.

## DÉMARRAGE DU PROJET :

Avril 2014

## OBJECTIFS :

- Proposer du logement transitoire de qualité à un prix raisonnable.
- Permettre l'intégration par le logement d'un public mixte.
- Ouvrir l'accès à certains droits sociaux.

## PUBLIC-CIBLE :

Jeunes « en errance » âgés de 16 à 25 ans et réfugiés politiques reconnus, devant quitter leur structure d'accueil.

## PORTEURS DU PROJET :

- Logement pour Tous, agence immobilière sociale
- CEMO asbl (A.M.O.)
- Convivial, mouvement d'insertion des réfugiés

## TYPES DE LOGEMENTS ET ESPACES PARTAGÉS :

- Très grand triplex de neuf chambres (quatre pour les jeunes et cinq pour les réfugiés) équipées de sanitaires individuels, deux cuisines, deux salles à manger, un salon. Le tout rénové avec grand soin.
- Les espaces partagés sont un salon, deux cuisines, deux salles à manger (dont l'une fait salle de télévision et l'autre salle de réunion).

## PROJET DE VIE COLLECTIF :

- Entre certains locataires, des amitiés se sont créées. Ils parviennent à mettre en place une réelle solidarité entre eux. Évidemment, l'ambiance dans la maison dépend des personnes qui l'occupent et la dynamique d'ensemble est donc variable.
- La réunion mensuelle organisée par les porteurs du projet offre l'occasion de partager un moment convivial et de créer des liens. L'un apporte un plat typique de son pays d'origine, l'autre donne un petit concert, Des activités (ateliers de peinture, sorties culturelles, formations, ) sont proposées aux locataires et rencontrent souvent un beau succès.

## ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS :

- Une permanence hebdomadaire est organisée par les services CEMO et Convivial.
- Une réunion mensuelle obligatoire réunit tous les habitants, le CEMO, Convivial et Logement pour Tous.
- De plus, chaque habitant est suivi individuellement soit par le CEMO, soit par Convivial.

## TYPE DE CONTRAT :

Les chambres sont louées via des conventions de transit, pour un maximum d'un an.

## FINANCEMENT DU PROJET :

- Logement pour Tous : Subsidés AIS mais pas de subside particulier pour la gestion d'habitat solidaire
- CEMO : Subsidés aide à la jeunesse et soutien global du CPAS de Saint-Gilles
- Convivial : pas de subsides spécifiques

## ORIGINE DU PATRIMOINE IMMOBILIER :

Le logement appartient à un propriétaire privé et est donné en gestion à l'AIS Logement pour Tous.

## INTERVENTION FINANCIÈRE DES HABITANTS :

Le loyer varie selon la taille de la chambre, entre 210 et 320 €, auquel il faut rajouter une provision pour charges et une épargne obligatoire qui est restituée à l'habitant à sa sortie.

## STATUT SOCIAL DES HABITANTS :

- Oui, les occupants bénéficient du statut d'isolé, grâce à un important travail en amont. Des rencontres ont été organisées avec tous les acteurs impliqués au sein de la commune et du CPAS et des collaborations étroites ont été mises en place. Aujourd'hui, une véritable relation de confiance unit tous les partenaires.
- À un niveau plus structurel, tout a été fait pour permettre l'obtention de ce statut : chaque locataire a sa sonnette, sa boîte aux lettres, ses compteurs de passage et sa propre convention de transit.

# Conclusion

Pour conclure ce tour d'horizon d'un phénomène en plein essor, la colocation, nous appuyons une série de recommandations qui se dégagent tant des contributions apportées par les experts interrogés que des colocataires et porteurs de projets d'habitats collectifs eux-mêmes. Celles-ci visent à répondre aux principaux enjeux évoqués : le statut social des colocataires et le cadre juridique nécessaire, pour un meilleur développement du modèle.

Rappelons que, dans ce numéro, nous avons appréhendé la colocation de façon empirique : deux locataires, au minimum, qui occupent ensemble un logement, constitué d'espaces privatifs et d'espaces communs partagés et co-gérés. Volontairement, aucune condition « juridique » ne figure dans cette définition. C'est un préalable indispensable compte tenu des formes multiples de contrats qui peuvent unir les bailleurs et les colocataires (un bail signé par tous, plusieurs baux distincts, des espaces sous-loués, des baux cédés...). Quelle que soit la formule choisie, la situation « de fait » relève de la colocation, si les conditions évoquées ci-dessus sont remplies.

En matière juridique par contre, on ne parlera de colocation qu'en présence d'un bail à plusieurs preneurs ; et c'est bien autour de cette réalité juridique-là que les trois experts interrogés, à savoir Ingrid Plancqueel, juriste à l'asbl Droits quotidiens, Nicolas Bernard, professeur de droit à l'Université Saint-Louis, Bénédicte Delcourt et Dominique Pletinckx, du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, se sont positionnés. Rappelons qu'aucune disposition spécifique n'existe aujourd'hui en la matière. Les principales difficultés qui en découlent, et qui risquent aussi de se multiplier vu la croissance du nombre de logements pris en colocation, ont été pointées par les trois auteurs. Malgré les points de vue différents qu'ils incarnent, les obstacles signalés sont grosso modo similaires !

Nous soutenons deux recommandations, qui plaident pour une prise en compte et une reconnaissance du bail à preneurs multiples et de ses spécificités à l'occasion d'une révision de la loi du bail, (compétence aujourd'hui régionalisée).

→ **Systématiser la solidarité.** Bien que, de notre point de vue, la solidarité ne soit pas la formule la plus favorable aux colocataires et bien que des obligations conjointes

nous semblent plus justes, la solidarité apparaît comme incontournable. Les trois contributeurs sont unanimes : la supprimer entraverait le développement de toute colocation, signerait même son « arrêt de mort »<sup>1</sup>...en cause : le risque pris et supporté par le bailleur. Si elle ne peut être annulée, des garanties doivent y être associées, pour ne pas trop accabler les candidats à la colocation. Le pacte de colocation peut répondre à ce souci.

→ **Imposer la signature d'un pacte de colocation.** Il a toute son importance pour régler les principales difficultés qui peuvent intervenir entre colocataires (la répartition des coûts – loyer et charges –, le règlement de la garantie locatives, les dégâts locatifs, le départ anticipé d'un colocataire) et pour protéger les colocataires. Les éléments clés de celui-ci devraient être définis par le législateur.

Mais les colocataires qui bénéficient d'une allocation et les porteurs de projet d'habitats solidaires, notamment, sont unanimes : le principal obstacle à la colocation, et spécifiquement à la colocation solidaire qui réunit des colocataires en précarité, est le fameux **statut cohabitant**. Celui-ci se retrouve dans plusieurs régimes distincts : l'aide sociale, l'assurance chômage mais aussi la GRAPA et les allocations aux personnes handicapées, avec toujours la même conséquence : la perte significative de revenus octroyés aux cohabitants.

**La suppression du statut cohabitant** constitue bien évidemment un combat essentiel aujourd'hui. Plusieurs associations en font leur cheval de bataille. C'est notamment le cas du « Collectif Solidarité Contre l'Exclusion », qui, au travers des mots de Denis Desbonnet, s'est exprimé en ce sens dans notre numéro. La proposition est claire : aligner les montants octroyés aux cohabitants sur ceux des isolés.

Le RBDH appuie cette revendication. D'abord, car il est évident que ce statut cohabitant pénalise les solidarités et les alternatives visant l'accès au logement pour les personnes bénéficiant d'une aide publique. Ensuite, parce que les montants dont on parle, singulièrement en matière de RIS, sont dramatiquement bas. Même le bénéficiaire du taux isolé perçoit une allocation qui se situe en-deçà du seuil de risque de pauvreté ! Dans pareille situation, comment justifier que celle-ci puisse encore être amputée, en cas de colocation ?

## La colocation ne devrait répondre qu'à des choix de vie, plus collectifs, voire communautaires, visant à éviter l'isolement et ne pas être, comme c'est trop souvent le cas, une alternative à un logement individuel devenu inabordable.

Enfin, pour compléter les éléments soulevés par D. Desbonnet et répondre aussi partiellement à l'argument du coût « insurmontable » d'une telle mesure, systématiquement mobilisé pour « balayer » cette revendication, signalons que le contrôle et les recours causés par l'existence même du statut cohabitant ont eux aussi un coût élevé.

Malheureusement, l'individualisation des droits sociaux et l'application, à tous, du statut isolé n'est pas du tout à l'ordre du jour. Bien au contraire ! Nos décideurs fédéraux mettent plutôt le paquet dans la traque des « faux isolés ». Dans ce contexte, à défaut, une solution de repli stratégique est soutenue par des chercheurs et des porteurs de projets d'habitats collectifs en faveur de personnes précarisées, victimes de ce statut : **la labellisation de l'habitat solidaire**. Daniel Mignolet, chargé de mission auprès d'Habitat et Participation en a décrit les principaux atouts et effets. Parmi eux, le maintien de la personne concernée par un projet labellisé dans le statut d'isolé.

Cette labellisation pourrait aussi ouvrir d'autres portes aux porteurs de projets solidaires : des subsides permettant le développement et l'accompagnement de nouveaux projets ou l'allègement des démarches urbanistiques et la reconnaissance de ces logements collectifs. Dans ce contexte sombre, une éclaircie : **l'interprétation de la notion de cohabitation par les CPAS** qui a retenu toute notre attention. La position soutenue par la section CPAS de l'Association des Villes et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale est plutôt favorable aux colocataires bénéficiaires du RIS : après avoir rappelé que la combinaison de deux critères (l'un « sociologique » ou géographique : vivre sous un même toit et l'autre « économique » : régler principalement en commun les questions ménagères) est nécessaire pour conclure à une cohabitation (que le premier critère seul est donc insuffisant pour établir une cohabitation), l'auteure relaye la recommandation de l'AVCB visant à « revoir les catégories relatives au revenu d'intégration (...) pour faciliter la colocation » et espère des modifications législatives visant « une plus juste équité » !

Par contre, sur le terrain, les associations qui développent des projets d'habitats solidaires déplorent encore très régulièrement l'interprétation faite par les CPAS de la notion de cohabitation, les colocataires étant trop souvent apparentés à des cohabitants. Certains projets ont dû

simplement être abandonnés, faute d'accord avec le CPAS. Quand on sait les difficultés d'accès au logement que rencontrent les plus précaires, on ne peut s'y résoudre. Cela étant, la vigilance doit rester de mise : on l'a vu, les motivations qui poussent les locataires à entrer en colocation sont bien souvent d'ordre économique. En cause : un marché locatif toujours plus cher. Il ne faudrait pas que les ouvertures proposées ne le rendent encore plus inaccessible... La colocation ne devrait répondre qu'à des choix de vie, plus collectifs, voire communautaires, visant à éviter l'isolement... et ne pas être, comme c'est trop souvent le cas, une alternative à un logement individuel devenu inabordable. Nous ne pouvons que répéter ici les difficultés rencontrées par de nombreux Bruxellois, bien en peine de trouver un logement décent et dont le loyer correspond à leur budget. La hausse continue des loyers réduit à une portion congrue, le nombre de logements accessibles aux ménages pauvres, les contraignant à accepter n'importe quoi pourvu d'être logé.

La situation des étudiants est, elle aussi, préoccupante. Le **trop faible nombre de places en résidences universitaires**, solution de logement adaptée à la vie étudiante et bon marché, pousse nombre de jeunes à louer, sur le marché privé, des logements à plusieurs. Les plus grands logements sont alors particulièrement recherchés. Ces tensions que connaît le marché locatif privé autour des grands logements, se marquent particulièrement dans certaines communes, dans certains quartiers, situés à proximité des universités et hautes écoles. Là, les prix de ces biens s'envolent, les rendant par la même aussi inaccessibles aux plus grandes familles.

La proposition visant à **encadrer le marché locatif privé**, portée de longue date par le RBDH, est, on le constate encore, toujours plus, d'actualité !

Les interviews réalisées le montrent bien ; si c'est essentiellement le motif financier qui pousse les locataires à entrer en colocation, ce même motif s'applique aussi aux propriétaires bailleurs. C'est bien dans un souci de rentabilité maximale que les bailleurs acceptent de louer leurs biens. Des loyers qui s'élèvent sensiblement, sans pour autant que la qualité du logement mis en location ne suive la même voie. ✕

---

1. Bénédicte Delcourt et Dominique Pletinckx, La colocation en plein boom : la législation aussi ? , op cit.