

LA COLOCATION N'A PAS D'ÂGE

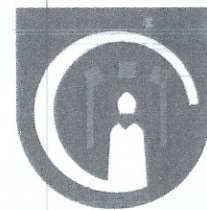
CRIOC

Centre de Recherche et d'Information
des Organisations de Consommateurs



Fondation d'utilité publique

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 étudiante, 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.

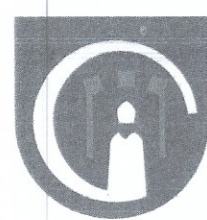
Dans une société où l'individualisme règne, la solitude peut se montrer pesante pour beaucoup. Pour ceux-là, le besoin de vivre autrement se fait ressentir. A la recherche de nouvelles relations et perspectives, l'habitat collectif les attire par ses principes de communauté et de solidarité.

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.



- 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.

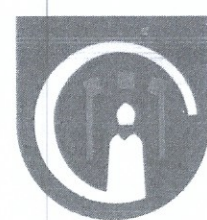
L'association se propose même d'effectuer une médiation entre les parties lors d'un éventuel contentieux.

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.

Le 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 celle-ci 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 potager commun...

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.

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

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

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

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

Les Petits Riens ont acquis et rénové deux maisons typiquement bruxelloises, l'une à Ixelles et l'autre à Etterbeek. Huit anciens sans-abri, 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.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

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.

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.

© CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC © CRIOC

6.4 VIE EN COUPLE

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:

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

➤ **Éléments à vérifier:**

- 16

NE 417541646

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.