



Analyse 2023

Habitats groupés, solidaires, colocations et autres modèles d'habitation sont en pleine expansion

Existe-t-il des différences entre ces notions, ces normes d'habitat en Wallonie et à Bruxelles ?

Clara Adler et Laurence Braet

Mots clés : habitat groupé, habitat solidaire, colocation, norme juridique,



FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES



Fondation Charles Léopold Mayer
pour le Progrès de l'Homme

Habitat et Participation asbl

Traverse d'Esopo 6 (5ème étage) 1348 Louvain-la-Neuve - Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles

Tel: +32(0)10/45.06.04 - E-mail : contact@habitat-participation.be

Habitats groupés, habitats solidaires, colocations et autres modèles d'habitation sont en pleine expansion, existe-il des différences entre ces notions, ces normes d'habitat en Wallonie et à Bruxelles ?	3
L'utopie comme moteur	4
L'habitat groupé.....	5
L'habitat solidaire.....	6
L'habitat solidaire et ses différentes formes.....	7
Notion reconnue et ensuite ?	8
Colocation et statut cohabitant.....	9
Co-living ?.....	10
Conclusion.....	12

Habitats groupés, habitats solidaires, colocations et autres modèles d'habitation sont en pleine expansion, existe-il des différences entre ces notions, ces normes d'habitat en Wallonie et à Bruxelles ?

Abstract

Habitat groupé, co-living, habitat kangourou, habitat intergénérationnel, éco-lieu, habitat inclusif, colocation, cohabitation, ... Ces termes recouvrent des réalités multiples et complexes. Cet article va tenter de clarifier cette riche nomenclature et mettre en lumière quelques enjeux sous-jacents. En effet, sous une apparente proximité, des différences majeures existent en termes de réalités sociale et juridique.

Et, au-delà de ces différentes formes d'habiter, cette analyse va se pencher rapidement également sur le statut de cohabitant qui est une épine dans le pied de ces modes d'habiter pour une partie du public cible, allant à l'encontre dès lors des souhaits de cohésion sociale et de regroupement écologique de nos logements.

Bonne lecture !

L'utopie comme moteur

« Une vision sans action n'est qu'un rêve, une action sans vision est une corvée, une vision en action, c'est l'espoir d'un autre monde » écrivait Bernard Riat¹ il y a plus de 10 ans, en créant des habitats solidaires à Bruxelles pour des personnes en situation de handicap mental de grande dépendance. Il était animé par une vision et l'espoir d'un monde meilleur et il agissait. Il n'est pas le seul. Cette utopie est le moteur de nombreux collectifs que rencontre au quotidien l'asbl Habitat et Participation.

Revenons quelques instants sur l'origine du mot « Utopie », inventé par le juriste, historien théologien anglais et philosophe, Thomas More, auteur du livre « Utopia ». Selon lui, l'utopie est à la fois le lieu qui est nulle part, et le lieu du bien et du bonheur, donc un lieu idéal qui n'existe pas. Thomas More y critique les sociétés européennes vues comme corrompues et en particulier la société anglaise du XVI^e siècle. Il critique les guerres incessantes, le despotisme du pouvoir politique, l'injustice et, dans le même mouvement, il imagine une société idéale, sans propriété privée.

Dans la suite de l'histoire, les mouvements socialiste utopistes du XIX^e siècle continuent cette critique et explorent les possibilités de transformation sociale en proposant de nouveaux modes d'habiter. Charles Fourier, puis d'autres penseurs politiques tels Robert Owen, Etienne Cabet ou Victor Considérant vont concevoir des « palais » pour libérer les hommes des méfaits du capitalisme sauvage et les loger avec tous les équipements nécessaires à leur bien-être dans une volonté d'harmonie, d'entraide et d'équité.

Pour les adeptes de la coopération et du collectivisme, l'habitat est collectif. Charles Fourier imagine le « palais sociétaire » qui abrite 1.600 personnes dans l'objectif d'offrir à la communauté « une vie saine et harmonieuse »², et un monde sociétaire, la « phalange » qui devrait favoriser la coopération. C'est le phalanstère.

S'en inspirant, Jean-Baptiste Godin construit une « habitation unitaire », le familistère, qui devait offrir à chacun « l'accès à tous les avantages de la vie sociale, d'instaurer l'union parmi les hommes, de promouvoir la sociabilité générale, de confondre par l'exemple toutes les classes de la société, de rendre aux individus leur véritable dignité ». Selon lui, la transformation sociale ne peut être que progressive et se réaliser via la mise en œuvre d'une « expérience sociale » qui, en servant d'exemple, permettra une évolution des rapports sociaux³.

Les appartements, sur plusieurs étages, sont disposés de manière circulaire autour d'un puits de lumière, cour centrale. Ils sont desservis par des balcons, lieux de rencontre obligée, de sociabilité entre voisins et surtout pour les familles. Des équipements collectifs et d'utilité publique viennent agrémenter cet ensemble : lavoirs, douches et piscines communes, économats et magasins coopératifs, une école et un théâtre. La gestion des bâtiments, la propreté et la police sont assurés par les *familistériens* eux-mêmes car selon Godin, la coopération et l'éducation ne viennent que par la responsabilisation. On assiste à une expérience de pratique démocratique, qui, selon Godin, est fondamentale car elle permettra à chaque ouvrier de devenir maître de son propre destin.

¹ Ex-coordonateur de l'asbl « Les Pilotis »

² J.-M. STEBE, *Le logement social en France*, Paris, PUF, 1998

³ G. DELABRE, J.-M. GAUTIER, *Vers une république du travail : JBA Godin 1817-1888*, Paris, Editions La Villette, 1988.

Aujourd'hui, dans cette même idéologie, des projets voient encore le jour. L'asbl Habitat et Participation encourage ce développement et soutient les expérimentations sociales autour de l'Habiter en collectif avec pour socle de permettre aux habitant·e·s d'être acteurs et actrices de leur habitat.

L'habitat groupé

Les définitions proposées par l'asbl Habitat et Participation ont précédé l'inscription de « l'habitat solidaire » dans les Codes bruxellois et wallons du logement⁴. Hormis sa dimension sociale, ceux-ci ne prévoient en effet aucune définition juridique de la notion d'habitat groupé.

Selon Habitat et Participation, un habitat groupé est une forme d'habitat où vivent plusieurs personnes ou ménages partageant des espaces à la fois collectifs et autonomes avec une volonté de projet commun, de co-ou auto-gestion et de solidarité entre habitants.

Six constantes se dégagent des habitats groupés :

- Une dimension volontariste : la personne 'choisit' ce mode d'habiter, elle n'y est pas arrivée par hasard et n'y a pas été forcée ;
- Une dimension collective qui dépasse le cadre familial : on habite à plusieurs sur le même lieu, autour d'un projet commun ;
- Une dimension spatiale : différents types d'espaces composent les habitats groupés : des espaces individuels, des espaces de transition et des espaces collectifs ;
- Une dimension temporelle liée à la durée de séjour, au temps nécessaire à la structuration du collectif et au caractère généralement évolutif des projets ;
- Une dimension liée à la gouvernance partagée, les membres du collectif participent à la définition d'une vision sous-tendue par des valeurs communes et développent au moins un projet commun, ils définissent des règles « de vivre ensemble », ils prennent les décisions qui les concernent ;
- Une dimension urbanistique : les habitats sont regroupés sur un terrain, ils sont parfois mitoyens, augmentant ainsi la densité sur un territoire.

La variabilité des habitats groupés vient de l'intensité dont ces différents facteurs se déclinent— Certains projets sont très collectifs - importante mutualisation d'espaces et de biens, beaucoup de moments et d'activités ensemble-, d'autres le sont moins voire réduisent au minimum le projet et/ou les espaces partagés. Chaque collectif d'habitant.e.s devra s'accorder sur le projet de vie qui les rassemble et sur l'intensité de vie commune souhaitée, tout en essayant de relever le défi d'une gouvernance réellement partagée.

Les collectifs d'aujourd'hui conçoivent des habitats groupés qui tentent de répondre, pour la plupart, à quatre grandes préoccupations :

Premièrement, au niveau économique, l'accès à un logement abordable et décent devient de plus en plus difficile, y compris pour la classe moyenne, principalement dans les grands centres urbains. Selon la revue française « Socialter », « les projets d'habitat groupé reviennent en moyenne 10 à 15 % moins cher que l'habitat classique car ils permettent de supprimer certains intermédiaires et frais annexes »⁵. La

⁴ Intitulé « Code wallon de l'habitation durable » (ci-après CWHD) depuis l'entrée dans le Code de la définition de l'habitation légère en 2019.

⁵ « Habitat participatif. Le printemps du logement ? », *Socialter*, 2013/2014.

mutualisation de certains frais peuvent réduire le coût global, même si la réalité de terrain fait qu'une baisse des coûts n'est pas toujours effective. En revanche, un accès à un plus grand confort de vie grâce principalement aux espaces partagés (espaces verts, local à vélos, buanderie commune, atelier...) est quasi systématique⁶.

Deuxièmement, un nombre croissant de personnes sont sensibilisées à l'impact de l'activité humaine sur l'environnement. Elles souhaitent diminuer leur empreinte écologique et créer des lieux de résilience. L'habitat léger⁷, notamment, est parfois choisi pour répondre à cet enjeu.

Troisièmement, un désir auto-gestionnaire anime ces groupes qui questionnent le système de démocratie représentative et souhaitent tester à un niveau plus local un modèle horizontal de répartition des pouvoirs.

Enfin, quatrièmement, à ces enjeux s'ajoutent des motivations sociales : (Re-)créer une plus grande solidarité, un tissu de liens avec ses voisins directs, le quartier, la société dans son ensemble.

Cependant l'habitat groupé - on ne peut en faire fi - est prioritairement développé par des ménages dotés de capitaux culturels, sociaux et souvent économiques. Il apparaît donc nécessaire de « démocratiser » l'accès et l'intérêt à cette forme d'habitat. Des personnes aux profils très variés s'intéressent à l'habitat groupé, notamment les aînés, les familles monoparentales et les personnes en situation de handicap et/ou de fragilité psychique mais aussi les jeunes, les familles, les personnes seules. Bref, ce type d'habitat répond aux aspirations d'un public large et varié.

Il n'existe pas, à ce jour, de structure juridique spécifique pour l'habitat groupé. Le régime de la copropriété régie par le droit civil reste la formule la plus courante mais de plus en plus de groupes se tournent (de manière principale ou complémentaire) vers des structures collectives telles que les asbl, les fondations, les sociétés coopératives... L'intérêt pour le montage juridique inspiré du modèle anglo-saxon du « *Community Land Trust* » (CLT) est également grandissant : il permet le maintien du foncier dans une structure collective par son système de démembrement de la propriété immobilière. Il peut aussi s'agir d'un outil de lutte contre la spéculation immobilière.

Quelle que soit la construction juridique, la formule choisie doit rester *au service* du projet commun et non l'inverse.

L'habitat solidaire

L'habitat solidaire est une forme particulière d'habitat groupé. En décembre 2004, l'asbl Habitat et Participation réalisait pour le compte des autorités wallonnes, un "Guide de l'habitat groupé pour personnes en précarité sociale"⁸. Ce guide reliait deux concepts : celui de l'habitat groupé et celui d'état de précarité

⁶ Enquête interne à Habitat et Participation réalisée en 2008.

⁷ L'habitat léger est défini comme suit par le Code wallon de l'habitation durable : « L'habitation qui ne répond pas à la définition de logement (...) mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants. » (Art. 1^{er}, 40^e, CWHHD)

⁸ P. THYS, D. MIGNOLET, P. SÉNÉLART, Y. NYEMBO, *Guide de l'habitat groupé pour personnes en précarité sociale*, décembre 2004.

c'est-à-dire la perte ou l'absence, pour une personne, d'une ou plusieurs sécurités (de logement, de réseau social et de santé physique et/ou mentale) comme défini par le Rapport général sur la pauvreté⁹.

Selon l'étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat solidaire, un habitat solidaire est un habitat groupé « dont le fondement même est le principe d'équité et de solidarité collective de personnes dont certaines en situation de précarité sociale »¹⁰. Pour ces personnes, la solidarité dans l'habitat est un des facteurs indispensables à leur bien-être quotidien.

Dans le cadre de l'habitat solidaire, une dimension supplémentaire s'ajoutera parfois : l'action d'accompagnement social des habitants.

Depuis 2003 à Bruxelles et 2017 en Wallonie, l'habitat groupé est entré dans le Code bruxellois du logement et le CWHD sous sa forme « solidaire ». La matière du logement ayant été régionalisée, les Régions bruxelloise et wallonne ont adopté des définitions qui se ressemblent mais qui contiennent une différence notoire (à ce jour).

Dans les deux cas, l'habitat solidaire est défini comme un logement qui dispose d'espaces collectifs en plus des espaces privatifs et qui sous-tend un projet de vie solidaire. Dans les deux Régions, ce projet de vie doit être consacré par un écrit.

Néanmoins, alors que la Région wallonne évoque un logement dans lequel au moins un ménage se trouve en situation de *précarité sociale*, le législateur bruxellois renvoie à une précarité qui se fonde uniquement sur les revenus des personnes, soit à la notion, plus restreinte, de *précarité financière*.

Pour définir l'état de précarité sociale (qui doit concerner au moins un des ménages occupant le logement), le législateur wallon se fonde sur les critères déterminés par l'OCDE¹¹¹². Cette organisation distingue trois critères principaux de précarité : les critères économiques, psychosociaux et les types et structures de logements des personnes. Chaque critère se subdivisant en critères particuliers. Selon l'OCDE, c'est dès lors le cumul d'au moins deux de ces critères particuliers qui engendre l'état de précarité sociale¹³.

La définition retenue en Wallonie est plus large qu'à Bruxelles ce qui permet à plus de ménages de s'y retrouver. En effet, des personnes handicapées, souffrant d'assuétudes, victimes de violence ou encore des familles monoparentales, par exemple, peuvent être confrontées à une précarité sociale qui n'est pas nécessairement financière.

L'habitat solidaire et ses différentes formes

Il existe différentes formes spécifiques d'habitat solidaire. On peut citer notamment l'habitat intergénérationnel, l'habitat kangourou ou encore l'habitat inclusif solidaire.

⁹ Rapport général sur la Pauvreté réalisé à la demande du Ministre de l'Intégration sociale, par la Fondation Roi Baudouin en collaboration avec ATD Quart Monde et l'Union des villes et des communes – 2001.

¹⁰ P. THYS, D. MIGNOLET, N. BERNARD, V. LEMAIRE, S. VAN SLEMBROUCK, L. JONCKHEERE, « Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat solidaire », décembre 2012.

¹¹ Organisation internationale de coopération et de développement économiques.

¹² Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2016-2017, n° 773, p. 6.

¹³ Commentaire des articles précité, *Doc.*, Parl. w., 2016-2017, n° 773, p. 6.

L'habitat intergénérationnel est un habitat où cohabitent plusieurs générations dont le projet commun est de valoriser les échanges et la solidarité entre ces générations.

En plus de cette solidarité informelle, les ménages peuvent prévoir, via une convention, un échange de services qui, outre l'utilité et l'aspect pratique de ces échanges, favorise le maintien du sentiment d'utilité et de bien-être chez les habitants.

Cette forme spécifique d'habitat solidaire est définie dans le Code bruxellois du logement qui prévoit qu'au moins une des deux unités de cet habitat doit être occupée par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans¹⁴.

L'habitat kangourou, est, lui aussi, une forme d'habitat solidaire constitué de deux unités (ménages ou personnes) reliées par un lien de solidarité. On parle généralement d'habitat kangourou lorsqu'une personne âgée accueille chez elle un étudiant mais les deux unités peuvent concerner d'autres profils, un binôme constitué d'une famille monoparentale et une personne âgée par exemple.

Le projet se monte idéalement de manière tripartite. Le binôme formé des deux unités développe un projet de vie et des échanges de services en fonction de ses propres besoins. Un tiers (une commune, un CPAS ou une association) réalise l'accompagnement social et/ou juridique de ce binôme. Ici aussi, une convention précise la nature des services échangés et leur quantité. Une convention peut également être conclue avec le service d'accompagnement choisi.

L'habitat inclusif solidaire est, quant à lui, une forme d'habitat solidaire où vit au moins une personne en situation de handicap et/ou de fragilité psychique et qui répond aux caractéristiques suivantes :

- Environnement ordinaire approprié et co-géré par les habitants
- Nombre limité d'habitants
- Accompagnement adapté aux habitants tenant compte de leurs capacités et projets
- Développement d'un réseau de soutien volontaire pour chaque habitant
- Appel à des ressources professionnelles extérieures en cas de difficultés
- Un maximum d'activités inclusives, notamment en relation avec les acteurs locaux

Chaque dimension de cette définition est essentielle et participe à la qualité de vie et de participation sociale, culturelle et politique des habitants.

Chaque habitant doit pouvoir être acteur de son lieu de vie quels que soient son état de santé, sa situation sociale ou son âge.

Notion reconnue et ensuite ?

Cette consécration de la notion d'habitat solidaire dans les Codes bruxellois et wallons du logement est un premier pas... Bien que cela facilite, dans certains cas, « l'acceptation » du projet auprès des communes ou de l'environnement direct (voisins, soutien du secteur associatif...), à ce jour aucune aide financière publique spécifique n'est apportée pour ce type d'habitat.

¹⁴ « Immeuble comprenant au moins deux logements (2 unités minimum donc) dont l'un est occupé par une personne âgée **de plus de soixante-cinq ans** et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type. » (Art. 2, § 1^{er}, 26° du Code bruxellois du logement)

Ces projets n'échappent pas non plus aux difficultés liées à l'inscription sur une même composition de ménage des personnes lorsque les différents logements (unités) ne sont pas divisés d'un point de vue urbanistique. Nous y reviendrons lorsque nous aborderons la colocation au point suivant.

Il est toutefois déjà permis de noter que le SPF Intérieur, dans ses instructions générales relatives au registre de la population, précise que les communes doivent apprécier séparément et concrètement chaque situation de résidence et se fonder sur différents éléments pour considérer si oui ou non il y a « absence de vie commune » (par ex. la présence d'une cuisine et d'une salle de bain séparées, des factures séparées pour les dépenses de téléphone, des entrées séparées, des sonnettes et boîtes aux lettres séparées ...) ¹⁵.

Ainsi, si sur la base des éléments de fait précités, il est constaté que l'habitation se compose de plusieurs unités d'habitation distinctes, les administrations communales doivent prévoir un (ou des) numéro(s) d'habitation supplémentaire(s). Il ne s'agit pas d'une faveur mais bien d'une obligation. Ce qui permet aux personnes de ne pas figurer sur une même composition de ménage.

Le SPF Intérieur ajoute encore, et cela nous intéresse particulièrement, qu'avant de procéder à une inscription à une adresse, **les communes doivent prendre en compte les nouvelles formes d'habitat** pour apprécier si une habitation se compose de plusieurs unités d'habitation séparées. L'habitat kangourou est ainsi expressément cité en exemple comme « nouvelle forme d'habitat » ¹⁶.

Cette prise en compte des « nouvelles formes d'habitat » par les communes, lors d'une demande de domiciliation, ne semble, en pratique, et nous le déplorons, pas encore suffisante.

Colocation et statut cohabitant

Une colocation est parfois une forme d'habitat groupé locative. En effet, le mot « colocation » désigne la location d'une habitation – une maison ou un appartement – par plusieurs preneurs. Ces preneurs sont colocataires. Notons que s'ils sont réunis autour d'un projet, on peut parler d'un habitat groupé !

Comme abordé ci-avant, le problème majeur des colocations réside dans l'absence actuelle de garantie du maintien du statut isolé pour les colocataires qui bénéficient d'un revenu de remplacement. Si plusieurs personnes se domicilient au sein d'un même habitat groupé (solidaire) ou colocation et qu'elles perçoivent un revenu dit de remplacement (chômage, RIS, GRAPA, allocation aux personnes handicapées...), elles risquent de se voir attribuer un taux cohabitant au lieu du taux isolé ce qui induit une diminution de ces revenus de remplacement.

En effet, historiquement, le postulat qui a motivé ce fonctionnement est que la vie ensemble permet de faire des économies.

Dans des arrêts de 2017 et 2018, la Cour de Cassation est revenue sur la notion de « cohabitation » au sens de la législation sociale et a donné quelques précisions quant aux deux conditions cumulatives nécessaires pour être considéré comme « cohabitant » : 1) une vie sous le même toit, à savoir le partage d'espaces significatifs et 2) le règlement principalement en commun des questions ménagères, ce qui implique, selon la Cour, une mise en commun des ressources, un partage des frais significatifs ainsi qu'un partage des tâches domestiques ...

¹⁵ SPF Intérieur, Instructions générales concernant la tenue des registres de la population, version coordonnée du 31 mars 2019, pp. 17-18.

¹⁶ SPF Intérieur, *ibidem*, p. 18

Elle ajoute que pour être considéré comme « cohabitant », il faut un projet commun entre colocataires.

Bien que cette jurisprudence soit plutôt favorable vu le « resserrement » de la notion de cohabitation, elle ne suffit pas à contrer les différentes critiques et problématiques liées à ce statut. Nous en relevons à trois niveaux :

Tout d'abord, la pénalisation de la solidarité : De manière globale, plusieurs personnes ne formant pas un même ménage et qui décident de vivre ensemble ne devraient pas être pénalisées sur le plan financier. En effet, si l'avantage économique est possible, il n'est pas l'unique motivation des habitants d'un habitat groupé (solidaire). La solidarité entre les habitants est, la plupart du temps, la plus-value indispensable qui permet aux habitants de surmonter les difficultés liées à une vie collective.

Ensuite, une discrimination possible liée au genre : ce sont massivement des femmes qui sont cohabitantes et dont les revenus se voient diminués. La question de la discrimination indirecte se pose. La Cour constitutionnelle devra se positionner prochainement sur la question¹⁷.

Enfin, l'immixtion dans la vie privée des assurés sociaux : Les mesures de contrôle, pour vérifier s'il y a cohabitation, ont encore été accentuées ces dernières années. Cette intrusion pose question en termes de respect de la vie privée d'abord, mais aussi, en termes de coûts financiers et humains liés aux contrôles : des enquêtes de la part des organismes sociaux doivent permettre de déterminer s'il y a mutualisation des ressources au sein de la colocation, si les colocataires en retirent un avantage économique, s'il y a un projet commun ... Il s'agit d'un travail pénible pour les travailleurs sociaux et coûteux pour la société.

Pour toutes ces raisons, nous sommes favorables à la suppression du statut cohabitant qui aujourd'hui pénalise encore majoritairement les habitants des habitats solidaires, les nouvelles formes de recomposition familiale et freine le développement de cette forme d'habitat. Il nous semble primordial au regard de la crise du logement que nous connaissons, de soutenir les initiatives collectives citoyennes au cœur desquelles se trouvent souvent de la solidarité.

Co-living ?

Le co-living désigne la location dans un même bâtiment, par des sociétés de gestion privées, de chambres accompagnées d'espaces communs et de services¹⁸. C'est une façon de partager temporairement la location d'une habitation meublée de standing. En explosion à Bruxelles, certaines communes tentent d'encadrer ces colocations de luxe. Leurs habitants, - principalement des jeunes travailleurs et des fonctionnaires internationaux-, sont séduits par la flexibilité des contrats et les services partagés inclus dans le prix pouvant aller jusqu'à un millier d'euros par mois. Les investisseurs quant à eux achètent, rénovent et subdivisent les biens en un maximum de chambres et ce, dans la grande majorité des cas, sans passer par un permis d'urbanisme. La commune n'est donc pas informée. Le co-living se distingue, généralement, de l'habitat

¹⁷ Daniel Dumont, professeur de droit de la sécurité sociale et chercheur au Centre de droit public et social de l'ULB, lors de son audition comme expert par la commission des Affaires sociales de la Chambre des Représentants sur l'individualisation des droits sociaux : <https://www.lachambre.be/media/index.html?language=fr&sid=55U3859&offset=2127&fbclid=IwAR2kQ2pBvPb19jxqGNw9Tn9vnUHCJs p7gBXmGnrwX2ou4VDdoui5Bwoc4>

¹⁸ « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises », *Réseau des études bruxelloises de l'ULB*, le 24 avril 2023 : <https://ebx1.be/le-coliving-ou-la-financiarisation-des-maisons-bruxelloises/>

Pour aller plus loin : Charlotte Casier, « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises », *Brussels Studies* : <http://journals.openedition.org/brussels/6781>

groupé par l'absence de projet commun et de processus de co-gestion de l'habitat. Les habitants paient pour des services et un logement.

Ce nouveau produit immobilier est très lucratif, le nombre de chambre pouvant aller jusqu'à vingt voire plus. Cette pratique pose question à plusieurs niveaux :

1. Premièrement, il faut trouver un juste équilibre entre la subdivision de logements et le maintien d'un nombre suffisant d'habitations unifamiliales accessibles aux familles nombreuses.
2. Deuxièmement, le co-living risque d'être un phénomène accentuant les processus de gentrification de certains quartiers (augmentation des loyers, diminution de l'offre de logement accessibles).

Face à cette explosion, certaines communes (Bruxelles-Ville, Ixelles et Saint-Gilles) se sont munies de recommandations qui baliseront les permis délivrés – ou pas – aux futurs projets¹⁹. La Région de Bruxelles-Capitale entend harmoniser les règles et adoptera plusieurs mesures visant à limiter et encadrer le développement du co-living dans le cadre de son futur Règlement Régional d'Urbanisme.

Un cadre qui nous semble bien nécessaire.



Jardin du Béguinage à Louvain-la-Neuve & BRUTOPIA à Bruxelles

¹⁹ « Bruxelles, Ixelles et Saint-Gilles: pourquoi les loyers sont tirés vers le haut », *Le Soir Immo*, le 24 avril 2023 : <https://www.lesoir.be/509290/article/2023-04-24/bruxelles-ixelles-et-saint-gilles-pourquoi-les-loyers-sont-tires-vers-le-haut>

Conclusion

L'habitat groupé, sous toutes ses formes, est une expérience sociale éminemment constructive dans beaucoup d'exemples, qui peut néanmoins comporter des limites et des dangers, notamment la tentation du repli sur soi ou sur le collectif, la reproduction des rapports de domination ou l'absence ou la disparition progressive de projet(s) commun(s) (social et/ou écologique) comme ciment des rapports sociaux.

Il est cependant une réponse à de nombreux enjeux sociaux -tels que l'isolement social, le manque d'estime de soi-, et écologiques grâce au développement d'une mobilité partagée, d'habitats plus petits et compacts, de la possibilité de créer plus facilement un « réseau » permettant une alimentation plus saine et locale ... Il peut aussi être le moteur d'une réelle dynamique de quartier grâce à la mise à disposition de locaux partagés.

Les freins à son développement sont encore nombreux. Aux obstacles urbanistiques et administratifs, s'ajoutent la difficulté d'accès à un terrain ou du bâti accessibles et l'insuffisance de financement pour l'accompagnement des habitants fragilisés. Le droit au logement, c'est aussi le droit à l'accompagnement.

L'octroi du taux cohabitant au lieu du taux isolé pour les personnes qui vivent en habitat collectif, principalement en formule de colocation et d'habitat kangourou, est un exemple, parmi d'autres, des conséquences dommageables possibles pour les personnes qui décident de se tourner vers ce type d'habitat.

Nous formulons l'espoir d'un cadre juridique plus adapté et homogène qui permettrait à un plus grand nombre de personnes d'oser se lancer dans l'aventure d'un mode de vie plus collectif, inclusif et solidaire. Au regard des freins formulés précédemment, ce cadre législatif devrait permettre notamment de faciliter le montage des projets d'habitats groupés et garantir l'individualisation des droits sociaux tout en limitant le développement des formes « commerciales » d'habitat. Ce serait un pas en plus vers la concrétisation du droit à l'Habitat !

Fiche de Présentation

Cet article a été réalisé par Habitat et Participation (<https://www.habitat-participation.be/>), association créée en 1982 à Louvain-La-Neuve. Habitat et Participation travaille sur des thématiques variées : de l'aide au logement à la dynamique collective au sein d'habitats groupés ; du montage de projet à la mise en place de groupes citoyens solidaires ; de la réflexion critique et politique concernant l'habitat et la participation citoyenne à l'implication dans des réseaux nationaux et internationaux pour le droit à l'habitat.

Ce texte a été écrit dans le cadre du travail d'Habitat et Participation (depuis sa création) autour des Habitats Groupés (autogérés). Devenu depuis 2005 Pôle ressources Habitat Groupé en Wallonie et en 2016 en Région bruxelloise, cette analyse repose sur plusieurs années d'expériences et de dialogues avec ceux et celles qui choisissent ce mode d'habiter, ainsi qu'avec ceux et celles qui souhaiteraient s'y installer, mais qui se heurtent encore à de trop nombreuses difficultés (dont le statut de cohabitant).

Que cet article puisse toute à la fois mieux éclairer cette réalité de terrain et fournir un élément supplémentaire à tous les plaidoyers déjà réalisés sur le sujet.

Site Internet des Habitats Groupés à Bruxelles et en Région wallonne

<https://www.habitat-groupe.be/>

Contact à Bruxelles : contactbxl@habitat-participation.be

Contact en Région wallonne : hgswallonie@habitat-participation.be

Téléphone : 010/45.06.04