



JOURNÉE DE REFLEXION

COLOCATION ET HABITAT PARTAGÉ : VERS UN MIEUX VIVRE-ENSEMBLE À BRUXELLES

Comment optimiser sa qualité de vie
tout en protégeant son pouvoir d'achat ?

L'habitat partagé une avancée sociétale ?



Plusieurs enjeux :

- Démographiques.
- Sociaux.
- Economiques.
- Environnementaux.
- Ecologiques.

Caractéristiques Générales de Bruxelles /



Population :

- Population Région Bruxelles au 1/1/2023 : 1.219.970 (identifiées).
- 559.260 ménages à Bruxelles.
- 40% de ménages d'une personne à Bruxelles,
- Mais solde de logements libres de 40.000 !

Domaine du Logement à Bruxelles :



Marché Immobilier à Bxl.

- 600.000 logements à Bruxelles.
 - 10% de logements publics = 60.000 logements.
 - 90% de logements privés = 540.000 logements.
 -
- 40% propriétaires (+ou-224.000 propriétaires).
- 60% locataires (+ou- 336.000 locataires).

Domaine du Logement à Bruxelles :



Dans ce marché privé de 540.000 logements.

- 216.000 logements sont habités par leurs propriétaires.

- 324.000 logements sont mis en location.

1 personne sur 5 vit en colocation ; + /- 67.200 colocataires

Nécessité d'objectiver via le cadastre

Domaine du Logement à Bruxelles :



Réalités bruxelloises :

- Logements vides.
- Logements sous-occupés – Personne vivant seule dans un grand logement.
- Transformation d'affectation bureau en logement partagé.
- Transformation d'espaces au-dessus des commerces en logement partagé.

Domaine Habitat Partagé



Habitat Partagé : Plusieurs « appellations » « réalités » : « Définitions »

De quoi Parle-t-on ?

Domaine Habitat Partagé



Habitat Partagé : Plusieurs « appellations » « réalités » : « Définitions »

- Colocation.
 - Samenhuizen.
 - Habitat solidaire.
 - Habitat Groupé.
 - Habitat Intergénérationnel
 - Habitat Kangourou.
 - Logement Partagé.
 - Coliving
 - Etc.
- Co-housing.
 - Flat Mate.
 - Home sharing.
 - Co-Home-Working.
 - Share Home.
 - Roommates.
 - Flatsharing.
 - Coliving.
 - Etc.

Domaine Habitat Partagé



L'essentiel des logements partagés sont :

- **Majoritairement** le marché locatif privé.
- **Moyennement** présent auprès des propriétaires occupants.
- **Accessoirement** via le tissu associatif.
- **Insuffisant** par les pouvoirs publics !

Domaine Habitat Partagé



Coliving

- Des sociétés qui cherchent une rentabilité
- Des services additionnels proposés en + (hôtellerie)
- Loyers élevés (all in)
- Expats de passage avec haut pouvoir d'achat
- Durée d'occupation flexible 3 à 6 mois

Colocation

- Des particuliers qui proposent des logements à partager.
- Auto-gestion de la vie en coloc.
- Loyers variés (bas, modérés et moyens),
- Habitants permanents avec pouvoir d'achat souvent moyen ou faible.
- Durée d'occupation en fonction du type de bail

Domaine Habitat Partagé



Principaux paramètres de catégorisations

- HP selon le statut locatif / acquisitif.
- HP selon une finalité économique / sociale.
- HP selon le degré de partage des espaces communs.
- HP selon le profil des publics concernés.

Il existe cependant des formules hybrides ...

Domaine Habitat Partagé



Habitat Partagé et ses avantages pour les bénéficiaires

- Flexibilité.
- Modularité.
- Mobilité.
- Solidarité interindividuelle.
- Rompre la solitude.

Note : L'individualisation des droits permettrait de ne plus freiner les actes spontanés de solidarité.

Domaine Habitat Partagé



Habitat Partagé et ses avantages pour les propriétaires.

- Rompre la solitude en louant les espaces vides.
- Moins de travaux d'adaptation
- Pas ou peu de démarches administratives

Quand il s'agit d'une maison ou d'un appartement – ce qui peut justifier un loyer modéré.

Domaine Habitat Partagé



Quelle est la forme d'habitat partagé la plus répandue ?

Quelle est la forme d'habitat partagé la plus répandue ?

La Colocation

Domaine de la colocation

Publics cibles de la colocation :

- Les étudiants
- Les jeunes professionnels
- Les personnes âgées
- Les expatriés
- Les allocataires sociaux

Toute personne/tout ménage ne voulant/pouvant pas vivre seul.e

Les familles
monoparentales

Les familles
recomposées

Les familles
hybrides

Difficultés auxquelles font face tous les citoyens aujourd'hui

Baisse du
revenu

Inflation

Augmentation du
coût de la vie

Perte du pouvoir
d'achat

Les points de pression sur le marché immobilier acquisitif

Hausse notoire des
prix de l'immobilier

Augmentation
des taux d'intérêt
et des crédits
hypothécaires

L'apport de fonds
propres est
maintenant
généralisé auprès
de toutes les
banques

Importance des
exigences
énergétiques

De plus en plus de personnes ne
peuvent pas ou ne peuvent plus
acheter leur logement

Les points de pression sur le marché immobilier locatif

Le pouvoir d'achat
des familles belges
diminue

L'inflation a connu
de très fortes
augmentations

Le loyer belge
connaît une très
forte indexation ces
derniers mois

Les charges
énergétiques liées
au logement ont
explosé
dernièrement

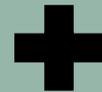
Certains personnes ne peuvent
plus assumer seules le coût pour
un logement individuel

Domaine de la colocation



Conséquences :

De plus en plus de personnes/ménages ne peuvent pas ou ne peuvent plus acheter leur logement



Certaines personnes/ménages ne peuvent plus assumer seules le coût pour un logement individuel



De plus en plus de personnes/ménages sont contraintes de partager un logement avec d'autres

Domaine de la colocation



Les atouts qu'offre la vie en colocation :

Apprendre :

- Le **respect** des autres
- La **solidarité** dans une communauté
- L'**organisation** des activités/tâches communes
- La **communication** entre les colocataires
- La **gestion** apaisée des difficultés/conflits

Domaine de la colocation



Les atouts qu'offre la vie en colocation :

Développer :

- Son esprit critique
- Son appartenance au collectif
- Son estime de soi
- Son autonomie
- Son apprentissage à la vie sociale

Notre réponse chez Coloc-Actions



Qu'est-ce que Coloc-Actions ?



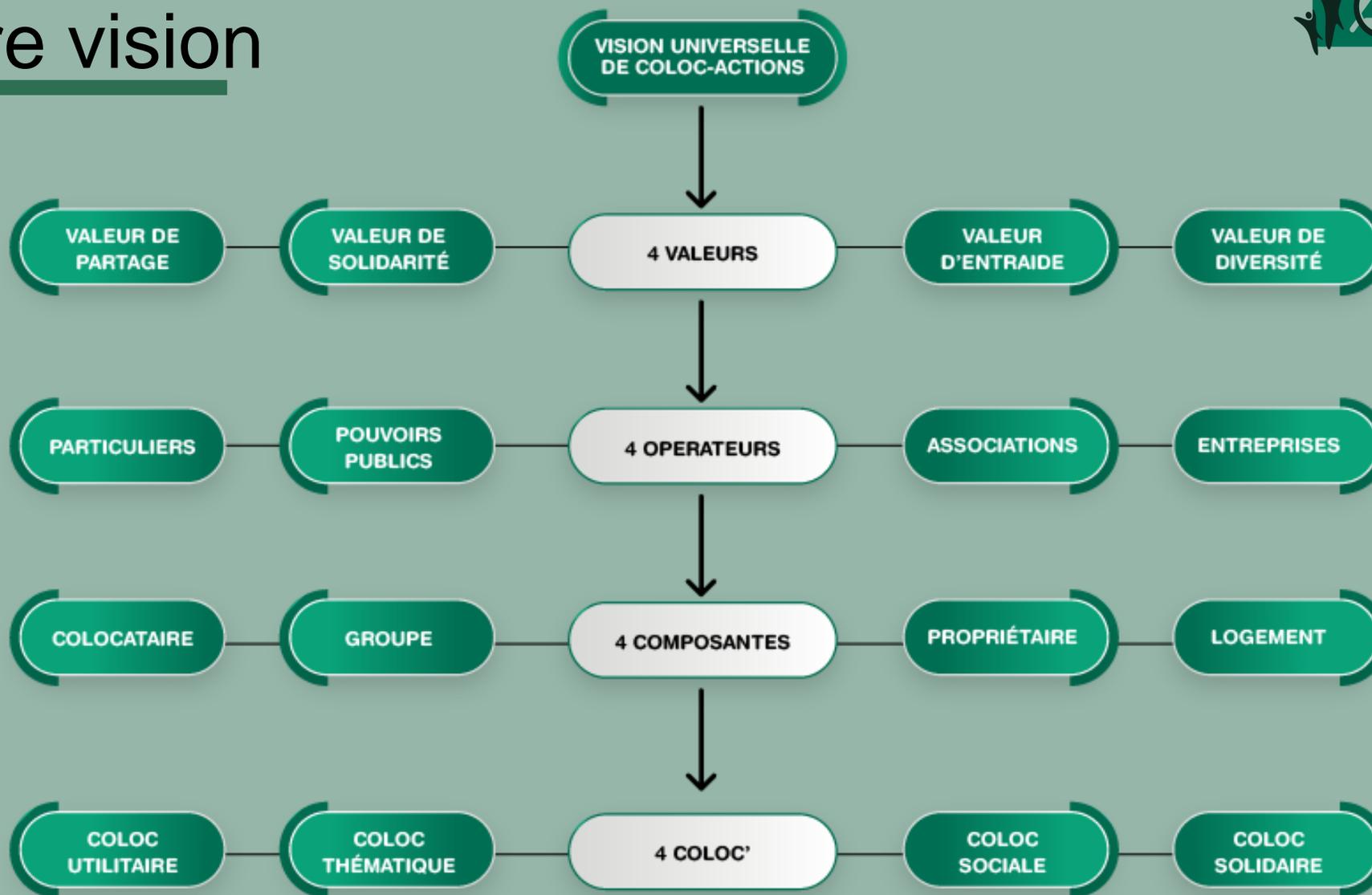
Un projet holistique, d'Ingénierie Sociale

Au service de tous les acteurs de la colocation

Du colocataire au propriétaire : pouvoirs publics, associations, entreprises



Notre vision



**5 TYPES
DE MISSIONS**

**4 TYPES
D'ACCOMPAGNEMENTS**

Nos missions

FORMATION

CONCEPTION

**FINANCIER
BUDGETAIRE**

**PRATIQUE
MATERIEL**

ACCOMPAGNEMENT

GESTION

**JURIDIQUE
ADMINISTRATIF**

**SOCIAL
PSYCHOLOGIQUE**

INFORMATION

**3 TYPES
D'INTERVENTIONS**

**2 TYPES
DE CONTACTS**

**TRAVAIL
INDIVIDUEL**

**TRAVAIL
COMMUNAUTAIRE**

PRÉSENTIEL

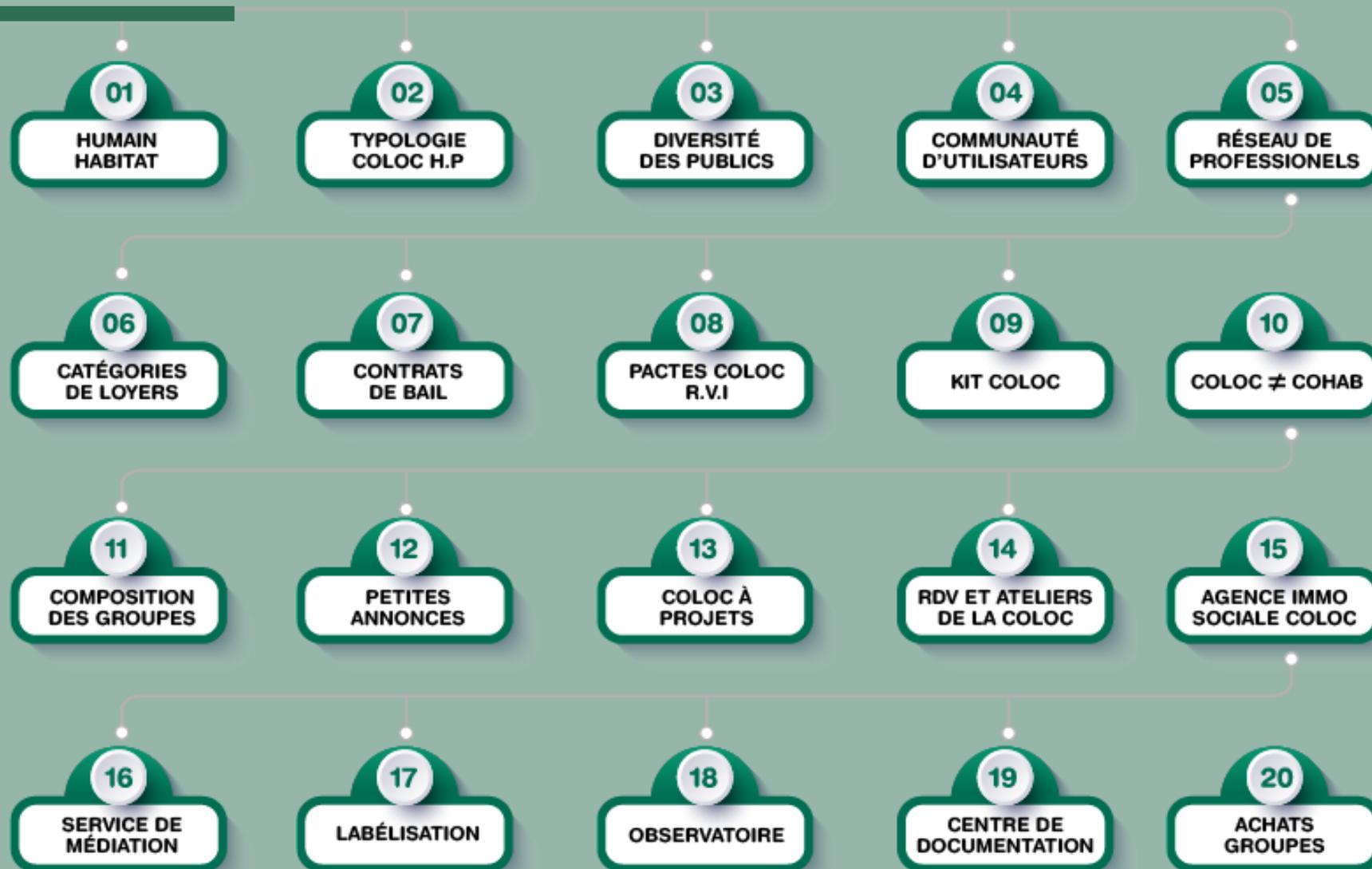
DISTANCIEL

**TRAVAIL
GROUPE**

Nos actions



20 ACTIONS



Nécessité des pouvoirs publics de s'investir dans l'habitat partagé – La colocation



- Ouverture des attributions des logements publics à l'habitat partagé pour tous.
- Soutien des opérateurs de terrain pour développer l'offre.
- Adaptation et évolution de la législation en levant les freins administratifs et juridiques.
- Individualisation des droits sociaux.
- Labellisation, recouvrement des dettes personnelles (liées au domicile).
- Développement appuyé de la colocation à finalité sociale.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Questions – Réponses

Crédits

- Defeyt, P. Pauvreté, logement et énergie, in *Brève de l'IDD*, N° 63 (24.08.22) Limelette, Belgique
- Englert, M. Le Baromètre social : Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté, 2021. Commission communautaire commune. Bruxelles. Belgique.
- Production du Service Études et Action Politique de Ligue des Familles. Familles monoparentales et logement, des problèmes à tous les étages. Février 2022. Bruxelles. Belgique.
- Le Baromètre du RBDH, septembre 2022. -Yousfi, A. Modélisation de la Vision de Coloc-Actions, 2023. Bruxelles.

Et:

- Bureau Fédéral du Plan,
- Eurostat,
- Observatoire bruxellois des loyers
- SPF Finances,
- StatBel.