



LA COLOCATION

le choix du collectif,
la nécessité économique



Analyse RBDH, novembre 2022

INTRODUCTION

La cherté des loyers à Bruxelles pousse les locataires à investir des alternatives au logement locatif individuel. Parmi celles-ci, la colocation est aujourd'hui un phénomène qui n'a plus rien de marginal. Les motivations à vivre à plusieurs ne sont pas exclusivement financières. Pour certains, habiter avec d'autres familles est un véritable projet de vie.

Dans cette analyse, nous explorons la colocation à travers le parcours de Sofie, que nous avons rencontré en décembre 2021. Jeune maman, elle a beaucoup voyagé, en couple, avant de s'installer à Bruxelles. Elle a choisi la colocation, un choix réaffirmé après la naissance de son premier enfant, ce qui est plutôt rare ! Son témoignage, ses motivations mais aussi ses difficultés, celles de ses colocataires font écho au contexte de crises multiples que nous traversons : crise du logement, crise sanitaire, inflation record et précarité en hausse.

LA COLOCATION, RÉALITÉ EN EXPANSION

La colocation est un choix devenu monnaie courante à Bruxelles, comme dans nombre d'autres grandes métropoles d'ailleurs. Selon l'Observatoire des loyers, 11% des logements bruxellois sont loués à plusieurs (chiffres 2018), alors qu'ils n'étaient que 5% il y a 10 ans (Observatoire des loyers, 2012)¹. L'évolution est significative et confirmée par d'autres indicateurs, tels que le foisonnement des sites internet qui proposent de faire le lien entre les offres de colocations et les candidat.es potentiel.les².

¹ [Marie-Laurence De Keersmaecker en collaboration avec Sonecom, Observatoire des loyers, enquête 2018, SLRB, Bruxelles, 2019](#)

² [Colocation Bruxelles et kot Bruxelles - Appartager](#) par exemple. Beaucoup de groupes sur facebook également.

Les colocataires sont majoritairement jeunes, étudiant.es ou non. 30% des colocataires ont moins de 25 ans, 75 % moins de 35 ans. 1/3 des étudiant.es à Bruxelles, qui vivent hors du domicile de leurs parents, ont opté pour la colocation (2014), la pénurie de chambres d'étudiants renforce la tendance.³ L'âge moyen des colocataires a cependant tendance à augmenter (selon le baromètre du site appartager.com notamment). Les jeunes actif.ves qui souhaitent quitter le domicile familial participent à l'expansion de la colocation.

SOFIE : "On voulait bien chercher quelque chose en colocation mais on hésitait. Donc d'abord, on a cherché pour nous deux seuls. Mais bon, mon copain avait envie d'un jardin et on voulait quelque chose de plus social. Et on a vu que pour le même prix, on avait un petit appartement sans balcon pour la même surface que notre chambre."

Partager un logement permet de payer moins, tout en bénéficiant de plus d'espaces (parties communes ou jardin. Par exemple). L'Observatoire (2018) estime le loyer moyen des logements loués en colocation à 921 €, ce qui est supérieur au loyer de l'ensemble des logements bruxellois, de 739 €. A deux ou trois à partager le loyer, la part respective de chacun.e varie entre 307 et 460€. Des montants, pour le coup, bien inférieurs aux loyers moyens des studios (520€) et logements 1 chambre (647€).

Si les jeunes étudiant.es ou actif.ves optent pour la colocation, c'est certainement pour des questions budgétaires, mais pas que. C'est aussi la sociabilité et le soutien du collectif qui sont recherchés.

SOFIE : "C'est aussi une question financière, mais pour nous, il y a tellement d'avantages qu'on aimerait chercher quelque chose comme ça dans l'avenir aussi. Peut-être pas dans la même maison, mais un type de co-housing. Pour nous, c'est un style de vie. Je connais beaucoup de personnes qui ne veulent pas partager. Le plus grand problème dans les colocations, c'est souvent la propreté de la maison. Il faut faire plus d'efforts pour parler des problèmes. (...) Quand notre fille était née pendant le confinement, c'était super chouette car on avait comme une petite famille ici, entre les murs, on ne pouvait pas sortir à Noël mais on avait une fête de famille ici. Pour le premier anniversaire de notre fille, on a aussi fait une petite fête ici."

Le choix de la colocation n'en n'est pas toujours un, elle est aussi subie par les plus précarisé.es, les maigres revenus ne laissant pas d'autres options.

SOFIE : " Ici, on a vraiment à l'esprit que la coloc, c'est quelque chose que l'on veut bien, mais c'est aussi pour une motivation financière. Quand j'habitais dans une autre coloc avant, certaines personnes ne voulaient pas vraiment habiter avec d'autres ou parfois, ça n'allait pas bien entre l'un et l'autre. Mais ils restaient là parce qu'ils n'avaient pas beaucoup d'autre choix et là le loyer était vraiment bas, par personne."

³ [Vie étudiante | perspective.brussels \(adt-ato.be\)](https://www.vie-etudiante.be/perspective.brussels/ad-t-ato.be)

LE STATUT COHABITANT, FREIN AUX SOLIDARITES

Ce mode de vie n'est pas sans conséquences financières. Les revenus de remplacement (chômage, revenu d'intégration sociale - le RIS -, allocations...) sont impactés par la domiciliation de plusieurs personnes sur une même composition de ménage.

Pour rappel, le «taux cohabitant» est le taux appliqué aux allocations et aides sociales lorsque le ou la bénéficiaire cohabite avec une autre personne. Le montant octroyé à un·e cohabitant·e est moins élevé que le montant octroyé à une personne qui vit seule, avec ou sans enfant à charge. La réduction est loin d'être négligeable. Si l'on prend l'exemple du RIS, il s'élevait, au 1er décembre 2022, à 789,29 euros pour un cohabitant contre 1.183,94 euros pour un isolé.⁴

La suppression du statut cohabitant est, à ce titre, un combat essentiel. Le statut cohabitant pénalise les solidarités et les alternatives au logement individuel cher. En outre, les montants des aides, singulièrement le RIS, sont trop bas, sous le seuil du risque de pauvreté. Dans pareille situation, comment justifier que celle-ci puisse encore être amputée en cas de colocation ?

Les lignes pourraient bouger en matière d'allocations de chômage suite à une question préjudicielle posée à la cour constitutionnelle pour dénoncer le caractère discriminant et appauvrissant du statut cohabitant dans le calcul des allocations de chômage, action à laquelle le RBDH est associé⁵. Une large campagne associative dit également stop au statut cohabitant.e⁶.

Au niveau de la réglementation, soulignons, par ailleurs, que la Région bruxelloise a décidé de nouvelles règles pour les baux en 2017. Elle y introduit des dispositions particulières visant à dépasser certaines difficultés qui entravaient la vie des colocataires, dont la gestion des départs en cours de bail de l'un.e ou l'autre colocataire⁷.

LE "COHOUSING", NOUVELLE LOGIQUE MARCHANDE

Depuis quelques années, des sociétés commerciales surfent sur la vague de la colocation. Elles y voient de nouvelles opportunités lucratives. On parle de sociétés qui organisent des maisons louées en "cohousing". Des colocations plutôt branchées, des maisons de maîtres rénovées et décorées au goût du jour, dans des quartiers qui le sont tout autant et qui s'adressent spécifiquement aux jeunes actif.ves. A Bruxelles, quatre sociétés se partagent le gros du marché (Ikoab, ShareHomeBrussels, Colive et Cohabs). Elles géraient ensemble, en décembre 2020, près de 140 maisons pour environ 1 150 chambres. Loyer moyen pour une chambre (et les services associés) : 700 euros par mois⁸.

Notons que le phénomène interpelle aussi au niveau politique. La Ville de Bruxelles va taxer en 2023, ces maisons (une taxe annuelle de 1520 euros par chambre). Pour l'échevine de l'urbanisme, le

⁴ [Dans quels cas suis-je considéré comme cohabitant pour le RIS ? | Droits Quotidiens - Le langage juridique clair](#)

⁵ Pour plus d'info : <https://www.liguedh.be/cohabitation-et-chomage-enfin-un-espoir-de-changement/>

⁶ [Qui sommes-nous ? - Stop au statut de cohabitant·e \(stop-statut-cohabitant.be\)](#)

⁷ [Code bruxellois du logement](#), art. 257 et suivants

⁸ [R. FUSS et S. DE LAET, "Le coliving : à la conquête de Bruxelles ?", Bruxelles en mouvements, 2021](#)

cohousing “rend ces propriétés indisponibles pour les résidents bruxellois. (...) Avec cette taxe, nous essayons de protéger les logements abordables à Bruxelles. Actuellement, ces propriétés sont subdivisées par des investisseurs, mais sur le papier, elles sont toujours considérées comme des maisons unifamiliales”⁹.

CONCLUSION

Le “succès” de la colocation impacte le marché du logement plus traditionnel : c’est notamment parce que les loyers augmentent que toujours plus de locataires optent pour la colocation. Conséquence : le prix des grands logements a tendance à grimper puisqu’ils peuvent être proposés à plusieurs revenus, des colocataires plus solvables qu’un.e chef.fe de ménage isolé.e, voire d’un couple. Une problématique renforcée par l’intervention des sociétés de cohousing.

Enfin, rappelons que la colocation, au même titre que les autres types de projets d’habitats groupés ne devraient répondre qu’à des choix de vie tournés vers le collectif et ne pas être une alternative subie à un logement individuel devenu impayable, comme c’est trop souvent le cas pour les plus précaires.

Cette analyse est publiée à l’aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

⁹ [La Ville de Bruxelles va taxer les logements en coliving dès 2023 - BX1](#)