LA COLOCATION N'A PAS D'ÂGE

CRIOC

Centre de Recherche et d'Information des Organisations de Consommateurs



Fondation d'utilité publique ${\it Boulevard\ Paepsem\ 20-1070\ Bruxelles}$

1. Introduction

La colocation est en plein essor. Vivre à plusieurs est de plus en plus répandu chez les jeunes, mais également chez les moins jeunes.

Ne se limitant plus aux années de la vie estudiantine, la colocation se banalise dans la tranche d'âge 25-30 ans et devient une solution attractive chez les quadragénaires après un divorce ou une séparation et est même une alternative de plus en plus convaincante chez les plus âgés, les 60 ans et plus.

L'enquête du CRIOC de 2010, « la Colocation », souligne que 300.000 Belges sont concernés, soit 4% de la population.

Les consommateurs fragilisés par le contexte économique actuel et, de fait, obligés de trouver les moyens et astuces pour pouvoir terminer leurs fins de mois. Ceux-ci se tournent plus volontiers vers des schémas de consommation moins traditionnels comme, par exemple, le marché de seconde main. Le logement, qui représente la plus grosse charge financière des personnes défavorisées, n'échappe pas à la règle. Surtout à Bruxelles où les loyers qui peuvent être exorbitants. A cela s'ajoutent encore les différentes charges et obligations locatives. Si l'on veut vivre ou survivre dans la capitale, il faut savoir s'adapter.

Bien que la colocation ait actuellement le vent en poupe, en Belgique, la politique de logement reste assez libérale et défend avant tout l'accès à la propriété. Devenir propriétaire de son logement est et reste une finalité. C'est pourtant oublier qu'un certain nombre de personnes n'ont d'une part, pas les moyens d'acquérir un logement et d'autre part, pour ceux qui en ont la possibilité, ceux-ci n'ont pas nécessairement envie d'en être propriétaires.

Les consommateurs, en l'absence de solutions politiques concrètes en matière de logement, s'organisent et optent notamment pour la colocation.

Le terme « colocation » n'est cependant pas univoque et recouvre plusieurs réalités. De même, les raisons qui poussent le consommateur à choisir ce mode de logement sont multiples et ne peuvent se limiter à l'unique but d'effectuer des économies.

Le consommateur aura à faire un choix parmi différentes philosophies de colocation. Pour ce faire, il devra se montrer attentif aux écueils et aux avantages de chacune d'entre elles.

Cette étude a pour but de faire un tour d'horizon du monde de la colocation, ou, autrement dit, de l'habitat collectif. Quels en sont les avantages, les inconvénients, et surtout, que peut-on trouver sur le marché.

2. Comment expliquer ce nouvel engouement?

2.1. LES MODES DE VIE ONT ÉVOLUÉ

Finir ses études, trouver un travail, se marier, acheter un logement et fonder une famille. Voilà le schéma classique de vie qui pouvait prévaloir jusqu'il y a encore peu de temps. Mais ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Le parcours résidentiel des jeunes est devenu plus aléatoire. Il n'est pas rare que le jeune, ayant quitté la maison familiale pendant ses études, soit contraint d'y retourner par la suite. Le mariage n'a plus la cote et aucun projet conjugal ferme n'est envisagé avant un certain âge. Le début de carrière ne permet pas encore un confort financier suffisant et la débrouillardise s'impose. Les jeunes se retrouvent donc dans des contextes de situations transitoires, qui font obstacle à l'acquisition d'un logement pour lequel une certaine stabilité est nécessaire.

Pour les tranches d'âge supérieures, être unis jusqu'à ce que la mort les sépare est devenus une douce utopie. Pour exemple, à Bruxelles, un mariage sur deux se termine par un divorce. Une fois seule, se pose alors la question du logement. Il faut en trouver un nouveau et cela, avec des ressources diminuées de moitié. Si on veut continuer à conserver un certain train de vie auquel on a été habitué, il faudra faire preuve d'innovation.

Pour les seniors, le temps des familles où grands-parents, parents et enfants cohabitaient est révolu et le temps qui s'écoule entre le début de la retraite et la fin de vie est de plus en plus long. Pour les petites pensions et ceux qui ne peuvent plus s'assumer seuls, les maisons de retraite ne sont qu'une solution parmi tant d'autres et ne constituent pas la panacée.

2.2. LES CONDITIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Les conditions socio-économiques sont instables et changeantes, même pour des gens qui n'ont pas nécessairement un revenu très bas. L'accès au logement devenant de plus en plus difficile, partager un appartement permet d'obtenir plus d'espace à un moindre coût.

Jeunes et moins jeunes sont touchés de plein fouet par le contexte économique actuel. Trouver un emploi, même avec un diplôme, n'est pas chose aisée. Quant aux ressources des seniors, elles peuvent s'avérer bien maigres en comparaison des tarifs pratiqués en maison de repos.

Toujours selon l'étude du CRIOC de 2007, vivre à plusieurs permettrait de faire de 25 à 40% d'économies sur le budget "loyer". Une telle mesure d'économie est attrayante non seulement quand on entre dans la vie active, mais aussi quand on vit une séparation, ou encore quand on approche de la pension.

Côté public, le secteur du logement social connaît de grosses difficultés financières. Les listes d'attente sont très longues et l'investissement manque. En outre, les moyens disponibles du logement social sont affectés en priorité à la rénovation du parc existant.

Côté privé, les prix des loyers ne cessent d'augmenter dans les grandes villes, reléguant les populations pauvres dans les quartiers restés abordables, mais souvent déjà précarisés.

2.3. LA SOLITUDE

Habitués à vivre à plusieurs pendant les études, nombreux sont les jeunes travailleurs à vouloir continuer cette vie en communauté, que ce soit par crainte de se retrouver seul dans la vie active, ou tout simplement pour continuer à vivre les joies de la colocation, comme tout bon « adolescent ».

Dans une société où l'individualisme règne, la solitude peut se montrer pesante pour beaucoup. Pour ceux-là, le besoin de vivre autrement se fait ressentir. A la recherche de nouvelles relations et perspectives, l'habitat collectif les attire par ses principes de communauté et de solidarité.

La solitude est sans doute, hormis le prix de la maison de retraite, la motivation principale des seniors à se lancer dans l'aventure de la colocation. Le souhait de conserver son indépendance sans pour autant avoir le sentiment d'ennuyer ses enfants peut se concrétiser par cette solution à la fois plus conviviale et moins onéreuse.

2.4. LA SÉCURITÉ

Le sentiment d'insécurité, réel ou suggéré, est également un facteur favorisant la colocation. Ce critère rentre bien entendu en ligne de compte de manière plus accrue chez les seniors.

Une sécurité vis-à-vis de l'extérieur, mais peut-être surtout une sécurité nécessaire à l'intérieur du domicile. La présence d'un colocataire permet de prévenir plus facilement les accidents domestiques, relativement courants pour les plus âgés.

3. Types de colocation

Soit la colocation est vécue comme un espace utile pour une somme d'individualités. Aucun projet commun n'existe entre les colocataires qui partagent selon leur bon vouloir la vie en communauté. Dans ce cas précis, on parlera de réelle colocation.

Soit la colocation est vécue comme une réelle communauté où entraide et solidarité sont mises en avant au sein d'un projet commun dans lequel chaque colocataire joue son rôle. Ici, on parlera plutôt d'habitat groupé ou solidaire.

3.1. LA COLOCATION D'INDIVIDUALITÉS

3.1.1. Entre jeunes et moins jeunes

Le début de la vie universitaire coïncide pour beaucoup avec le début d'une colocation, qui se poursuit pendant les premiers temps de la vie professionnelle.

Il s'agit d'une colocation où chacun dispose de son propre espace privé, sa chambre, tout en partageant généralement cuisine, sanitaires et salon. Ce sont généralement des individus qui se mettent ensemble pour avoir accès à un bien auquel elles n'auraient pas accès financièrement si elles restaient seules. Ce mode de colocation ne se base pas sur un projet de vie commune et n'implique pas forcément de vie communautaire.

On peut y retrouver des étudiants, des jeunes et moins jeunes actifs. Bien entendu, elle regroupe la plupart du temps des personnes appartenant à une tranche d'âge similaire.

Ces colocations sont éphémères et très mouvantes. Certains partent et d'autres viennent (Erasmus, stage professionnel à l'étranger ou en Belgique,...)

Ce type de colocation est bien entendu la plus répandue comme en témoignent les nombreux sites de recherche qui y sont consacrés.

Quels sont les critères pris en compte?

Les petites annonces d'offre ou de recherche de colocation sont de plus en plus nombreuses. Les critères qui peuvent être pris en compte par la « tribu » avant que vous n'y soyez acceptés sont principalement les suivants :

- Fumeur ou non-fumeur : la présence d'une terrasse ou d'un jardin est souvent indiquée pour pallier à cet obstacle;
- Situation : des options sont généralement consacrées aux couples qui souhaitent faire de la colocation. Le couple n'est donc pas un motif d'exclusion;
- Sexe et orientation sexuelle : des recherches peuvent être effectuées selon que l'on soit hétérosexuel, bisexuel ou homosexuel;
- Âge: les rythmes de vie des candidats colocataires sont différents selon leur âge. Afin de vivre une colocation harmonieuse, il est préférable de ne pas vivre avec des oiseaux de nuit si on est un lève-tôt;
- Animaux : la présence d'un animal est le plus souvent exclue;

- Budget : votre budget maximum doit être indiqué afin d'orienter au mieux les recherches. Les colocations proposées ont un prix très variable. Sur le site www.appartager.be par exemple, la fourchette du loyer mensuel avec charges varie de 250€ minimum à 1250€ maximum;
- Emménagement : date ou moment (vacances scolaires, rapidité, . . .);
- Durée minimale: de nombreuses colocations sont proposées pour une durée bien précise. Des chambres sont proposées ou recherchées pour une durée de 6 ou 12 mois en raison du départ temporaire d'un colocataire ou du séjour temporaire du candidat locataire (cursus scolaire, stage, etc.);
- Atmosphère: vous pouvez orienter vos recherches selon vos aspirations. Le candidat a le choix par exemple entre une atmosphère studieuse, calme, chaleureuse ou encore communautaire.

Sachez encore qu'une personne cherchant à vivre en colocation n'a pas comme seul choix d'intégrer une tribu existante. Des sites proposent, en effet, la possibilité de créer des groupes pour des personnes aux critères similaires afin qu'une recherche commune d'un nouveau logement puisse être réalisée.

3.1.2. Entre personnes âgées

Les personnes âgées qui voudraient expérimenter la colocation ne sont pas encore très nombreuses. La colocation entre personnes âgées n'est ni courante, ni habituelle, même si ce type d'expérience s'est déjà fortement développée à l'étranger.

Les seniors qui décident de se lancer dans l'aventure doivent être prêts à lâcher leur logement, se séparer d'une partie de leurs meubles, et à faire maison commune après des années de vie en solo et des habitudes bien ancrées.

Le partage d'appartements entre seniors en est encore à ses débuts en Belgique et certains ont le sentiment qu'une telle colocation est irréalisable ou non adaptée aux seniors. Or, les quelques aventureux avant-gardistes n'hésitent pas à avancer que le dialogue, l'entraide et l'indépendance permettent aux plus âgés de rester jeunes plus longtemps.

Voyez ci-dessous les avantages allégués à ce type de colocation sur le site spécialisé www.partage-senior.be:

- Augmentation du pouvoir d'achat en partageant, chaque mois, les charges inhérentes au logement (location, chauffage, électricité, entretien, etc.);
- Occuper un logement mieux adapté, plus confortable et proche de toutes commodités;
- Rompre pour certain avec la solitude et l'isolement;
- Bénéficier de services auxquels vous ne pouvez pas accéder à ce jour, par exemple, une aide ménagère à domicile;
- Saisir l'opportunité de se rapprocher géographiquement des enfants ou des petits enfants;
- Partir à l'étranger et découvrir de nouveaux horizons avec des personnes ayant le même projet que vous, vers des pays comme le Maroc, la Thaïlande, le Vietnam, le Cambodge ou l'Amérique du Sud;
- Retrouver le goût de vivre en partant en vacances ou en organisant des sorties en compagnie.

Comme pour les colocations de « jeunes », il est possible pour les seniors de créer de toutes pièces une colocation. Des sites proposent, en effet, la possibilité de partager un projet auquel peuvent adhérer les candidats à une colocation.

On retrouvera toutefois plus facilement les seniors dans le cadre d'une habitation groupée, développée plus bas.

3.1.3. Intergénérationnelle ou l'habitat kangourou

Il existe également des demandes et offres pour des chambres d'étudiants au domicile de personnes du troisième voire quatrième âge.

L'habitat kangourou est un logement conçu par un pouvoir public ou aménagé par un propriétaire privé qui accueille simultanément des locataires jeunes et des locataires âgés.

Sans relever de la vie communautaire, l'habitat intergénérationnel est plus qu'une simple cohabitation puisqu'il comporte une dimension d'entraide et de coopération entre les générations qui l'occupent. L'habitat kangourou implique un accord sur un contrat moral d'assistance réciproque.

La cohabitation intergénérationnelle est une solution *Win-Win* qui permet à toutes les générations de tirer avantage de la situation. Ainsi, un jeune couple pourra profiter de petits services tels que la garde d'enfants ou l'aide aux devoirs tandis que pour les personnes plus âgées pourront profiter de la garantie d'une certaine autonomie sans oublier également des petits services (faire les courses, bricoler, repasser, etc.).

En outre, pour les jeunes c'est un logement à moindres frais. Pour les seniors, cela permet de rompre avec la solitude et une certaine monotonie, de ramener de la vie dans leur maison et surtout de ne pas devoir quitter leur habitation. C'est également un rapport humain intéressant pour les deux générations. Cela leur permet de partager leurs expériences et vécus respectifs.

Les habitats intergénérationnels séduisent de plus en plus, c'est pourquoi des associations ont vu le jour dans le but de servir d'intermédiaire entre seniors et étudiants, à l'instar de "Pari solidaire Belgium". Les personnes adhérentes à cette association, une fois le binôme créé signeront une convention d'occupation et s'engageront à respecter une charte où les engagements et rôles de chacun sont spécifiés. L'adhésion à l'association se fait après étude des dossiers de candidature lorsqu'une adéquation sera trouvée entre les propositions d'un senior et d'un étudiant.

L'association se propose même d'effectuer une médiation entre les parties lors d'un éventuel contentieux.

Exemple

L'habitat kangourou de Dar Al Amal à Molenbeek-Saint-Jean est un exemple de cette forme de cohabitation. Depuis 20 ans, deux maisons unifamiliales ont été aménagées en deux appartements, où résident une personne âgée belge et une famille de personnes immigrées avec enfants. Ces familles vivent de manière indépendante, mais chacune est prête à donner un coup de main à l'autre.

Cet exemple a de plus l'avantage de créer des ponts culturels et générationnels.

Ce projet est réservé de façon prioritaire aux habitants du quartier, à savoir d'une part des personnes âgées isolées ou en couple ayant de faibles revenus et d'autre part à des familles nombreuses immigrées éprouvant des difficultés à se loger. Une condition pour que la personne âgée puisse participer au projet est qu'elle ait un degré d'autonomie suffisant pour ne pas demander une aide trop importante à la famille.

3.2. LA COLOCATION COMMUNAUTAIRE

Si l'habitat groupé ou solidaire peut se concevoir en location, il ne s'agit pas de colocation à proprement parler dans la mesure où celleci concerne essentiellement la relation locataire/bailleur. Avant d'être un contrat de bail, il s'agit avant tout d'un projet qui tient à cœur à ses membres, qu'ils soient propriétaires ou locataires du bien habité.

3.2.1. Habitat groupé

L'habitat groupé est un logement offrant des espaces privatifs et des espaces collectifs. Les espaces collectifs sont autogérés par la communauté et régis par un règlement d'ordre intérieur ou par une charte élaborée par l'ensemble des habitants.

Les parties communes peuvent se limiter à un simple jardin ou à quelques équipements ou bien plus largement comprendre des pièces tels la cuisine ou l'espace de séjour.

Il s'agit donc d'un projet de vie commune auquel adhèrent les personnes désirant devenir colocataires. Chaque projet est élaboré en fonction de besoins et motivations de chacun. On y trouve toutes les catégories d'âge.

Les formes que peuvent prendre les habitats groupés sont multiples : immeubles à appartement avec espaces collectifs, maisons neuves gérées collectivement, anciennes fermes aménagées,...

La mise en place d'un projet d'habitat groupé prend généralement plusieurs années.

Ce qui différencie fondamentalement l'habitat groupé d'une colocation « ordinaire », ce sont donc les valeurs et les règles auxquelles adhère l'ensemble des colocataires. Non plus seulement de simples règles de respect et de savoir-vivre, mais des valeurs vécues comme plus fondamentales. Peu importe l'importance de ce qui est mis en commun, l'important réside respect de valeurs partagées. Si cette valeur commune est l'écologie, par exemple, voici ce que peuvent partager les « colocataires » : l'eau de pluie récoltée, les panneaux photovoltaïques, des vélos, la culture de légumes dans un potagercommun...

L'habitat groupé a le vent en poupe comme le prouve le récent salon de l'habitat groupé organisé à Louvain-la-Neuve le 25 avril 2010.

L'ASBL Habitat et Participation¹, dont l'origine de la création est justement l'intérêt porté à l'habitat groupé, propose d'ailleurs d'aider les personnes désireuses de créer un projet en leur apportant information et conseil sur les différentes étapes du processus de création d'un tel habitat.

Caractéristiques

- Autogestion via une charte ou règlement d'ordre intérieur;
- Participation à des tâches communautaires obligatoires comme faire le repas pour tous au moins une fois toutes les deux semaines;
- Présence d'espaces collectifs;
- Philosophie commune de vie.

Pour la Flandre, ASBL Samenhuizen, Prattenborgplein 35, 3270 Scherpenheuvel, tel. 02 380 24 62 et www.samenhuizen.be

¹ En Belgique francophone, l'ASBL Habitat & Participation vous informe sur l'habitat groupé et permet de vous lancer en surfant sur le site internet. Infos : Habitat & Participation, tel. 010 45 06 04 et www.habitat-groupe.be ou www.habitat-participation.be - e-mail : contact@habitat-participation.be

Exemples

Le site www.habitat-groupe.be est un site internet dédié aux personnes désireuses de vivre l'aventure de l'habitat groupé.

On y retrouve les projets existants, mais aussi les projets en cours d'élaboration comme ceux-ci:

« Nous avons signé une promesse d'achat/vente d'un le terrain et voulons trouver 2 ou 3 partenaires pour compléter le groupe avec la philosophie suivante :

Diminuer notre empreinte écologique - Vivre en convivialité et en authenticité bienveillante - Développer un art de vivre

1/ Nous désirons que l'écoconsommation nous permette de diminuer l'empreinte écologique tant dans la Construction que dans notre façon de vivre.

2/Le concept "convivialité" révèle les notions de solidarité, de plaisir d'être ensemble et d'ouverture au quartier, au village

3/ Développer un art de vivre. Chacun conserve sa vie privée. On cherche à être simple et authentique et permettre aux autres de l'être. On vit dans un environnement agréable visuel et olfactif, sain, espacé »

Dans les projets existants, on retrouve Le Verger, un tout nouvel habitat groupé qui est un exemple de promotion de construction écologique dans toutes ses dimensions : choix des matériaux, des énergies et de l'évacuation des déchets.

Abbeyfield Belgium s'adresse pour sa part aux seniors en bonne santé qui n'envisagent pas de s'installer dans des maisons de repos. C'est certainement le plus célèbre concept d'habitat groupé pour personnes âgées. A l'heure actuelle, plus de 10 000 personnes vivent dans des maisons Abbeyfield à travers le monde. Hormis le caractère communautaire, un élément spécifique de ce projet est la présence de volontaires. En effet, un groupe de volontaires collaborent au fonctionnement de la maison et sont attentifs à insérer les habitants dans la vie sociale du quartier. Bien en avance sur son temps, la charte qui exprime les valeurs propres d'Abbeyfield insiste sur la dignité, l'autonomie et l'indépendance de la personne âgée ainsi que sur le rôle qu'elle peut jouer dans la société. Elle doit rester responsable de l'habitat que l'on organise avec elle et pour elle.

3.2.2. Habitat solidaire

A la différence de l'habitat groupé, l'habitat solidaire est un habitat où la mixité sociale est mise en avant avec une place importante laissée aux personnes précarisées. Le statut des personnes est un critère important pour ce type d'habitat à la différence de l'habitat groupé. Hormis cette dimension sociale accentuée, pour le reste, on y trouve le même esprit qui anime les habitats groupés.

L'initiative de la création d'un habitat solidaire est soit privée, soit institutionnelle.

Différentes procédures sont mises en place pour entrer dans un habitat solidaire : interviews, votes, grille de critères (âge, revenus, espaces adaptés pour les familles d'accueil,...). Dans les habitats gérés par des institutions, ce sont les travailleurs sociaux qui effectuent la sélection!

Caractéristiques

- Le coût du logement est accessible compte tenu du public cible. Certains sont même gratuits avec en contrepartie la mise en commun de l'ensemble des revenus;
- Autogestion où les droits et devoirs de chacun sont négociés et acceptés;
- Espaces collectifs avec un collectif ayant un rôle de soutien et d'aide d'autant plus important que les personnes sont en difficulté;
- Un accompagnement social pour les habitants. C'est le critère qui différencie fondamentalement l'habitat solidaire de l'habitat groupé. Cet accompagnement permet d'offrir une aide dans les démarches administratives, un lieu d'écoute et de

rencontre, un service de médiation et d'orientation, un soutien pour faire face aux difficultés relationnelles entre locataires, un espace de dialogue, . . .

Exemples

Chaque expérience a ses spécificités. Il y autant de variétés que d'exemples.

La ferme de Louvranges dans le Brabant wallon est une vieille ferme, retapée par ses premiers occupants il y a de cela plus de 20 ans. Cet habitat propose des espaces aux personnes en difficultés. Ce projet, plus que des espaces collectifs, rassemble les personnes et les oblige régulièrement à discuter des problèmes ou à prendre ensemble des décisions.

Les Petits Riens ont acquis et rénové deux maisons typiquement bruxelloises, l'une à Ixelles et l'autre à Etterbeek. Huit anciens sansabri, âgés de 23 à 60 ans, y vivent en toute autonomie selon le principe de l'habitat solidaire. Ils peuvent y trouver notamment une aide dans la recherche d'un emploi ou encore en cas de problème de santé.

4. Le Bail

Il n'existe pas de lois spécifiques régissant la colocation. Ce sont donc les règles de droit commun du bail qui s'appliquent. Toutefois quelques spécificités sont à souligner.

4.1. DEUX POSSIBILITÉS POUR LE CONTRAT DE BAIL

4.1.1. Avec les noms de tous les colocataires

Dans ce cas de figure, tous les colocataires sont responsables devant le propriétaire. Ce type de contrat comprend généralement une clause permettant la possibilité de relocation (remplacement d'un colocataire par un autre), ainsi qu'une clause de solidarité (voir cidessous) entre les colocataires pour toutes les obligations inhérentes au bail. Les locataires qui n'apparaissent pas sur le contrat sont considérés comme des occupants sans titre ni droit qui pourraient être expulsés du logement sans recours possible.

4.1.2. Avec une seule personne

Cette personne est alors reconnue comme unique responsable face au propriétaire de toutes les obligations du bail. Cette personne aura donc la charge de conclure les contrats de sous-location entre lui et les autres colocataires. Si un colocataire ne paye pas son loyer, le propriétaire n'en aura que faire. En effet devant lui, seul le locataire dont le nom figure dans le contrat de bail sera responsable.

Attention toutefois, la plupart des baux interdisent la sous-location d'office et la subordonnent à l'accord préalable du propriétaire.

4.2. LA CLAUSE DE SOLIDARITÉ

4.2.1. Pour le bailleur

Cette clause prévoit que tous les colocataires sont solidaires du paiement intégral du loyer et des charges. C'est une garantie pour le propriétaire dans le cas où l'un des occupants ne parvient plus à assumer sa part de loyer; il peut alors demander aux autres occupants de payer pour lui.

Exemple

Si X et Y louent une maison à deux pour un loyer mensuel de 1000 €, la dette ne se divise pas entre eux. Ils sont chacun tenus pour le tout. Dans cet exemple le propriétaire peut très bien réclamer l'entièreté du loyer, à savoir 1000€ à X ou à Y.

Très important, cette clause vaut également pour le colocataire qui quitterait le logement avant la fin du bail. Ce dernier restera solidaire des impayés jusqu'à la fin du bail sauf s'il trouve un nouveau colocataire qui convienne au propriétaire. Un avenant au bail peut alors être réalisé.

En l'absence d'une clause de solidarité dans le contrat de bail, les loyers, ou les dettes relatives au bail de manière générale, se divisent entre les colocataires pour leur part. Dans l'exemple qui précède donc, X et Y seront redevables chacun d'une somme de 500€ envers le propriétaire.

4.2.2. Pour les colocataires

Si un des colocataires quitte le logement en cours de bail et que le contrat comporte une clause de solidarité, ce dernier doit payer sa part du loyer et des charges, et ce, jusqu'à la fin du bail. La clause de solidarité est donc autant à l'avantage du propriétaire que des locataires. En l'absence de cette clause, si aucun remplaçant ne prend place dans le logement, les locataires restants dans le logement verront alors leur part de loyer augmenter.

Si un colocataire entend s'en aller et faire effacer son nom du bail, il doit recevoir la bénédiction de tous. Via un avenant au bail approuvé par le propriétaire et l'ensemble des colocataires, son nom sera biffé et remplacé par son successeur.

5. Obstacles à la colocation

5.1. LES DROITS SOCIAUX

Le montant de l'aide sociale à laquelle a droit un bénéficiaire dépend de sa situation d'isolé ou de cohabitant et/ou de chef de famille. Le statut de cohabitant entraîne une diminution des aides. En effet, toute demande de revenu d'insertion entraîne une enquête au domicile de la personne et en cas de regroupement avéré, les personnes sont considérées comme cohabitantes. Ce statut entraîne une diminution des aides. Cette règle se justifie par le fait que la cohabitation permet des économies d'échelle.

Les réglementations relatives à l'aide sociale et au chômage définissent à peu près de la même façon la cohabitation. La cohabitation y est définie comme le fait pour des personnes de vivre sous le même toit et de « régler principalement en commun leurs questions ménagères ». Il faut entendre par là le fait de cohabiter en partageant les frais de loyer, d'entretien ou de nourriture.

En principe donc, une personne qui ne partage pas les frais de loyer, d'entretien ou de nourriture peut prétendre au taux supérieur d'isolé. La difficulté principale vient du fait que l'organisme payeur aura tendance à considérer que l'habitat collectif entraîne de facto une mise en commun des frais du ménage et c'est la personne concernée qui devra prouver qu'elle ne partage aucun frais avec ses colocataires pour pouvoir obtenir le taux supérieur d'isolé.

En Belgique, ce système nuit notamment et surtout à l'habitat solidaire, réservé aux plus défavorisés. La cour du travail de Gand a proposé une définition de la cohabitation qui commence à faire jurisprudence. Elle stipule que la cohabitation se définit non pas comme un partage de ressources économiques (ce qui est du ressort de l'habitat groupé), mais comme le partage de ressources de personnes formant un ménage. Sur base de cette jurisprudence, certains CPAS ont considéré qu'ils étaient couverts par la loi dès lors qu'il n'y avait pas de couples avérés sous un même toit.

Une étude récente commanditée par les autorités fédérales plaide en faveur d'un label pour les projets d'habitat solidaire. Ce label devrait permettre la levée d'une série d'obstacles administratifs ainsi que la protection du statut d'isolé.

Pour les personnes âgées, le taux de la garantie de revenus aux personnes âgées est différencié suivant le partage ou non de la même résidence principale. La cohabitation ne s'analyse plus comme un partage de questions ménagères.

Il s'ensuit que les personnes âgées résidant dans un habitat collectif subissent une double pénalisation. Elles n'auront tout d'abord droit qu'au taux de base et verront leurs pensions et ressources comptabilisées avec celles des autres cohabitants, le total, après immunisations, étant divisé par le nombre de cohabitants ; le montant obtenu étant ensuite porté en déduction de l'allocation due.

5.2. LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Les normes fédérales fixent des règles minimales de qualité auxquelles doivent satisfaire tous les logements mis en location, individuels ou collectifs. Ces conditions minimales permettent à un locataire d'obtenir du juge de paix la mise en conformité du bien par le propriétaire ou la résiliation du bail aux torts du bailleur.

En ce qui concerne l'habitat collectif, l'arrêté royal du 8 juillet 1997 prévoit que le logement doit au moins comporter une pièce privative servant de chambre, que l'accès à cette partie privative doit être librement accessible sans avoir à passer par la partie privative d'une autre personne et que cette pièce doit être équipée d'un système de fermeture permettant un accès exclusif à son occupant.

Chaque Région dispose cependant de son propre code du logement et prévoit de manière autonome les normes de qualité qui viennent compléter les normes fédérales. La sanction des règles régionales est cependant différente. Il n'appartient pas au juge, mais à l'inspection régionale de sanctionner le bailleur dans le cas où le logement ne répond pas aux normes. L'inspection régionale peut mettre le bailleur en demeure de réaliser les travaux de rénovation, lui infliger une amende administrative ou interdire la mise en location.

En Wallonie, le Code wallon du logement² envisage expressément l'hypothèse du logement collectif qu'il définisse comme suit : « logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages » et prévoit, en outre, que logement collectif soit soumis à un permis de location.

Pour sa part, l'arrêté d'exécution du Code bruxellois du logement³ décrit le logement collectif de manière particulièrement détaillée. Il s'agit d'un « logement destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour, ou à la toilette [...] ».

Le Code flamand du logement ne contient pas de définition du logement collectif. Il envisage seulement la notion d'« équipements communs : les installations ou bâtiments de nature collective et d'intérêt social ou culturel, y compris les équipements contribuant à une imbrication de fonctions au niveau du quartier».

5.3. ABSENCE DE CADRE STRUCTURANT

La véritable difficulté liée aux habitats collectifs est le peu de reconnaissance légale de ces types d'habitat. Il y a manifestement une absence d'un cadre structurant et cela pour l'ensemble des colocations existantes.

Législation inexistante, pas d'instance chargée de gérer les éventuels conflits et dérapages, problèmes relatifs à la majoration du revenu cadastral liée à la mise en location, refus de permis d'urbanisme pour réaliser les travaux nécessaires, diminution des allocations, . . .

² Article 1er, 6° du Code wallon du logement tel qu'institué par le décret du 29 octobre 1998, M.B., 4 décembre 1998

³ Art. 1er, 5°, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements de logements, M.B.,19 septembre 2003.

6. Conseils pour une colocation sans soucis

Hors la colocation communautaire qui implique une charte de colocation où les principes de vie à respecter sont retranscrits clairement, les règles à respecter pour vivre en harmonie dans les autres colocations sont implicites et font l'objet d'un engagement purement symbolique.

6.1. LA COMMUNICATION

Le dialogue est primordial, même s'il peut s'avérer parfois difficile. Il permet d'apaiser les tensions et d'éviter les conflits. La création d'un espace de dialogue ou d'une procédure de conciliation en cas de crise permet de vider les conflits latents et de trouver des solutions constructives.

Communiquer sur son emploi du temps est très utile pour une bonne organisation. C'est une astuce conviviale et facile pour organiser repas en commun, sorties ou soirées ou pour éviter d'en organiser quand un colocataire a des obligations matinales inconciliables.

6.2. LES COMPTES

Qui paye quoi et combien sont des questions auxquelles il faut répondre dès le début de la vie commune. Les comptes doivent être tenus régulièrement pour bien partager les frais et payer votre loyer à temps. Ils doivent inclure non seulement les loyers et charges, mais aussi les factures d'électricité, de gaz, de téléphone et d'internet, et des frais auxquels on ne pense pas toujours comme l'assurance du logement et la taxe d'habitation et encore bien d'autres liés au quotidien.

Un cahier des charges, frais et dépenses respectives de chacun pour la « tribu » facilitera la bonne gestion de la colocation.

Pour le loyer, celui-ci est généralement divisé par le nombre de colocataires. Cependant, les chambres ne sont pas toujours de taille égale. Dans ce cas précis, le loyer est réparti en fonction de la superficie de la chambre occupée par chacun des colocataires. Quant au choix des chambres, il se fera alors selon les moyens de chacun. On peut également compenser une surface inférieure par des placards en plus ou l'accès exclusif à une pièce supplémentaire.

6.3 LE RESPECT

Le respect de l'autre est primordial. Il faut être prêt à partager beaucoup de choses avec les autres locataires et le partage implique beaucoup de savoir vivre.

L'ordre et la propreté tout d'abord. Débarrasser sa table, nettoyer l'évier, faire sa vaisselle sont autant de choses auxquelles il faut se montrer attentif si l'on veut éviter l'exaspération des autres.

Le sens de la discrétion ensuite. Les rentrées nocturnes accompagnées n'intéressent certainement pas vos colocataires. Du moins à une heure tardive de la nuit.

Le partage enfin. Les espaces collectifs appartiennent à tous et chacun doit pouvoir s'y retrouver. Les goûts et les couleurs ne se discutent pas. Chacun fera donc les concessions nécessaires à une entente cordiale.

6.4 VIE EN COUPLE

Il n'est pas rare que des couples décident d'emménager ensemble dans la même habitation sans pour autant être marié ni cohabitant légal. Si aucun avenant au bail n'est rédigé, le locataire initial reste seul responsable devant le propriétaire, ce qui implique que l'autre n'a aucun droit relatif au logement.

Si du jour au lendemain la relation tourne à l'orage et que le locataire légitime décide d'y mettre fin en expulsant son ex-compagnon du logement, ce dernier ne pourra rien y faire, cela, même si la colocation dure depuis de nombreuses années.

Le CRIOC conseille donc aux couples qui ne sont ni mariés ni cohabitant légaux de rédiger un avenant au bail afin d'éviter toute expulsion sommaire sans pouvoir revendiquer aucun droit.

6.5 CHECK-UP DES QUESTIONS PERTINENTES

Questions à se poser:

- Le caractère des colocataires est-il compatible avec le vôtre?
- Les habitudes des colocataires ne vous dérangent-elles pas (fumeur, couche-tard, etc.)?
- Comment la vie en commun est-elle organisée?
- Les règles à respecter sont-elles claires?
- Les tâches ménagères (vaisselle, nettoyage, course, etc.) se font-elles à tour de rôle ?
- Comment le prix du loyer est-il convenu entre les colocataires?

Les frais (téléphone, télédistribution, internet, wifi, eau, énergie, etc.) et dépens respectifs sont-ils précisés dès l'entrée dans le bien?

Eléments à vérifier:

- Se renseigner par rapport aux conséquences sociales et fiscales;
- Avertir le propriétaire par écrit de la présence d'un nouveau colocataire;
- Prévoir un avenant au bail avec le nom du nouveau colocataire;
- Etre attentif à la clause de solidarité dans le contrat de bail:
- Etre attentif à l'état du logement (salubrité, propreté, ordonné, etc.);
- Au cas où l'on quitte le bien avant terme, se ménager la preuve de l'état du bien (photos, état des lieux contradictoires) afin d'éviter toute mauvaise surprise par après.

Conclusion

Quand on analyse les expériences de colocation, on remarque qu'il existe schématiquement derrière ce terme trois modes différents d'habiter :

- L'habitat communautaire où le collectif et le partage sont dominants, régi par une philosophie communautaire qui cimente un groupe. On y retrouve les habitats groupés et solidaires;
- L'habitat collectif où il existe une articulation entre privé et collectif avec des degrés extrêmement divers. On peut y trouver des habitats kangourous et les kots étudiants où les résidants ont décidé de partager des repas ensemble ou d'avoir des activités communes. La colocation entre seniors y correspond le plus souvent;
- Enfin, l'habitat collectif uniquement en terme d'espace. La base du rassemblement est souvent d'ordre économique.

Dans tous les cas, un même constat : pas assez de places disponibles face à une demande en croissance !

Compte tenu des obstacles et difficultés auxquels sont confrontés les candidats à ce type de logement alternatif, vécus de manière encore plus vive par les personnes en situation de précarité, il est urgent qu'une réflexion politique profonde soit engagée de manière à favoriser la mise en œuvre de structures variées et adaptées à tous.

Le logement collectif doit être un réel choix et non pas un dernier recours afin de ne pas tomber définitivement dans la pauvreté.

Editeur responsable

Marc Vandercammen

CRIOC

Fondation d'utilité publique

Boulevard Paepsem 20

1070 Bruxelles

Tel. 02 547 06 11 — Fax 02 547 06 01

www.crioc.be

NE 417541646

Edition 2010

Référence catalogue: 72910

D-2010 -2492-115

Le CRIOC contribue tant par le choix de ses activités que par l'information qu'il délivre au développement d'une consommation plus durable.

Il a mis en place un système de gestion de l'environnement pour ses activités et ses projets conformément aux exigences du règlement EMAS (Eco-Management and Audit Scheme (EMAS 1221/2009)), qui lui permet, entre autres, de mesurer ses performances environnementales dans un esprit d'amélioration continue.

La déclaration environnementale du CRIOC est disponible sur son site sur http://www.oivo-crioc.org/files/fr/page12-EMAS.pdf

© CRIOC Reproduction autorisée moyennant accord préalable de l'éditeur et mention de la source.