



[coloc-actions.eu](http://coloc-actions.eu)

N° ASBL : 0667.926.558

Siège social : Région de Bruxelles-Capitale

Tél. +32 (0) 474 500 431

E-mail : [info@coloc-actions.eu](mailto:info@coloc-actions.eu)

## Dossier de Présentation Et demande de Soutien

**Coloc-Actions,  
Les clés de votre colocation réussie.**

## Table des matières

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b><i>Etat des lieux à Bruxelles .....</i></b>                         | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b><i>Vivre, travailler et se loger à Bruxelles :.....</i></b>         | <b>5</b>  |
|            | <b><i>Un exemple en quelques chiffres. ....</i></b>                    | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b><i>Présentation de l'ASBL Coloc-Actions : Notre vision.....</i></b> | <b>6</b>  |
| <b>4.</b>  | <b><i>Notre mission et nos valeurs.....</i></b>                        | <b>8</b>  |
| <b>5.</b>  | <b><i>Nos objectifs généraux.....</i></b>                              | <b>8</b>  |
| <b>6.</b>  | <b><i>Notre politique de partenariats.....</i></b>                     | <b>9</b>  |
| <b>7.</b>  | <b><i>Les populations ciblées par Coloc-Actions.....</i></b>           | <b>10</b> |
| <b>8.</b>  | <b><i>Les 10 actions innovantes de Coloc-Actions.....</i></b>          | <b>11</b> |
| <b>9.</b>  | <b><i>Stratégie des loyers chez Coloc-Actions.....</i></b>             | <b>13</b> |
| <b>10.</b> | <b><i>Planning de mise en route et réalisations .....</i></b>          | <b>14</b> |
| <b>11.</b> | <b><i>Evaluation.....</i></b>  | <b>14</b> |
| <b>12.</b> | <b><i>Demande de soutiens divers .....</i></b>                         | <b>16</b> |
| <b>13.</b> | <b><i>Ressources documentaires .....</i></b>                           | <b>17</b> |

## 1. Etat des lieux à Bruxelles

Inscrit à l'article 23 de la Constitution Belge (1831) et dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme (1948) comme un des droits les plus fondamentaux, **l'accès au logement pour tous.tes devrait faire partie des principales priorités et préoccupations des différents pouvoirs publics**, et ce, d'autant plus qu'il devient de plus en plus difficile -voire impossible- de se loger à prix raisonnable dans les grandes villes. On observe que depuis quelques années, la colocation est devenue une nouvelle manière d'envisager le logement et est passée d'une réponse transitoire à une solution définitive.

OR

**Coloc-Actions relève quatre points essentiels** où s'expriment des **pressions sur le marché de l'acquisition** :

1° Hausse notoire des prix de l'immobilier en région bruxelloise mais aussi partout dans le pays (Les prix de l'immobilier ont grimpé de plus de 30% en dix ans à Bruxelles, selon Immoweb - BX1)

2° Augmentation des taux d'intérêt dans les crédits hypothécaires. Ils tournent autour de 4% , avec des différences de modalités selon la durée du prêt et le montant emprunté ... alors qu'il y a tout juste quelques mois on parlait d'environ 1%.

3° On constate par ailleurs que l'apport de fonds propres est maintenant généralisé auprès de toutes les banques pour tout privé qui souhaite accéder à la propriété. (environ 10% plus les frais de notaire) , auquel s'ajoute l'augmentation limitée du pouvoir d'achat... ralentit l'accession des ménages à la propriété. (Bureau fédéral du Plan - Publication - Budget économique - Prévisions économiques 2022-2023 de septembre 2022).

4° L'importance des exigences énergétiques imposées par les autorités sur l'isolation des logements ont un impact sur la valeur des biens immobiliers mis sur le marché, et sur leur rénovation immanquable (et l'explosion des coûts liés aux marchandises) ... ce qui est un nouveau frein à l'accession à la propriété pour bon nombre de personnes.

Comme nous venons de l'expliquer, nous constatons trop régulièrement que **de plus en plus de personnes ne peuvent pas ou ne peuvent plus acheter leur logement**.

Elles sont dès lors **obligées de rester plus longtemps sur le marché « locatif » voire « colocatif »** pour espérer se constituer une épargne suffisante afin d'accéder un jour à la propriété.

DE PLUS

**Coloc-Actions relève également quatre points essentiels** où s'expriment aussi des **pressions sur le marché de la location – et à Bruxelles la situation est particulière par rapport au reste du pays, on compte deux tiers de locataires pour un tiers de propriétaires** :

1° Le pouvoir d'achat des familles belges diminue à cause des crises successives (depuis mars 2020 : sanitaire, sociale, financière, environnementale, climatique, et peut-être bientôt bancaire).

2° L'inflation a connu de fortes augmentations, ce qui impacte directement la vie du citoyen, et l'état de santé de son porte-monnaie. Pour février 2023, le taux d'inflation par rapport au même mois de l'année précédente était de 6,6 %. (tiré du site : Taux d'inflation en Belgique).

3° Les loyers belges connaissent une forte inflation ces derniers mois et elle a atteint les **8,05%** au mois de janvier 2023, contre 2,0% en 2021 et 0,99% en 2020.

En effet, tout comme l'indexation des salaires et des allocations sociales, l'indexation des loyers se base sur **l'indice santé**. Cet indice est utilisé en Belgique depuis janvier 1994. Il est déduit de l'indice des prix à la consommation (tiré du site Tout savoir sur l'indexation des loyers en 2023 | Smovin). "Nous avons déjà enregistré une **hausse de 3,3 % au 1er semestre 2023** par rapport à 2022, mais ce n'est que le début. En effet, les premiers chiffres du second semestre indiquent que la hausse se poursuit et s'accélère même. 2023 pourrait dès lors être particulièrement marquée par les effets de la vague d'inflation initiée en 2022", explique Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia.

**Le loyer moyen à Bruxelles est passé à 1.188 € au printemps 2023.** C'est déjà 38 € de plus qu'en 2022. Le prix moyen des appartements a augmenté, quant à lui, de 3,85 % à 1.159 (FEDERIA, rapport septembre 2023)

4° Enfin, il n'a échappé à personne que les charges liées aux fournitures d'énergie (gaz et électricité) pour le logement ont explosé ces derniers mois, ce qui étouffe encore une fois les familles et les particuliers.

Déjà en 2010, l'Étude réalisée par le CRIOC mettait en avant les grosses difficultés financières dans le secteur du logement. Ceci avait déjà été révélé dans une étude du CRIOC en 2007. La situation ne fait que s'aggraver.

On déduit aisément de tout ce qui précède que **de plus en plus de personnes ne peuvent plus assumer seules le coût d'un loyer pour un logement individuel, et se tournent dès lors vers la colocation.**

Coloc-Actions tire la sonnette d'alarme face à une **situation sociale et économique critique** qui s'aggrave. Pour aider les personnes (les plus) défavorisées de notre société, il est urgent d'intervenir et de réguler le monde de l'habitat partagé et de la colocation.

## 2. Vivre, travailler et se loger à Bruxelles :

### Un exemple en quelques chiffres.

En nous référant au « *Panorama socio-économique 2022 du contexte économique, social et environnemental de la Région Bruxelles -Capitale* »<sup>1</sup>, au *Baromètre* publié en 2022 par le RDBH et au *Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté (2021)*, nous réalisons que

- Bruxelles compte 1 222 637 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (soit un peu moins de 10% de la population du pays) dont 49% d'hommes et 51% de femmes.
- Cela fait potentiellement 245 000 colocataires si on considère que 20 % d'entre eux sont colocataires .
- Le nombre de 559 000 ménages vit dans la capitale.(Données de Panorama socio-économique 2022)
- Le nombre de 593 000 logements a été répertorié et sont disponibles sur Bruxelles  
Ce qui globalement fait correspondre le nombre de logements et de ménages...

90% de ces logements sont opérés par le secteur privé. Seulement 10% sont opérés par le secteur public.

- « 62 % des ménages sont locataires en Région bruxelloise, contre 26 % en Flandre et 34 % en Wallonie »<sup>4</sup> (p 84).
- La Région de Bruxelles-Capitale reste la plus chère des trois régions (p. 52)<sup>2</sup>.
- En Région bruxelloise, plus d'une personne sur cinq vit dans un ménage dont les membres en âge de travailler ont une très faible intensité de travail (« low work intensity », LWI), c.-à-d. travaillent à moins de 20 % de leur potentiel au cours des 12 mois précédents. Ce pourcentage est nettement plus élevé qu'en Flandre (7 %) et un peu plus élevé qu'en Wallonie (17 %) (p. 50)<sup>3</sup> .
- A Bruxelles, 27,6 % des ménages sont touchés par la précarité énergétique, soit presque **1/3 des ménages**. La Région enregistre également le plus haut taux de précarité hydrique en Belgique, 23,5 % des ménages sont concernés (p 102) <sup>2</sup>.
- En 2019, 12 % des Bruxellois.e.s payent leur gaz et/ou électricité au tarif social » (p.102)<sup>2</sup>.
- Au 31 décembre 2021, 51 615 personnes étaient inscrites sur la liste d'attente pour un logement social (p.7) <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Publié par IBSA ; [perspectives.brussels](http://perspectives.brussels), Institut bruxellois de statistiques et d'analyses, publication de décembre 2022.

<sup>2</sup> Panorama socio-économique 2022.

<sup>3</sup> Baromètre social : rapport Bruxellois sur l'état de la pauvreté – 2021.

- La situation financière de nombreux Bruxellois, combinée aux loyers élevés, implique une demande très importante pour accéder à un logement à caractère social dont le loyer est abordable. Il peut s'agir de logements publics (p. 88)<sup>4</sup>.

### 3. Présentation de l'ASBL Coloc-Actions : Notre vision

**Coloc-Actions** est une **Asbl pluraliste et apolitique** née de l'impulsion de son fondateur, Monsieur Ali Yousfi. Assistant social de formation, possédant un certificat en médiation, ayant réussi un Master en politique économique et sociale, actuellement enseignant et formateur en Haute École (Master Ingénierie et Action Sociales), M. Yousfi a dès le plus jeune âge fait preuve d'un engagement social fort au sein de la communauté au cœur de laquelle il évolue. En 1998, il occupe la fonction de médiateur social communal de Saint Gilles. Dès 2006, et pour une période de six ans, il s'engage politiquement d'abord au sein de la commune de St Gilles en tant que Conseiller Communal, puis mandataire public au sein d'Intercommunales et président de l'Agence Immobilière Sociale de St Gilles. Il fut aussi Conseiller du Gouvernement à la Sécurité et Attaché au sein de Cabinet du Ministre-Président de la Région Bruxelles- Capitale (2006-2008). Tour à tour locataire, colocataire, propriétaire et entrepreneur, il a développé une expérience professionnelle doublée d'une expérience solide dans le monde du logement, et il fonde le l'ASBL Working Together Your Home le 20 décembre 2016, Journée Internationale de la Solidarité Humaine, qui devient Coloc-**Actions** asbl le 19 juin 2023.

Cette ASBL, évolue et est devenue aujourd'hui Coloc-Actions, se compose actuellement de quelques bénévoles. L'ensemble des frais de fonctionnement sont financés sur fonds propres, lesquels se révèlent insuffisants pour assurer l'atteinte de nos objectifs. Nous cherchons donc du financement et des aides diverses pour mener à bien le projet et *mettre en avant tous les liens nécessaires* pour une relation harmonieuse de tous les intervenants, à tous les niveaux de la colocation : nous avons en effet une **vision sociétale globale** de cette forme de l'habiter ensemble de plus en plus plébiscitée aujourd'hui.

**Notre vision** intègre l'ensemble des usagers, acteurs de la ville et les autres décideurs divers, où Coloc-Actions est à la fois **médiateur** et **facilitateur** d'une démarche déclinée **auprès de 4 types d'opérateurs différents** :

- Les particuliers (colocataires ou propriétaires)
- Les pouvoirs publics
- Les associations
- Les entreprises
- 

Nous savons que pour tout projet mis en route par Coloc-Actions, ces **4 composantes** interviennent obligatoirement :

- Le / la propriétaire
- Le / la colocataire
- Le logement
- Le groupe

Nous avons modélisé **quatre types de colocation** :

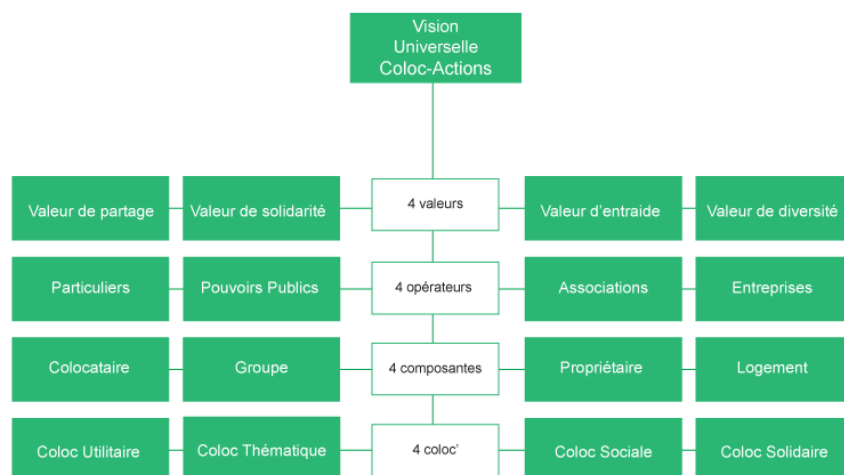
- Utilitaire
- Sociale
- Solidaire
- thématique

et parmi ceux-ci, il existe nécessairement une solution pour chaque demande.

Enfin, l'**accompagnement** proposé par Coloc-Actions peut toucher l'une ou l'autre de ces **4 dimensions**, ou l'ensemble selon la demande formulée par l'utilisateur :

- Dans les démarches juridiques et administratives (types de bail, taux cohabitant/ isolé, l'inscription/domiciliation...)
- Dans le montage ou la gestion financière, dans le calcul budgétaire (quote-part du loyer, quote-part des charges, partage des frais communs...)
- Dans l'aspect pratique et matériel d'une colocation (aménagement, déménagement, ameublement...)
- Dans l'aide psycho-sociale (dans la création et la dynamique de groupe, dans la relation entre les colocataires et le propriétaire, le matching entre colocataires ...)

Nous modélisons notre vision et ses composantes comme suit :



Yousfi, A. 2023. Bruxelles.

## 4. Notre mission et nos valeurs

À l'écoute et actifs depuis de nombreuses années dans le domaine du **mieux vivre-ensemble**, nous, chez Coloc-Actions, avons imaginé et développé un projet fédérateur qui recoupe toutes les possibilités d'habitats partagés et qui s'adresse bien évidemment au colocataire ou propriétaire, mais aussi à *tous les partenaires – pouvoirs publics, association, entreprise – qui souhaitent collaborer à cette mission de plus en plus nécessaire de permettre à toutes et tous les citoyennes / citoyens d'avoir un toit décent qu'ils puissent se financer.*

En effet, nous nous donnons cette mission de trouver non seulement un logement pour tous mais également dénicher un habitat adapté qui peut conjuguer logement, travail, bien-être ; il s'agira pour cela de créer une synergie fructueuse entre tous les acteurs : les colocataires, propriétaires, associations, entreprises, et les pouvoirs publics... ce que nous, Coloc-Actions proposons de faciliter, afin de transformer tout projet en réalisation concrète.

Nous souhaitons en effet accompagner tout type de public qui nous sollicite dans la meilleure orientation possible qui corresponde à son souhait d'un **mieux se loger** doublé d'un **mieux vivre-ensemble**, tout en tenant compte de (ses) contingences matérielles inévitables.

Notre démarche se fonde sur des valeurs humaines comme la **solidarité**, **l'entraide**, la **diversité**, le **partage** tout en s'inscrivant dans une nouvelle économie qui se veut solidaire et collaborative et qui met en lien tous les acteurs de la ville.

## 5. Nos objectifs généraux

Mettre en place et protéger une **communauté dynamique d'usagers** de la colocation et de l'habitat partagé où des liens forts d'appartenance peuvent s'exprimer au travers d'actions concrètes, pour consolider leur cohésion sociale, comme par exemple :

- Forums dédiés à la colocation, réseaux sociaux ciblés, newsletter,
- Rdv de la colocation
- Ateliers de la colocation
- Plateforme de matching colocataires-propriétaires- habitat
- Achats groupés pour nos membres
- Colocs à projets
- Accompagnement sur mesure au cas par cas des problématiques juridique, administrative, psycho-sociale, et autres.
- Fonder une Agence Immobilière spécialisée dans l'habitat partagé et la colocation.



Proposer une **labélisation de la colocation** et la mettre en place par des démarches ciblées, comme par exemple :

- Travailler la réputation de confiance chez Coloc-Actions
- Travailler sur la qualité des bâtiments proposés à la colocation
- Travailler sur la qualité des bâtiments proposés à la rénovation en vue de colocation / habitat partagé
- Travailler les critères de sécurité

Œuvrer pour **déliier les liens entre colocation et cohabitation** via une série d'actions concrètes afin d'intégrer les nombreux éléments de jurisprudence et visant à maintenir le taux isolé des allocataires sociaux désirant vivre en colocation.

## 6. Notre politique de partenariats

Coloc-Actions met en place une dynamique de mise en lien de tous les acteurs de la ville (associations, pouvoirs publics, entreprises), comme nous l'avons expliqué précédemment. Nous mettons dès lors en place des partenariats dès que cela est possible, pour le bien de tous les usagers et pour la fluidité des démarches.

Par exemple, à ce stade, nous avons mis en place :

- Travail avec une ASBL de médiation pour gérer les situations délicates
- Réflexion avec des acteurs du Logement et des professionnels de l'Immobilier pour une meilleure compréhension de la situation particulière des colocataires, leur accueil spécifique et la défense de leur dossier auprès des propriétaires, etc.
- Recherche de mise en place de structures spécifiques avec les pouvoirs publics.
- Organisation d'une coopérative d'achat avec Power 4 You

Mais au-delà de cette étape, Coloc-Actions forme aussi le **projet plus large et ambitieux d'offrir un espace de réflexion et de travail** aux acteurs de l'Habitat Partagé et de la Colocation pour collaborer avec toutes les énergies et les ressources disponibles :

- Au niveau structurel, notre ASBL s'est entourée d'une équipe de 4 opérateurs experts dans leur propre discipline.
- Dans le réseautage de l'Habitat Partagé et de la Colocation :
  - Pas moins de 50 partenaires dans le monde du logement avec qui nous souhaitons développer de nouveaux services
  - Et plus largement, tous les partenaires qui interviennent dans le monde du logement et avec qui nous souhaitons également développer de nouveaux services
- Contacts avec toute autre structure qui trouve utile de travailler avec nous, sans pour autant être issue du monde du logement.

## 7. Les populations ciblées par Coloc-Actions

**Notre public cible initial touche les étudiants**, mais force est de constater, **au vu de notre analyse et de notre expérience**, que la colocation et l’habitat partagé concernent une population très variée : il s’agit autant de jeunes professionnels se lançant sur le marché du travail ; ce phénomène touche autant les femmes, les hommes, les personnes âgées, les familles monoparentales, les familles recomposées, les personnes d’origines ethniques diverses, autant que les personnes porteuses de handicap(s), mais aussi les familles au profil tout-à-fait récent que nous nommons ‘hybrides’<sup>4</sup> ou atypiques.

Une attention particulière sera accordée par Coloc-Actions aux personnes bénéficiant d’allocations sociales sans pour autant exclure les personnes qui occupent un emploi. En effet, nous voulons éviter absolument un phénomène de ghettoïsation et plutôt favoriser la mixité sociale et de genre.

Il sera tout essentiel pour l’ASBL de **faire évoluer les mentalités**. En effet, la notion même de logement-habitat doit être revue dans son ensemble. Et cela dans un souci de mixité sociale et non de ghettoïsation comme vu dans le passé.

La solidarité doit être replacée au centre des intérêts des colocataires : 15 % des Bruxellois déclarent être dans l’incapacité à retrouver des amis ou sa famille autour d’un verre ou d’un repas au moins une fois par mois en raison de difficultés financières<sup>5</sup>. C’est d’autant plus vrai que bon nombre de familles pourraient ouvrir leur logement devenu trop grand suite au départ des enfants devenus adultes, si elles étaient bien conseillées ou bien accompagnées. On pourrait ainsi permettre à des seniors de prolonger leur séjour chez eux, participer au combat contre leur perte d’autonomie, et combattre leur sentiment de solitude, voire d’isolement.

---

<sup>4</sup> Famille dont le parent responsable est un grand-parent, une tante, ... Famille où deux sœurs cohabitent par ex.

<sup>5</sup> Baromètre social : rapport bruxellois sur l’état de la pauvreté, 2021. (p.99)

## 8. Les 10 actions innovantes de Coloc-Actions

1. Co-construction la **communauté de la colocation** et de **l'habitat partagé** en fédérant ses différents membres existants au sein de forums, réseaux sociaux, en des lieux soit virtuels soit présentiels, pour encourager l'identification et l'appartenance à une communauté d'intérêts communs. Renforcer les liens sociaux entre nos différents publics en vue de consolider la cohésion sociale et la promotion du « Mieux-Vivre ensemble ».

2. Création de **l'Observatoire de l'Habitat Partagé** : Alimenter notre centre de références et de ressources sur le sujet tout en favorisant son développement et son rayonnement tant au niveau local qu'international. Cela facilitera la mobilité de nos membres souhaitant prolonger leur pratique de ce type de logement dans d'autres pays.

3. Organisation d'une **plateforme matching colocataires propriétaires** : Faire coïncider les profils des personnes aux caractéristiques des logements et aux spécificités de la dynamique de groupe. Les clés d'une colocation réussie résident dans l'harmonie des 4 composantes de toute colocation (le colocataire-le groupe-le propriétaire-le bien), en fonction des 3 types de durée de séjours : court (0-6mois) , moyen (6 à 12 mois), long (12mois et plus).

4. Modélisation d'une **vision innovante** pour une meilleure lisibilité et visibilité de la diversité des offres d'habitats partagés et des colocations existantes. Cette vision décloisonnera au maximum les logiques d'interventions des opérateurs afin de cesser d'opposer : le colocataire au propriétaire, la population active aux bénéficiaires d'allocations sociales, le particulier à l'institution etc...

5. Mise en place d'un **laboratoire d'expérimentation** de projets et d'actions dans le secteur de l'habitat partagé et de la colocation incitant les différents partenaires à co-crée de nouvelles formes de l'« habiter ensemble ». Favoriser les échanges, les logiques d'interventions, les ponts nécessaires à l'action collective. Cet espace offrira des compétences de médiation afin de développer un terrain propice au déploiement de toutes les synergies entre les acteurs en fournissant les solutions adéquates pour chacun des publics concernés.

6. Proposer **une labélisation de la colocation** selon des critères de qualité, de sécurité, et de confiance afin de viser une expérience de colocation réussie. Le but de ce label étant de différencier les colocations selon un des 4 types de notre modèle : utilitaire, thématique, social.

7. Constituer un **collectif d'achats groupés** afin de préserver, voire **renforcer le pouvoir d'achat** permettant de négocier des services et produits à des prix avantageux pour les membres d'une communauté. Rendre accessible la colocation en mettant au point une échelle de prix correspondant aux moyens de chaque participant. Favoriser les petits services entre membres via l'entraide tout permettant de renforcer le pouvoir d'action collective au service de chaque membre.

8 Développer les **colocs à projets** en permettant à chaque colocation de devenir une Coloc-Action à part entière, afin que le résultat de l'alchimie des 4 composants soit nettement supérieur à leur simple addition en plaçant l'action au centre de la dynamique.

9. **Déliier les liens entre colocation et cohabitation** via une série d’actions concrètes afin d’intégrer les nombreux éléments de jurisprudence et visant à maintenir le taux isolé des allocataires sociaux. Encourager l’évolution de dispositifs fiscaux selon les 3 catégories (isolé-cohabitant-chef de ménage) afin de les faire correspondre à la nouvelle situation de vie des colocataires. Lutter contre les trop nombreuses discriminations qui impactent lourdement les allocataires qui se voient trop souvent refuser l’accès aux colocations uniquement dédiées aux travailleurs et qui subissent le risque d’être privés d’une partie importante de leur allocation quand ils sont repris dans le même ménage que les autres résidents sous le même toit (personnes inscrites à la même adresse).

10. Fonder une **agence immobilière** spécialisée dans l’habitat partagé afin de prospecter le marché immobilier et convaincre les bailleurs à s’ouvrir aux colocations. Prospecter et inciter ceux ayant une ou plusieurs chambres inoccupée.s et/ou qui vivent seul.e.s dans leur.s ménage.s à partager leur.s logement.s. Offrir un accompagnement et une expertise sur mesure afin d’aider à gérer les différentes dimensions du partage d’habitat. Encourager les propriétaires de bureaux et réhabiliter leur bien en habitat partagé comme alternative au développement accru du télé-travail et élargir cette pratique pour toutes les autres affectations possibles. Proposer nos actions comme une alternative aux nombreux logements vides et opérer selon le principe d’une agence immobilière sociale pour accompagner au logement des publics en difficultés, à risques ou se trouvant déjà dans une situation de précarité.

## 9. Stratégie des loyers chez Coloc-Actions

Notre équipe a observé les façons de procéder au Fonds Bruxellois du Logement, au CPAS, etc... et nous pensons, comme ces organismes, qu'il est possible d'adopter ces dispositifs au monde de la Colocation et de l'Habitat Partagé. C'est-à-dire que nous allons **ajuster la question du coût financier du logement colodatif aux revenus nets imposables du ménage / de la personne** selon un cadre de plafonds, lesquels seront revus chaque année. Nous prévoyons **quatre catégories** :

- Les loyers sociaux
- Les loyers modérés
- Les loyers moyens
- Les loyers supérieurs

Ainsi par exemple, si nous nous basons sur ce que le SLRB annonce pour 2023, cela ressemble à ceci pour les **loyers sociaux** :

- 26.400,83 euros, pour une personne vivant seule
- 29.334,27 euros, pour un ménage disposant d'un seul revenu
- 33.524,93 euros, pour un ménage avec plusieurs revenus

Ce que nous indiquons ici sont des montants de base. S'il y a un ou plusieurs enfants à charge, un ou plusieurs revenus, ces montants sont modifiés. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le site du SRLB => Conditions d'admission | SLRB - BGHM

Les pouvoirs publics lient le montant des revenus au loyer à payer pour un logement social, ou un loyer modéré, par exemple.

Quand nous lisons une des conclusions de l'Étude réalisée en 2010 par le CRIOC, il a alors été mis en évidence que tout locataire peut espérer faire une économie allant de 25% à 40% sur son budget loyer en partageant un loyer avec d'autres.

Notre équation, à nous chez Coloc-Actions, partira donc de cette évidence.

Pour pouvoir vivre dignement, personne ne devrait consacrer plus d'un tiers de ses revenus à son loyer. En effet, il reste aussi tant d'autres charges : se nourrir, se vêtir, se chauffer / s'éclairer, se déplacer, ... Le prix du loyer d'un logement (entier ou partagé) tient compte de plusieurs paramètres : sa localisation, ses performances énergétiques (PEB), son état de rénovation, ses équipements, son mobilier...

On peut espérer faire de grosses à très grosses économies en partageant à plusieurs les frais incompressibles de loyer, en vivant en colocation. Nous estimons, chez Coloc-Actions, que **vivre en colocation**, peut à tout le moins, permettre de **faire 25% d'économie sur le poste des dépenses liées au loyer**, même si ici aussi, on n'échappe pas totalement aux logiques du marché de l'immobilier, à l'instar de celui de l'habitat traditionnel.

Enfin, pour contrer l'envolée actuelle des prix des loyers, nous pensons chez Coloc-Actions qu'il existe d'autres solutions encore, que nous prendrons le temps de mettre en place et négocier avec nos partenaires. Nous pensons à des options comme :

- Le conventionnement à la mise en colocation avec les propriétaires
- La réduction d'impôt pour le propriétaire occupant qui accepte d'ouvrir son logement à la colocation (diminution de son précompte immobilier)
- Les incitants fiscaux (déduction fiscale) pour tout propriétaire qui accepte d'ouvrir à la colocation tout bien inoccupé depuis X temps
- Principe de l'Agence Immobilière Sociale (prospector des propriétaires privés pour gérer la colocation de leur bien à des personnes précaires, contourner ainsi la discrimination sociale).

## 10. Planning de mise en route et réalisations

### 2023 - 2024

- Lancement de l'association au grand public après des actions d'essai sur le terrain : juin 2023
- Lancement du site web d'infos et la plateforme des petites annonces gratuite pour la colocation
- Première vague de recherche de logements des étudiants pour la prochaine rentrée académique
- Prospection auprès des bailleurs (public et privé) et de potentiels candidats-locataires
- Présentation du projet aux acteurs bruxellois en lien avec le sujet / Conclusion de partenariat
- Réalisation d'une première étude sur les enjeux de la colocation à Bruxelles
- Premières mise en colocation sur base de la modélisation de coloc-actions

## 11. Evaluation.

En ce qui concerne les facteurs de résultats, c'est toujours un peu compliqué quand on parle d'évaluer une Asbl. Il faudra par exemple regarder des indicateurs d'efficacité, et ce que cela dit de la capacité de notre Asbl, les résultats obtenus pour les bénéficiaires de nos services et prestations, tous les changements apportés par le résultat de nos activités<sup>6</sup>

En ce qui concerne la bonne gouvernance financière, et pour garantir la pérennité de notre Asbl, nous avons fonctionné jusqu'à présent sur fonds propres, c'est-à-dire que de vraiment petits budgets sont utilisés avec parcimonie. Nous sommes une ASBL où la prudence et l'économie sont de mise, et nous entendons continuer de même.

---

<sup>6</sup> S. Dardenne, Evaluation de l'impact d'une ASBL, Louvain School of Management, 2014-2015.

**Nos premiers critères de réalisation** porteront sur :

1. Organisation d'un colloque sur les enjeux de la colocation à Bruxelles
2. Publication d'une newsletter tous les 3 mois
3. Publication annuelle du baromètre de la colocation à Bruxelles
4. Étudier la faisabilité de la mise en place d'un label de qualité pour les logements en colocation

Nous sommes en effet conscients de la haute importance à consacrer à l'enjeu fondamental de l'évaluation de notre association et de l'ensemble des projets, des activités, des services qu'elle développe et développera à destination de ses clients – usagers, de ses partenaires, et de tout autre interlocuteur. En effet, pour notre association, l'évaluation sera au centre de toutes nos actions et se déclinera de différentes manières afin que celles-ci puissent être parfaitement adaptées et calibrées pour mesurer le plus efficacement possible les résultats obtenus. Si nous souhaitons évoluer, nous sommes conscients que nous devons évaluer.

Bien entendu, toute évaluation initiée par Coloc-Actions devra nécessairement être réfléchie et co-construite avec la participation de nos publics et sera donc le résultat d'un processus de concertation et de dialogue permanent.

Nous serions favorables à ce que notre association puisse être accompagnée et outillée dans son processus d'évaluation permanent par un ou plusieurs opérateurs experts en évaluation pour compléter utilement l'arsenal dont nous disposons actuellement.

Dans cet esprit, nous déclinons différents indicateurs de performance (KPI) utiles et spécifiques à chaque axe de notre projet [voir nos prestations de service].

Ces indicateurs permettent d'évaluer l'impact de notre association sur plusieurs niveaux, tant au niveau de la satisfaction utilisateurs, que de l'évaluation de la qualité des logements, tant du côté des colocataires que des propriétaires.

## 12. Demande de soutiens divers

En conclusion, notre ASBL se positionne comme un acteur incontournable dans le domaine de la colocation et de l'habitat partagé. Nous avons développé une approche innovante qui vise à répondre aux besoins de tous les acteurs impliqués dans le processus de la colocation. Nous sommes convaincus que notre projet contribue à un développement plus durable de la société, en encourageant la solidarité, l'entraide, la diversité et le partage.

Nous sommes à un stade clé de notre développement, où chaque soutien financier, logistique ou autre<sup>7</sup> est essentiel pour nous permettre de concrétiser notre vision ambitieuse. C'est pourquoi nous appelons les pouvoirs publics, les organismes subsidiant, et tout autre acteurs (particuliers, associations et entreprises) à nous soutenir en nous octroyant les moyens nécessaires pour mener à bien notre mission. Ensemble, nous pouvons créer un environnement où la colocation et l'habitat partagé ne sont plus considérés comme des alternatives, mais comme une vraie solution durable et efficace pour répondre aux besoins de logement et du mieux vivre ensemble au sein de notre société.



**Ali Yousfi**

Fondateur & Président

Coloc-Actions

---

<sup>7</sup> Nous cherchons des bureaux en utilisation gratuite, des conseils de juristes, avons besoin d'imprimer des affiches et flyers à moindre coût, souhaitons bénéficier d'affichage gratuit, ...



### 13. Ressources documentaires

- Dardenne, S. Evaluation de l'impact d'une ASBL, Louvain School of Management, 2014-2015.
- De Thaye, C. (2023) Baromètre des locations-1<sup>er</sup> semestre 2023. La hausse des loyers se poursuit en 2023, à Bruxelles comme en Wallonie. Retrieved from [https://www.federia.immo/images/pubs/2023-09-09-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-s12023\\_file.pdf](https://www.federia.immo/images/pubs/2023-09-09-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-s12023_file.pdf)
- Englert, M. Le Baromètre social : Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté, 2021. Commission communautaire commune. Bruxelles. Belgique. <https://www.ccc-ggc.brussels/fr/observatbru/observatoire-de-la-sante-et-du-social-de-bruxelles-capitale/publications>
- Hermia, J-P. Baromètre démographique 2022 de la RBC. Panorama socio-économique 2022 du contexte économique, social et environnemental de la Région Bruxelles -Capitale. In Focus N° 58 de mai 2023. Ibsa. Bruxelles. Belgique. <https://ibsa.brussels/actualites/publication-du-focus-58-barometre-demographique-2022-de-la-region-bruxelloise>
- [Les prix de l'immobilier ont grimpé de plus de 30% en dix ans à Bruxelles, selon Immoweb - BX1 www.bxl.be](http://www.bxl.be)
- Vandercammen, M. (2010) La colocation n'a pas d'âge. CRIOC, Belgique. Bruxelles <http://www.iovo-crioc.org/files/fr.pages12-EMAS.pdf>.
- Le Baromètre du RBDH, septembre 2022. <http://rbdh-bbrow.be/barometre/>

Et nos consultations des sites suivants :

- Bureau Fédéral du Plan,
- Eurostat,
- Observatoire bruxellois des loyers
- SPF Finances,
- SRLB Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale
- StatBel.