

Profils des ménages selon les types de logement en Brabant wallon

L'évaluation de l'importance et des caractéristiques des formes émergentes de logement

Charlotte Casier

Margot Dior Peelman

Jean-Michel Decroly

(IGEAT – ULB)

Mars 2025

TABLE DES MATIÈRES

.....	1
Introduction et définitions	3
Étudier la colocation en Brabant wallon	5
Contexte : typologie du bâti résidentiel en Brabant wallon	8
La colocation et la location à la chambre	14
L'ampleur et la géographie : les données du Censu s	14
Un secteur diversifié	19
Bâtiments et espaces concernés par la colocation	26
Profils et motivations des propriétaires-bailleurs des colocations.....	30
La colocation pour répondre à des « attentes locatives » élevées.....	30
La motivation avant tout financière des bailleurs à domicile	34
Profils et motivations des colocataires	39
Les colocations auto-organisées de jeunes travailleurs	39
La colocation auto-organisée d'autres profils	42
Des jeunes adultes sélectionnés dans la location à domicile	43
Des droits à la domiciliation inégalement respectés.....	45
L'habitat groupé.....	48
Un phénomène stable mais d'ampleur réduite	48
Le bâti concerné	49
Le profil des habitant·es.....	54
Des procédures compliquées nécessitant des intermédiaires	56
L'habitat léger	59
L'ampleur du phénomène et son évolution	59
Le bâti concerné	61
Le profil des habitant·es.....	64
Obstacles et perspectives.....	65
Conclusions.....	66
Références.....	67

Introduction et définitions

À la demande du Service de l'environnement et du développement territorial de la Province du Brabant wallon, l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT) de l'Université libre de Bruxelles a été chargé d'étudier les profils des ménages selon les types de logement en Brabant wallon. Dans ce cadre, un volet de la recherche portait sur l'évaluation de l'importance et des caractéristiques des formes émergentes de logement.

Ce rapport s'intéresse donc aux formes de ménages et/ou d'habitats alternatifs au logement unifamilial, c'est-à-dire la colocation, l'habitat groupé et l'habitat léger.

La **colocation** est un phénomène mal connu en Belgique, malgré le fait que plusieurs études ou rapports indiquent une croissance de ce type de logement parmi les jeunes adultes, même après la fin des études (Anfrie et al., 2023 : 14 ; De Keersmaecker, 2018), ainsi que sa diffusion à d'autres publics, tels que les couples sans enfant ou les familles monoparentales (Salembier, Ledent, 2023). On voit également l'émergence de colocations meublées et incluant des services variés, gérées par des entreprises spécialisées (Casier, 2023). Les rares travaux qui ont étudié le sujet en Wallonie l'ont fait du point de vue juridique, en s'intéressant au bail de colocation (par exemple, Bernard, 2017).

Plusieurs définitions existent concernant la colocation. Nous proposons ici de la considérer comme la cohabitation de plusieurs personnes majeures au sein d'un même logement dont au moins une n'a aucune relation de partenariat (mariage, cohabitation légale, couple de fait) ou de parenté avec les autres membres du ménage. Dans cette étude, nous ne nous cantonnons donc pas au type de bail ou au profil démographique des individus pour déterminer s'il s'agit d'une colocation ou non. Nous considérons donc également les chambres louées par un particulier à domicile comme de la colocation.

L'**habitat groupé** est peut-être encore difficile à définir précisément, en raison de l'absence de notion juridique à laquelle le rattacher. L'habitat groupé est un lieu de vie qui associe généralement des logements unifamiliaux privés, où vivent des ménages distincts, et des espaces ou équipements collectifs. Il est également caractérisé par l'auto-gestion et la volonté de vivre de manière collective de la part de ses habitant·es (Habitat et Participation, 2016), ce qui le distingue par exemple d'immeubles à appartements conventionnels.

L'**habitat léger** est lui aussi difficile à définir précisément. Il comprend diverses formes d'habitations, mobiles ou non, et installées de manière isolée ou communautaire : caravane, kerterre, yourte, *tinyhouse*, chalet, dôme, roulotte ou encore péniche. Des critères sont toutefois définis dans le Code wallon de l'Habitation durable. Pour être considérée comme un habitat léger, une habitation doit remplir trois critères parmi les neuf suivants : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage(s), sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants¹.

¹ Service Public de Wallonie - Logement, L'habitation légère en Wallonie. *Les fiches du logement*. Disponible à l'adresse : <https://logement.wallonie.be/storage/logement/documents/content/publication/brochures/978-2-8056-0488-1-l-habitation-legere-en-wallonie-web.pdf>

La recherche présentée ici s'intéresse aux évolutions récentes de la colocation, de l'habitat groupé et de l'habitat léger en Brabant wallon afin d'estimer l'ampleur de ces phénomènes, de déterminer les espaces et les types de logement concernés, d'identifier les acteurs participant au développement de ce segment du marché du logement (agences immobilières, services de gestion, propriétaires particuliers, entreprises de *coliving*, etc.), et de dresser le profil de leurs occupant·es.

Concernant les colocations, la recherche a exclu de son périmètre la localité de Louvain-la-Neuve de l'étude, dont le marché du logement est fortement marqué par la présence des étudiant·es. Il n'empêche que la cité estudiantine est d'une certaine façon prise en compte dans notre recherche, dans la mesure où des personnes interrogées y travaillent, ou y ont fait leurs études et se sont installées par la suite ailleurs dans le Brabant wallon.

La première section du rapport présente d'abord la méthodologie déployée. Une seconde section contextualise ensuite la recherche grâce à une analyse typologique du bâti résidentiel en Brabant wallon. Les sections suivantes s'intéressent successivement à la colocation, à l'habitat groupé et à l'habitat léger. Pour chacune de celles-ci, le rapport aborde l'ampleur et la géographie du phénomène, les bâtiments et espaces concernés, les profils et motivations des habitant·es et autres acteurs éventuellement impliqués (propriétaires-bailleurs, facilitateurs de projets, etc.), et les obstacles à leur développement.

Étudier la colocation en Brabant wallon

Pour atteindre les objectifs présentés en introduction, différentes méthodes, principalement qualitatives, ont été déployées.

D’abord, nous avons mené une analyse géographique des **données du Censur 2021**, pour estimer l’ampleur de la colocation en Brabant-wallon. Une critique détaillée des données mobilisées est fournie dans la section concernée.

Ensuite, nous avons créé une **base de données originale** de 181 annonces de colocation et location à la chambre en Brabant wallon (hors Louvain-la-Neuve). Cette base de données ne vise pas à quantifier le nombre de colocations en Brabant wallon. Par contre, elle permet d’identifier les territoires et le type de bâti concernés, ainsi que de dresser les principales caractéristiques de ces logements. Une telle méthodologie a par exemple déjà été mise en place à Bruxelles par Salembier et Ledent (2023) pour le dépouillement d’une liste de diffusion d’annonces de colocation. Elle donne également quelques indications sur la diversité des types de colocation et le profil démographique des colocataires en Brabant wallon. La méthodologie précise pour recenser ces annonces et les analyser est reprise au début de leur analyse.

Les **habitats groupés** en place ou en projet en Brabant wallon ont été **recensés**. Contrairement aux colocations, il s’agissait de créer une base de données la plus exhaustive possible. Pour ce faire, des recherches ont été menées par via les moteurs de recherche en ligne et dans la presse. La carte des habitats groupés et les petites annonces du site *habitat-groupe.be*², mis en place par l’ASBL Habitat & Participation ; et la liste du site *Habiter-autrement.be*³, issue elle-même d’une brochure d’Habitat et Participation datant de 1994 ont été particulièrement utiles. Un cabinet d’architecture basé à Ottignies, spécialisé en éco-construction, nous a également transmis la liste des habitats groupés sur lesquels il est intervenu.

Ensuite, des **entretiens semi-dirigés** ont été menés auprès de deux publics : des habitant·es de colocation et des expert·es des phénomènes de la colocation, de l’habitat groupé et de l’habitat léger.

Douze entretiens ont été conduits avec des colocataires non-étudiant·es vivant en Brabant wallon. Ces entretiens visaient à établir leur propre profil socio-démographique et celui de leurs colocataires, et les facteurs les ayant conduits à s’installer en colocation dans la province. Les entretiens comportaient par ailleurs des questions sur le parcours résidentiel, les projets de vie, le logement et le quotidien des personnes interrogées (*cf.* guide d’entretien colocataires - Annexe 1).

Une cinquantaine de sollicitations a été envoyée par mail ou par sms, selon les coordonnées dont nous disposions. Nous avons récolté ces coordonnées grâce au recensement d’annonces de recherche de colocataires et grâce à des personnes de nos réseaux personnels qui nous ont mis en contact avec des colocataires du Brabant wallon. La majorité des personnes ayant répondu favorablement à la demande d’entretien était issue d’une requête sur les réseaux

² <https://www.habitat-groupe.be/carte-des-habitats-participatifs-groupes/>

³ http://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/02_coh.htm

sociaux de la chercheuse en charge du recrutement et de ses cercles de connaissances. A travers ce recrutement, nous avons également obtenu le contact de deux personnes vivant en habitat groupé, dont nous avons recueilli le témoignage par des entretiens proches de ceux menés avec les colocataires. Trois entretiens ont également été menés auprès de propriétaires-bailleurs louant des chambres au sein de leur domicile. Ces personnes ont été contactées via les sites de petites annonces en ligne (*skot.be*, *kot-à-Louvain*, *roomlala*). Une trentaine de sollicitations a été envoyée. Les volontaires ont été interrogé·es sur leur profil et leurs motivations à louer une chambre chez eux, le bien dans lequel ils vivent, et les aspects urbanistiques/légaux de leur location.

Par ailleurs, des entretiens ont été menés avec des personnes expertes du phénomène en raison de leur occupation professionnelle ou associative (Tableau 1, p. 6). Premièrement, nous avons rencontré des agences immobilières actives en Brabant wallon. Elles ont été interrogées sur la part des colocations dans l'ensemble de leurs biens loués, les évolutions récentes du phénomène dans le Brabant wallon et les facteurs qui les soutiennent. Ensuite, nous avons rencontré des services urbanistiques des communes concernées. Enfin, nous avons interrogé des représentant·es du monde associatif spécialistes de ces questions.

Ces entretiens auprès d'expert·es permettent d'identifier les acteurs participant au développement des types de logement étudiés, leurs relations avec les règlements d'urbanisme et le profil des habitant·es. Ils complètent également l'analyse de la base de données sur les colocations et le recensement des habitats groupés sur la géographie de ces phénomènes et le type de bâti investi.

Tableau 1: entretiens avec expert-es

Structure rencontrée	Interlocuteur/trice	Thématiques abordées	Référence entretien
Agence immobilière située à Wavre	Agent immobilier et directeur de l'agence	Colocations (bâti concerné, profils des colocataires et des bailleurs), accès au logement des jeunes adultes, évolutions du marché du logement en BW	IMMO 1
Agence de gestion locative située à La Hulpe	Agent immobilier et gérant de l'agence	Colocations (bâti concerné, profils des colocataires et des bailleurs), accès au logement des jeunes adultes, évolutions du marché du logement en BW	IMMO 2
Agence locative située à Lasne	Agent immobilier	Colocations (bâti concerné, profils des colocataires et des bailleurs), accès au logement des jeunes adultes, évolutions du marché du logement en BW	IMMO 3

Service population/Etat civil de Rebecq	Responsable du service	Colocations, droits sociaux et statut isolé/cohabitant, immigration étrangère, habitat léger, habitat groupé	POP 1
Service population de Wavre	Responsable du service	Colocations, droits sociaux et statut isolé/cohabitant	POP 2
Service population, Etat civil et étrangers de Court-Saint-Etienne	Responsable du service et agente	Colocations, droits sociaux et statut isolé/cohabitant, habitat léger, habitat groupé	POP 3
Service Cohésion sociale de Wavre	Cheffe de projet	Colocations, droits sociaux et statut isolé/cohabitant, habitat solidaire intergénérationnel	PCS 1
Collectif d'architectes spécialisés en éco-construction et habitat groupé, situé à OLLN	Architecte	Habitat groupé (ampleur de la demande, profils et motivations des porteurs de projet, obstacles, type de biens)	ARCHI 1
Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon	Coordinatrice	Colocations, habitat groupé, habitat léger, évolutions du marché du logement, aménagement du territoire	MUBW
Altera Projects (facilitateurs de projets)	Co-fondateur	Colocations, habitat groupé, habitat léger, évolutions du marché du logement, aménagement du territoire	FACIL 1
Habitat et Participation	Chargée de mission	Habitat groupé, habitat léger, évolutions du marché du logement, aménagement du territoire	FACIL 2

Enfin, un dépouillement de la presse généraliste, immobilière et/ou associative a fourni des informations complémentaires aux entretiens, permettant d'assurer des résultats plus solides.

Contexte : typologie du bâti résidentiel en Brabant wallon

Les paragraphes suivants proposent une typologie du bâti résidentiel en Brabant wallon permettant d'en dresser une géographie synthétique.

Les caractéristiques du parc de logements en termes de type (maison, appartements), d'ancienneté, de taille et de régime de propriété (locataire ou propriétaire-occupant) sont fortement reliées les unes aux autres. Il est donc aisé de dresser sur cette base des profils différenciés des secteurs statistiques du Brabant wallon. Pour en rendre compte, nous avons réalisé une classification ascendante hiérarchique⁴ (CAH) (méthode de Ward) sur les scores d'une analyse en composantes principales⁵ (ACP). 12 variables relatives, exprimées en proportion, ont été introduites dans l'ACP, pondérée par le nombre de logements classiques occupés⁶ dans chaque secteur statistique. Il s'agit de presque toutes les variables disponibles⁷ au sein du Census 2021 concernant les logements classiques occupés. Elles portent sur la période de construction des logements (avant 1946, entre 1946 et 1990, après 1990), le régime de propriété des occupant·es des logements (locataires ou propriétaires occupants), la taille des logements (« très petit », « petit », « grand », « très grand ») et le type des logements (maison, « petit immeuble » et « grand immeuble ») (Tableau 2, p. 9).

⁴ La classification hiérarchique ascendante opère par regroupements successifs d'observations (dans ce cas, des secteurs statistiques) au départ d'une situation où toutes les observations sont individualisées. Le principe est de rechercher, parmi l'ensemble des observations, les deux les plus semblables sur les variables introduites (dans ce cas, les scores sur les composantes de l'ACP), puis de les regrouper. La même opération est répétée sur les observations restantes jusqu'à obtenir un nombre jugé satisfaisant de groupes.

⁵ L'analyse (factorielle) en composantes principales (ACP) est un traitement statistique qui permet de remplacer les variables de départ par un nombre plus restreint de composantes principales reprenant l'essentiel de l'information contenue dans ces variables de départ

⁶ Les logements classiques sont des ensembles distincts (entourés de murs et couverts d'un toit) et indépendants (avec une entrée directe sur la rue ou un escalier, un couloir), qui sont conçus pour servir d'habitation permanente. Les logements classiques occupés sont des logements classiques servant de résidence habituelle à un ou plusieurs ménages privés. (Statbel, 2021 ,Disponible à l'adresse : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/caracteristiques#documents>)

⁷ A l'exception des variables portant sur la présence d'une salle de bain et d'un chauffage central

Tableau 2 : variables intégrées à l'ACP

Source : Censur 2021 (Statbel)

Description	Année	Formule abrégée
Part des logements classiques occupés construits avant 1946	2021	AVANT_1946
Part des logements classiques occupés entre 1946 et 1990	2021	E_1946_1990
Part des logements classiques occupés construits après 1990	2021	APRES_1990
Part des part des logements classiques occupés par leur propriétaire	2021	PROPRIO
Part des logements classiques occupés par un ménage locataire	2021	LOC
Part des logements classiques occupés comptant 1, 2 ou 3 pièces ("très petit")	2021	TRES_PETIT
Part des logements classiques occupés comptant 4 ou 5 pièces ("petit")	2021	PETIT
Part des logements classiques occupés comptant 6 ou 7 pièces ("grand")	2021	GRAND
Part des logements classiques occupés comptant 8 pièces ou plus (" très grand")	2021	TRES_GRAND
Part des logements classiques occupés dans immeubles avec un logement ("maisons")	2021	MAISONS
Part des logements classiques occupés dans immeubles avec deux logements ("petit immeuble")	2021	PT_IMMEUBLE
Part des logements classiques occupés dans immeubles avec trois logements ou plus ("grand immeuble")	2021	GD_IMMEUBLE

Les deux premières composantes de l'ACP capturent respectivement 49 et 16 % de la variance, cumulant ainsi à elles deux 65 % de celle-ci. Les suivantes en représentent chacune moins de 12 % : elles ne seront donc pas analysées en détail ici mais seront incluses pour la construction de la typologie. La première composante montre une forte corrélation entre taille, type et régime de propriété du logement. Elle oppose d'une part, les secteurs composés de logements (très) grands, de maisons, où les ménages propriétaires-occupants sont dominants, qui correspondent à l'habitat pavillonnaire caractéristique des zones périurbaines ; et de l'autre les secteurs composés de logements (très) petits, de locataires et de grands immeubles, qui correspondent à l'habitat en immeubles des zones urbaines centrales. La deuxième composante oppose les secteurs où les logements construits avant 1946 et les petits immeubles sont surreprésentés aux secteurs où le bâti résidentiel est majoritairement construit entre 1946 et 1990 (Figure 1, p. 10).

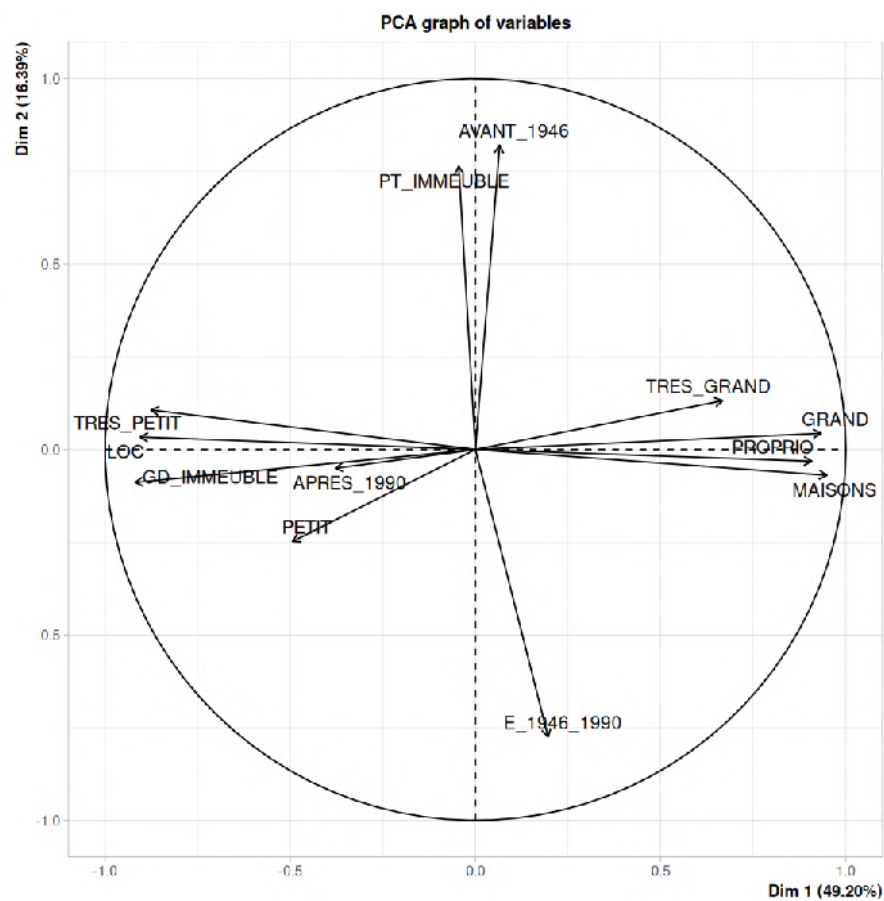


Figure 1 : coordonnées des variables sur les composantes principales de l'ACP

Les secteurs statistiques ont ensuite été classés en trois groupes par CAH sur base des scores sur les quatre premières composantes (Figure 2, p. 11). Ils comptent respectivement 131, 312 et 429 secteurs statistiques, totalisant 51 400, 42 000 et 72 500 logements classiques occupés (Tableau 3, p. 12). Le premier groupe correspond à du bâti résidentiel typiquement urbain : il est caractérisé par la présence relativement importante de locataires, de logements (très) petits et de grands immeubles. Il est également le groupe qui comprend la plus grande part de logements construits après 1990. En termes géographiques, il regroupe des secteurs situés majoritairement dans les villes du Brabant wallon : Tubize, Jodoigne, Nivelles, Braine-l'Alleud, Waterloo, Ottignies, Wavre, Jodoigne ainsi quelques zones situées à proximité de noyaux villageois tels que Perwez ou Opprebaix. Le deuxième groupe regroupe des secteurs statistiques où les logements construits avant 1946 sont dominants et les petits immeubles sont surreprésentés. Concernant le régime d'occupation et la taille, les secteurs statistiques du groupe occupent une position intermédiaire. Ce type correspond globalement aux centres villageois du Brabant wallon, qui ont conservé des logements d'avant-guerre et relativement petits, tels que les villages d'Incourt, Orp-Jauche, Rosières, Bossu, Baisy-Thy, Glabais, Braine-le-Château, etc. Enfin, le troisième groupe correspond aux quartiers de lotissement, résultant du mouvement de périphérisation de l'après-guerre : les logements construits entre 1946 et 1990 sont majoritaires, les propriétaires-occupants y sont surreprésentés, ainsi que les maisons et les (très) grands logements. Ces secteurs sont concentrés majoritairement dans la partie Centre-Nord et Ouest du Brabant, le long des axes de communication (Carte 1, p. 13).

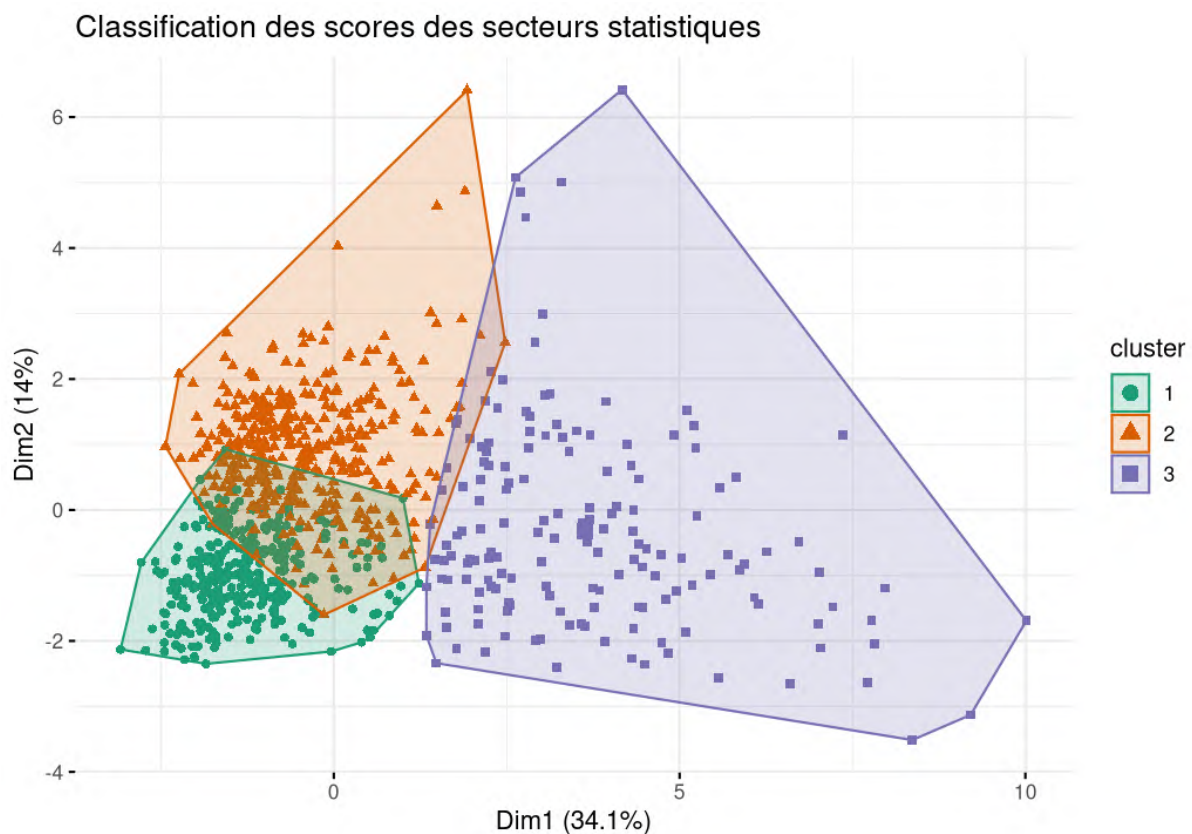
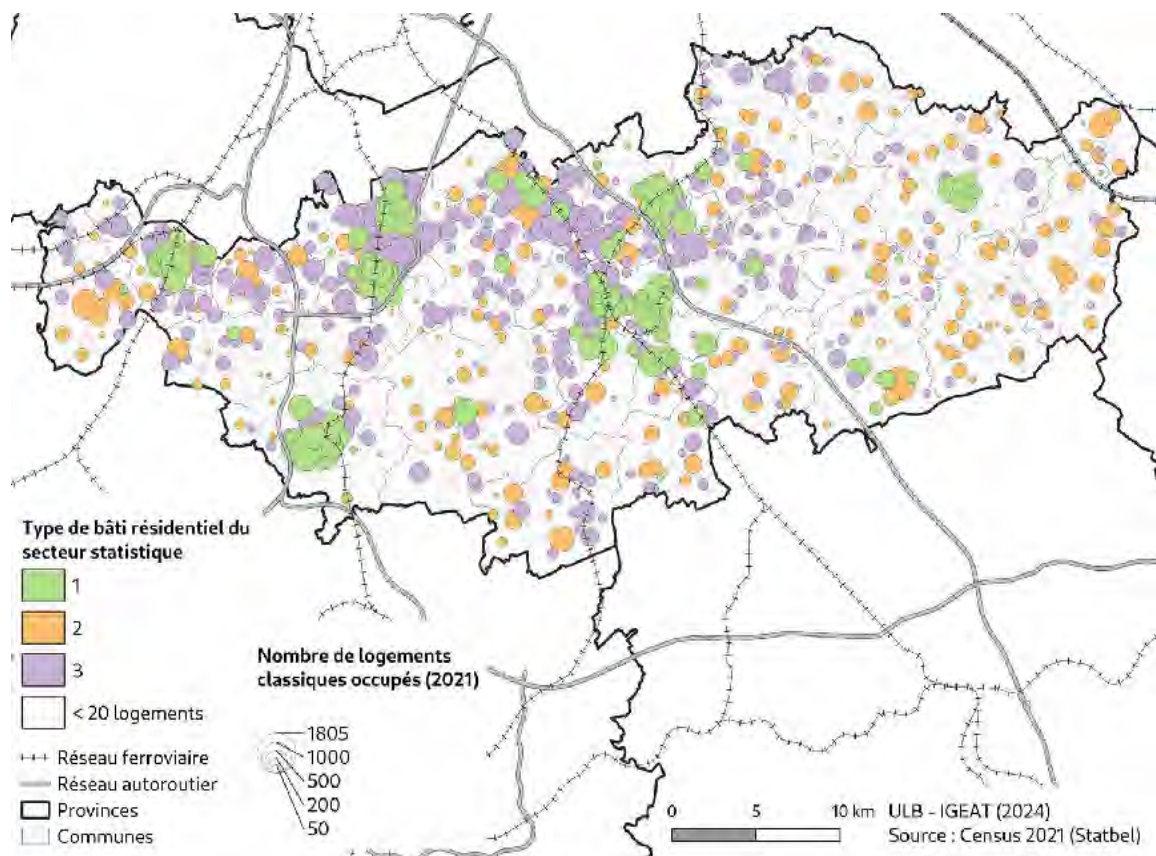


Figure 2: classification des secteurs statistiques selon leur scores sur les composantes de l'ACP

Tableau 3 : valeurs moyennes des variables selon le type

Variables	Type 1	Type 2	Type 3
Nombre de secteurs	131	312	429
Nombre de logements classiques occupés total	51382	42045	72759
Part des logements classiques occupés construits avant 1946	29 %	56.00%	24.00%
Part des logements classiques occupés construits entre 1946 et 1990	37 %	23.00%	50.00%
Part des logements classiques occupés construits après 1990	38 %	21.00%	28.00%
Part des logements classiques occupés par leur propriétaire	47 %	72.00%	88.00%
Part des logements classiques occupés par un ménage locataire	53 %	27.00%	20.00%
Part des logements classiques occupés comptant 1, 2 ou 3 pièces ("très petit")	26 %	9.00%	6.00%
Part des logements classiques occupés comptant 4 ou 5 pièces ("petit")	45 %	36.00%	33.00%
Part des logements classiques occupés comptant 6 ou 7 pièces ("grand")	24 %	45.00%	49.00%
Part des logements classiques occupés comptant 8 pièces ou plus ("très grand")	5 %	11.00%	13.00%
Part des logements classiques occupés dans immeubles avec un logement ("maisons")	45 %	81.00%	88.00%
Part des logements classiques occupés dans immeubles avec deux logements ("petit immeuble")	5.00%	9.00%	5.00%
Part des logements classiques occupés dans immeubles avec trois logements ou plus ("grand immeuble")	49.00%	12.00%	11.00%

En rouge : moyenne la plus élevée entre les trois groupes ; en bleue : moyenne la plus faible



Carte 1 : typologie du bâti résidentiel en Brabant wallon

La colocation et la location à la chambre

Cette première section s'intéresse à la colocation, incluant la location à la chambre.

L'ampleur et la géographie : les données du Censu⁸

Il est difficile d'objectiver l'ampleur de la colocation en Brabant wallon, comme ailleurs en Belgique. D'une part, les individus vivant en colocation ont une tendance significative (bien qu'impossible à quantifier) à ne pas se domicilier dans ce type de logement. En effet, comme le reste des jeunes adultes en général, ils déménagent fréquemment, ce qui peut les décourager à entamer des procédures de domiciliation. En outre, certains bailleurs refusent que leurs locataires se domicilient, comme nous le verrons plus tard. D'autre part, la statistique relative aux ménages comprend de nombreuses limites pour identifier avec précision les colocations, même lorsque les différents colocataires sont domiciliés, en particulier les colocations « atypiques », c'est-à-dire qui regroupent des individus avec des différences d'âges de plus de 15 ans et ou des parents isolés (Encadré 1, p. 14).

Encadré 1 : Identifier la colocation dans le Censu 2021

Les communes enregistrent les colocataires comme appartenant à un même ménage. Ce constat, confirmé lors des entretiens avec les services de la population des communes de Wavre, Court-Saint-Étienne et de Rebecq, impose d'interroger le mode d'élaboration des statistiques sur les ménages privés multiples.

Selon les définitions du Censu 2021,

« Un ménage privé se compose soit de personnes vivant seules dans un logement, soit de plusieurs personnes vivant dans un même logement et pourvoyant ensemble aux besoins essentiels de l'existence.

Le ménage privé est donc :

- *soit un ménage isolé, c'est-à-dire une personne qui vit seule dans une unité d'habitation distincte⁹ ou qui occupe une ou plusieurs pièces d'une unité d'habitation, mais qui ne forme pas avec d'autres occupants de l'unité d'habitation un ménage multiple répondant à la définition ci-après ;*
- *soit un ménage multiple, c'est-à-dire un groupe de deux personnes ou plus qui s'associent pour occuper une unité d'habitation, en totalité ou en partie, et*

⁸ Le Censu est une base de données rassemblant des données socio-démographiques sur la totalité de la population résidant en Belgique. Celle-ci est construite tous les dix ans par Statbel. [Disponible à l'adresse : https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/census-2021-la-population-belge-cartographie](https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/census-2021-la-population-belge-cartographie)

⁹ Statbel définit les locaux d'habitation comme « tous les locaux servant de résidence habituelle à une ou plusieurs personnes. » On retrouve dans cette catégorie les logements mais aussi les autres unités d'habitation telles que « les baraques, caravanes, moulins ou tout autres abris utilisés pour l'habitation humaine, qu'ils aient été conçus pour l'habitation humaine ou pas. » <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/type-de-logement#documents>

pourvoir en commun à leurs besoins alimentaires et éventuellement aux autres besoins essentiels de l'existence¹⁰. »

À partir des informations du Registre national, Statbel fournit des données agrégées sur les types de ménages en Belgique par commune. Les types sont : ménage d'une personne, couple sans enfant, couple avec enfant, famille monoparentale, ménage avec plusieurs noyaux familiaux, et ménage multiple sans noyau familial. Nous verrons ci-dessous que c'est dans cette dernière catégorie que les colocations sont a priori comptabilisées, s'intégrant dans une catégorie « résiduelle » de la statistique sur les ménages.

Il faut donc comprendre comment Statbel classe les ménages parmi les types listés précédemment, pour identifier les limites de ces statistiques.

Un type est affecté à chaque ménage de deux personnes ou plus selon la présence ou non de noyaux familiaux en son sein et de leur nature. Un noyau familial est une relation entre deux individus soit parent-enfant, soit de partenariat. Un partenariat est un mariage, une cohabitation légale ou une cohabitation de fait. Un noyau familial se compose donc d'un couple sans enfant, d'un couple avec un ou plusieurs enfants (dont au moins un des membres du couple est le parent) ou d'un parent isolé avec un ou plusieurs enfants¹¹. Un ménage de plusieurs personnes où aucune relation de ce type n'existe est classé comme ménage multiple sans noyau.

Les méthodes appliquées pour déterminer exactement ces noyaux peuvent conduire à sous-estimer le nombre de colocations.

D'abord, des colocations peuvent être confondues avec des partenariats de fait. Comme l'institut le rappelle, ces derniers sont impossibles à déterminer de façon entièrement correcte en utilisant les bases de données administratives car ils n'ont pas d'existence légale et donc ne font pas l'objet d'un enregistrement dans la Banque de données des actes de l'état civil, qui remplace depuis 2018 les actes et registres communaux sur support papier.

Dans la classification réalisée par Statbel, les partenaires cohabitant·es de fait sont des adultes vivant au sein d'un même ménage et qui, selon l'organe statistique lui-même, sont en relation l'un·e avec l'autre bien qu'il n'existe pas de partenariat légal (mariage ou cohabitation légale) entre eux. Statbel établit cette relation à l'aide d'algorithmes, travaillant sur certaines hypothèses, telles que l'existence d'un enfant commun, et un algorithme reposant sur les partenaires potentiel·les. Cet algorithme détermine les partenariats potentiels parmi les adultes non-marié·es et non cohabitant·es légaux, de sexe opposé, sans lien de parenté. Il détermine les partenaires potentiel·les ayant la plus petite différence d'âge et examine si leur différence d'âge avec le(s) autre(s) partenaire(s) potentiel·le(s) est d'au moins 15 ans. Par exemple, un homme de 27 ans et une femme de 25 ans vivant en colocation avec une autre femme de

¹⁰ Statbel (2024). Ménages - documentation. Disponible à l'adresse :

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/menages-et-noyaux/menages#documents>

¹¹ Statbel (2024). Ménages et noyaux. Disponible à l'adresse : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/menages-et-noyaux/noyaux>

23 ans ne seront pas considérés en partenariat de fait et ce ménage sera classé comme ménage multiple sans noyau familial.

Ces méthodes de détermination peuvent conduire à classer comme partenaires de fait deux personnes vivant en colocation, en particulier si elles présentent des différences d'âge supérieure à 15 ans avec leurs autres colocataires. Par exemple,

- un homme et une femme vivant à deux uniquement en colocation seront considéré·es comme cohabitant·es de fait et donc leur ménage sera comptabilisé dans la catégorie « couple sans enfants » ;
- un homme de 27 ans et une femme de 25 ans vivant en colocation « intergénérationnelle » avec une personne de 43 ans ou plus seront considéré·es comme cohabitant·es de fait et donc leur ménage sera comptabilisé comme « couple sans enfants »,

Par contre, deux adultes du même sexe vivant en couple sans être marié·es ou en cohabitation légale ne vont pas être considéré·es comme cohabitant·es de fait et leur ménage sera comptabilisé comme « ménage sans noyau familial. »

Enfin, les colocations « intergénérationnelles » ou comprenant des enfants peuvent être catégorisées dans les couples ou les familles monoparentales, en raison de la présence de ce type de noyau familial au sein du ménage. Par exemple,

- un ménage de 3 personnes vivant en colocation composé d'une femme de 36 ans, de son enfant de 8 ans et d'une autre femme de 32 ans sera comptabilisé comme « famille monoparentale » ;
- un ménage de 3 personnes vivant en colocation « intergénérationnelle » composé d'une femme de 25 ans, d'un homme de 27 ans et d'une femme de 44 ans. Un partenariat de fait est établi par l'algorithme de classification entre la femme de 25 ans et l'homme de 27 ans, ce qui conduit à comptabiliser le ménage comme « couple sans enfant. »

Ces choix méthodologiques et limites invitent à considérer les statistiques sur les colocations en Belgique avec beaucoup de précautions.

Ces statistiques sont proposées par Statbel au niveau du ménage (ménages selon leur type) et de l'individu (individus selon leur position dans le ménage). Cette dernière statistique permet de prendre en considération les individus vivant dans des ménages comprenant un noyau familial sans qu'il fasse partie de celui-ci. Par exemple, prenons le dernier exemple mentionné (un ménage composé d'une femme de 25 ans, d'un homme de 27 ans et d'une femme de 44 ans) : le ménage est catégorisé comme « couple sans enfant ». En prenant l'indicateur au niveau des individus, la femme de 44 ans sera comptabilisée comme « personne non-membre d'un noyau familial et ne vivant pas seule ».

Les données du Censur 2021 nous permettent de quantifier par commune le nombre de ménages multiples sans noyau familial, catégorie qui correspond le mieux à la colocation, avec les limites

soulevées précédemment. Selon cette source, en 2021, la Province du Brabant wallon comptait 2 600 colocations, représentant 1,5 % des ménages privés, et regroupant 5 900 personnes, représentant 1,5 % de la population. Il s'agit d'une légère augmentation par rapport au Censur de 2011, où l'on dénombrait en Brabant wallon 1 900 colocations représentant 1,2 % des ménages privés et regroupant 4 120 personnes, soit 1,1 % de la population (Tableau 4, p. 18).

On peut également examiner les données en termes d'individus (et non de ménages). On constate ainsi qu'en 2021, près de 11 000 personnes résidant en Brabant wallon vivaient avec d'autres individus, avec qui elles n'avaient pas de relation familiale, ce qui représente 2,7 % de la population. Comme pour les ménages, cela représente une légère augmentation depuis 2011 où 8 800 individus étaient concernés, représentant 2,3 % de la population (Tableau 4, p. 18). Cette différence importante entre d'une part, les 5900 individus vivant en 2021 dans des ménages multiples sans noyau familial et d'autre part, les 11 000 personnes non-membres d'un noyau familial ne vivant pas seules témoigne des limites du Censur pour appréhender la colocation et plus largement les catégories non-conventionnelles de ménages.

La colocation est donc globalement un phénomène de faible ampleur, qui connaît une croissance modérée depuis 2011. Ce diagnostic est confirmé par les acteurs de terrain rencontrés : les agents immobiliers constatent une augmentation des demandes, même si cela reste une part relativement faible de l'activité de deux des trois agents rencontrés (IMMO1 et IMMO3). Les communes rencontrées confirment l'ampleur relativement réduite du phénomène, même à Court-Saint-Étienne, commune adjacente à Ottignies-Louvain-la-Neuve, où les agentes du service population relèvent « peu de cas » mais une certaine augmentation.

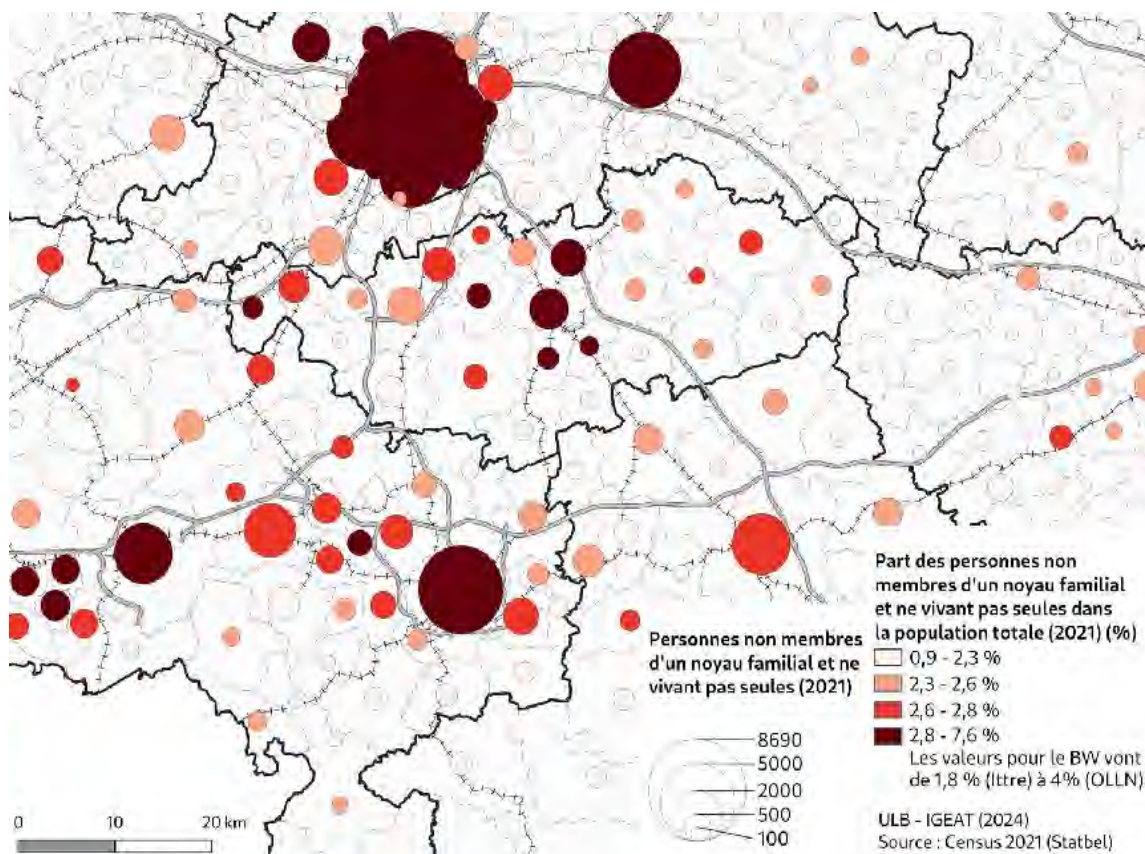
Tableau 4 : colocations en Brabant wallon par commune

* Ménages de plusieurs personnes sans noyau familial

Source : Censuses 2021 (Statbel)

code	Entité	Ménages multiples Sans noyau familial				Personnes non membres d'un noyau familial Et ne vivant pas seules			
		2011		2021		2011		2021	
		Eff.	Part	Eff.	Part	Eff.	Part	Eff.	Part
20002	Province du Brabant wallon	1,914	1.2%	2,578	1.5%	8,776	2.3%	10,992	2.7%
25005	Beauvechain	28	1.1%	39	1.4%	146	2.2%	183	2.5%
25014	Braine-l'Alleud	178	1.1%	241	1.4%	819	2.1%	1,053	2.6%
25015	Braine-le-Château	43	1.1%	52	1.2%	222	2.3%	255	2.4%
25018	Chaumont-Gistoux	44	1.0%	69	1.5%	195	1.7%	293	2.5%
25023	Court-Saint-Etienne	48	1.3%	70	1.7%	249	2.5%	309	2.9%
25031	Genappe	76	1.3%	93	1.5%	323	2.2%	413	2.6%
25037	Grez-Doiceau	58	1.2%	66	1.2%	298	2.3%	337	2.4%
25043	Incourt	29	1.6%	25	1.1%	117	2.4%	147	2.7%
25044	Ittre	22	0.9%	28	1.0%	105	1.6%	128	1.8%
25048	Jodoigne	60	1.1%	93	1.6%	303	2.3%	399	2.8%
25050	La Hulpe	26	0.8%	51	1.6%	120	1.6%	197	2.6%
25068	Mont-Saint-Guibert	38	1.4%	67	2.1%	144	2.1%	232	2.9%
25072	Nivelles	137	1.1%	199	1.5%	544	2.1%	674	2.3%
25084	Perwez	29	0.9%	56	1.4%	158	2.0%	225	2.4%
25091	Rixensart	133	1.5%	125	1.3%	540	2.5%	531	2.3%
25105	Tubize	114	1.2%	149	1.4%	592	2.5%	725	2.7%
25107	Villers-la-Ville	45	1.1%	51	1.2%	212	2.1%	247	2.3%
25110	Waterloo	141	1.2%	175	1.4%	750	2.5%	866	2.9%
25112	Wavre	179	1.3%	254	1.7%	772	2.3%	1,004	2.9%
25117	Chastre	26	1.0%	45	1.5%	140	2.0%	175	2.3%
25118	Hélicine	15	1.1%	16	1.1%	83	2.6%	78	2.1%
25119	Lasne	62	1.1%	85	1.5%	261	1.9%	416	2.9%
25120	Orp-Jauche	32	1.0%	49	1.4%	204	2.5%	233	2.6%
25121	Ottignies-LLN	255	1.9%	341	2.4%	974	3.1%	1,248	4.0%
25122	Ramillies	31	1.3%	30	1.2%	149	2.4%	139	2.1%
25123	Rebecq	42	1.0%	74	1.7%	232	2.2%	318	2.9%
25124	Walhain	23	0.9%	35	1.2%	124	1.9%	167	2.2%
04000	Région de Bruxelles-Capitale	10,098	1.9%	16,652	3.0%	9,541	3.2%	56,072	4.6%

En termes géographiques, les communes les plus concernées sont les communes situées à proximité d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et/ou bien desservies par le réseau ferroviaire et/ou l'autoroute E411 (Carte 2, p. 19). On constate également que la part de colocations parmi les ménages privés est importante à Jodoigne et Rebecq, bien qu'il s'agisse dans ce cas de nombres absolus réduits, probablement liés à des phénomènes ponctuels. A Rebecq, cette part élevée pourrait s'expliquer par la présence de travailleurs immigrés vivant à plusieurs dans des maisons louées par l'entreprise qui les embauchent (POP1). Cette géographie permet d'identifier des premiers déterminants territoriaux de la colocation : la proximité aux réseaux de transports ferroviaires et autoroutiers, et à Louvain-la-Neuve, pôle d'enseignement supérieur majeur, attirant un nombre important de jeunes adultes. La carte intégrant les Provinces limitrophes du Brabant wallon montre que la proximité à Bruxelles n'est pas un facteur déterminant. Les entretiens menés avec des colocataires permettront plus loin d'approfondir ces facteurs.



Carte 2 : la géographie des colocations en Brabant wallon

Un secteur diversifié

La définition de la colocation comme un ménage de plusieurs personnes sans relation familiale (couple ou parent/enfant) englobe une large diversité de situations que l'analyse de petites annonces en ligne permet d'objectiver (Encadré 2, p. 19). Par itérations successives, il a été possible d'élaborer plusieurs catégories de colocation en fonction des profils démographiques des habitant·es, de leur statut d'occupation et de(s) personnes à l'initiative de cet arrangement.

Encadré 2 : recenser les colocations en Brabant wallon

Nous avons créé une **base de données originale** de 178 annonces de colocation et location à la chambre en Brabant wallon (hors Louvain-la-Neuve) afin d'identifier les territoires et le type de bâti concernés, ainsi que de dresser les principales caractéristiques de ces logements et de leurs habitant·es.

Pour ce faire, nous avons dépouillé entre le 1^{er} octobre 2024 et 15 janvier 2025 les annonces de colocation postées sur 13 groupes Facebook¹² et 4 sites spécialisés¹³. Afin de recueillir un échantillon le moins biaisé possible, nous avons analysé un nombre important de groupes Facebook¹⁴ différents et avons mené des recherches via le moteur de recherche du réseau social pour les communes où peu d'annonces étaient répertoriées. Nous n'avons repéré aucun établissement d'entreprises spécialisées en co-living en Brabant wallon.

Nous avons également analysé les annonces de chambres postées sur différents sites d'annonces, à savoir la carte des colocs, Cohébergement, Kot à Louvain et skot.be. Bien que leur nom mentionne Louvain-la-Neuve ou le terme « kot », ces deux derniers sites ne se limitent pas à cette localité et s'adressent aux étudiant·es, stagiaires et jeunes travailleur·euses.

Pour chaque annonce, nous avons encodé le type de bâti (maison 2/3/4 façades ou appartement), le nombre de chambres, la superficie du bien et de la chambre, le prix de la chambre (loyer et charges), la commune et la localité. Quand elle était mentionnée, l'adresse a également été encodée. Nous avons également enregistré le texte brut complet de l'annonce et les photos associées. Quand l'information était disponible, nous avons encodé l'âge et le genre des colocataires. Ensuite, un travail de classification a été réalisé entre différents types de colocation.

Les annonces répertoriées ont été classées en différentes catégories en fonction du type de colocation qu'elles concernaient. Ces catégories ont été établies sur base de l'analyse du corpus par itération successive et sur base de connaissances antérieures de l'équipe de recherche sur le secteur du logement partagé dans d'autres contextes.

Les annonces n'offrant pas toutes les mêmes informations, nous n'avons pas pu déterminer des critères stricts pour classer chaque annonce au sein d'un type. Il n'est pas toujours possible par exemple de déterminer le profil ou le statut d'occupation des colocataires, ou du bailleur à domicile. Nous avons donc mobilisé des éléments variés en fonction de ceux disponibles parmi les catégories suivantes :

- l'âge de l'annonceur et la présence d'enfants ;
- la catégorie dans laquelle l'annonce est encodée sur la plateforme (par exemple, « colocation » ou « kot chez l'habitant ») ;

¹² Colocation – Brabant-Wallon Est, BRABANT WALLON à Louer ! Qu'on se le dise, Eco colocation Belgique, Immobilier Brabant wallon, BW A LOUER/A VENDRE (immobilier), Colocation limite Brabant wallon et Namur(Offre), Colocation à Nivelles, Colocations et locations Nivelles, Location maison Wallonie et Brabant Wallon, Colocation 50 et + Belgique, Colocation Belgique, Braine-l'Alleud - Lillois - Ophain BSI (BLOB), Louvain la Neuve A LOUER

¹³ La carte des colocs, Kot à Louvain, Co-hebergement, Skot.be

¹⁴ Il existe aujourd'hui de nombreuses plateformes et réseaux sociaux où sont publiées des annonces de recherche de colocation ou de colocataires. Il n'empêche que Facebook reste un choix de prédilection pour les personnes qui cherchent une colocation ou des colocataires, car cette plateforme permet de faire circuler une annonce sur son profil et donc dans son réseau personnel, mais aussi sur des groupes thématiques qui permettent de cibler les recherche (par exemple « Brabant Wallon à louer ! »)

- le style de rédaction de l'annonce : les colocations autogérées ont tendance à parler de façon plus informelle, en « nous » et en donnant beaucoup de détails sur leur vie en commun, contrairement aux locations à la chambre dont les descriptions se cantonnent souvent à la description du logement et aux aspects administratifs (type de baux) et financiers (loyers et charges) ;
- le type de bail (individuel ou unique, avec ou non pacte de colocation) ;

la présence de l'interdiction de domiciliation ou de règles de type « couvre-feu » ou sur la possibilité pour le locataire d'inviter un ami incite à catégoriser l'annonce comme chambre à domicile, plutôt que comme location à la chambre ou colocation autogérée. Nous avons distingué quatre types de colocations selon leurs caractéristiques¹⁵:

1. **la colocation autogérée de jeunes travailleurs** : il s'agit d'un logement dans lequel plusieurs chambres sont occupées par des jeunes adultes (35 ans ou moins) non-étudiant·es célibataires sans enfant et dont la colocation est auto-organisée par ceux-ci, c'est-à-dire que tou·tes sont locataires, disposent d'un bail unique avec le bailleur (potentiellement assorti d'un pacte de colocation), prennent en charge eux-mêmes les contrats d'énergie, d'eau et d'accès internet, l'entretien du bien et le recrutement de nouveaux colocataires (comme dans l'annonce présentée dans l'Illustration 1, p. 21).



Illustration 1 : une annonce pour une chambre en colocation autogérée de jeunes travailleurs publiée dans un groupe Facebook en novembre 2024

¹⁵ Il s'agit davantage de caractéristiques rencontrées généralement pour les colocations de ces catégories que de critères absolus.

2. **la colocation autogérée d'autres types d'adultes** : il s'agit d'un logement dans lequel plusieurs chambres sont occupées par des individus ne respectant pas tous le profil de « jeunes travailleurs » élaboré plus haut, tels que des parents seuls et/ou des adultes de plus de 35 ans, comme dans l'Illustration 2, p. 22, et dont la colocation est autogérée.

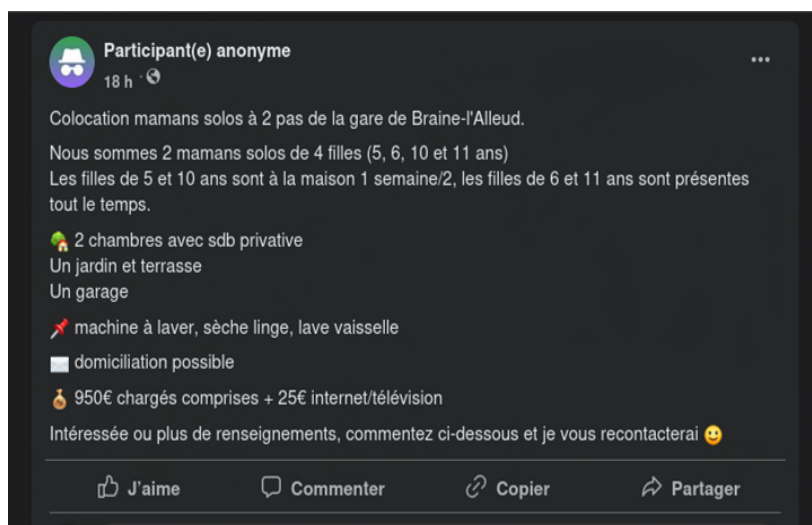


Illustration 2 : une annonce pour deux chambres dans une colocation composée de deux familles monoparentales publiée dans un groupe Facebook en novembre 2024

La limite d'âge de 35 ans a été élaborée en observant la distribution des âges des colocataires mentionnés dans les petites annonces de colocation : on observe une rupture de l'allure de l'histogramme de fréquence à cet âge (Figure 3, p. 22).

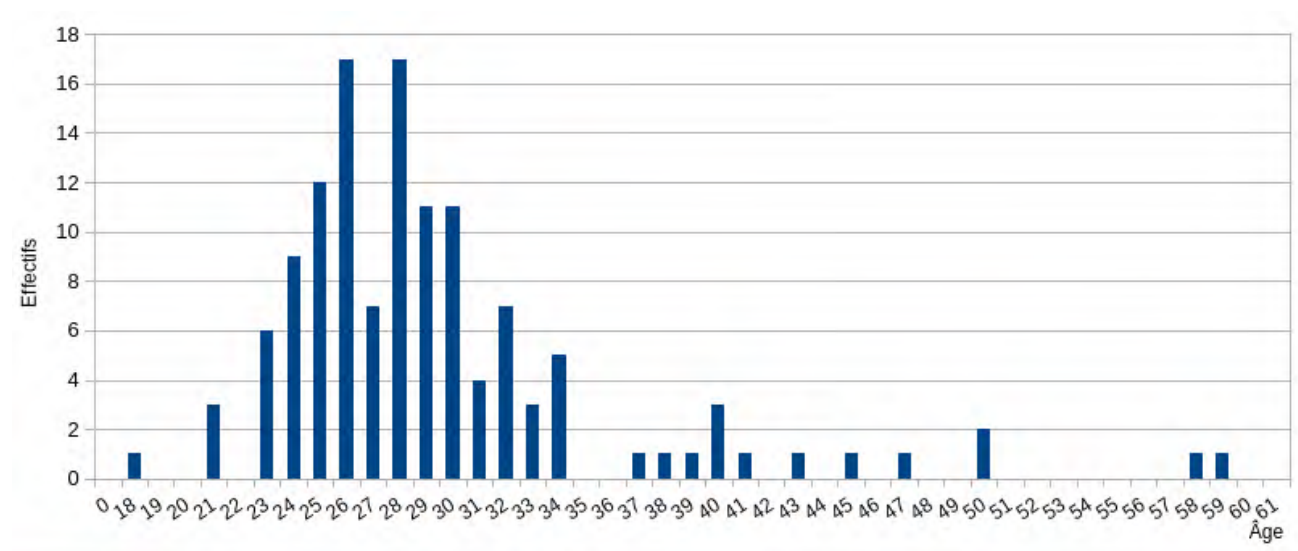


Figure 3 : distribution des âges des colocataires présents dans les annonces recensées en ligne. Source : base de données propres, 2024-25.

3. **la location à la chambre** : il s'agit de la location d'une chambre dans une colocation initiée par le propriétaire-bailleur qui n'y vit pas. Contrairement aux colocations

autogérées, les baux ont tendance à être individuels, et le propriétaire prend en charge les contrats d'énergie, d'eau et d'internet, et le recrutement de nouveaux colocataires. Les bailleurs concernés ont un profil davantage d'« investisseur », comme nous le verrons plus loin.

4. **la location de chambre(s) à domicile** : il s'agit de la mise en location d'une chambre d'un particulier dans le logement où il vit également. Ce dernier est propriétaire-occupant (le plus souvent) ou titulaire du bail de location.

Encadré 3 : Airbnb en Brabant wallon.

Les particuliers qui louent des chambres chez eux publicisent leur offre majoritairement via des sites de petites annonces. Nous avons ainsi identifié différents sites qui répertorient des chambres en location en Brabant wallon. On peut distinguer deux catégories. La première regroupe des sites comme *Kotalouvain* (qui porte sur une zone plus large que OLLN) et *skot.be*. Ces plateformes sont simplement un lieu de prise de contact entre locataires et propriétaires ; elles ne supervisent pas les transactions. La seconde catégorie regroupe des plateformes telles que *cohébergement* ou *Airbnb* par lesquelles la transaction est effectuée.

De façon générale, on observe un brouillage important dans le secteur de la location de chambre à domicile entre séjour touristique et location résidentielle. Plusieurs biens sont décrits comme louables à la nuit, à la semaine ou au mois, en particulier sur la plateforme *cohébergement* dont les biens sont parfois également disponibles sur *Airbnb*.

L'analyse des données de *Airbnb* témoigne de son faible impact sur le territoire de la province du Brabant wallon, avec un nombre relativement marginal de biens probablement retirés du marché résidentiel classique. En 2023, environ 350 logements serait loués au moins deux mois et disponible au moins quatre mois sur *Airbnb* en Brabant wallon, la valeur la plus faible parmi les provinces belges (Figure 4, p. 24). Ces biens sont davantage présents dans les communes proches de Bruxelles, mais dans une très faible ampleur (Carte 3, p. 25).

Airbnb: nombre de biens "probablement" retirés

Biens mis en location sur Airbnb et HomeAway

Loués au moins 60 jours (2 mois) et disponible au moins 120 jours (4 mois)

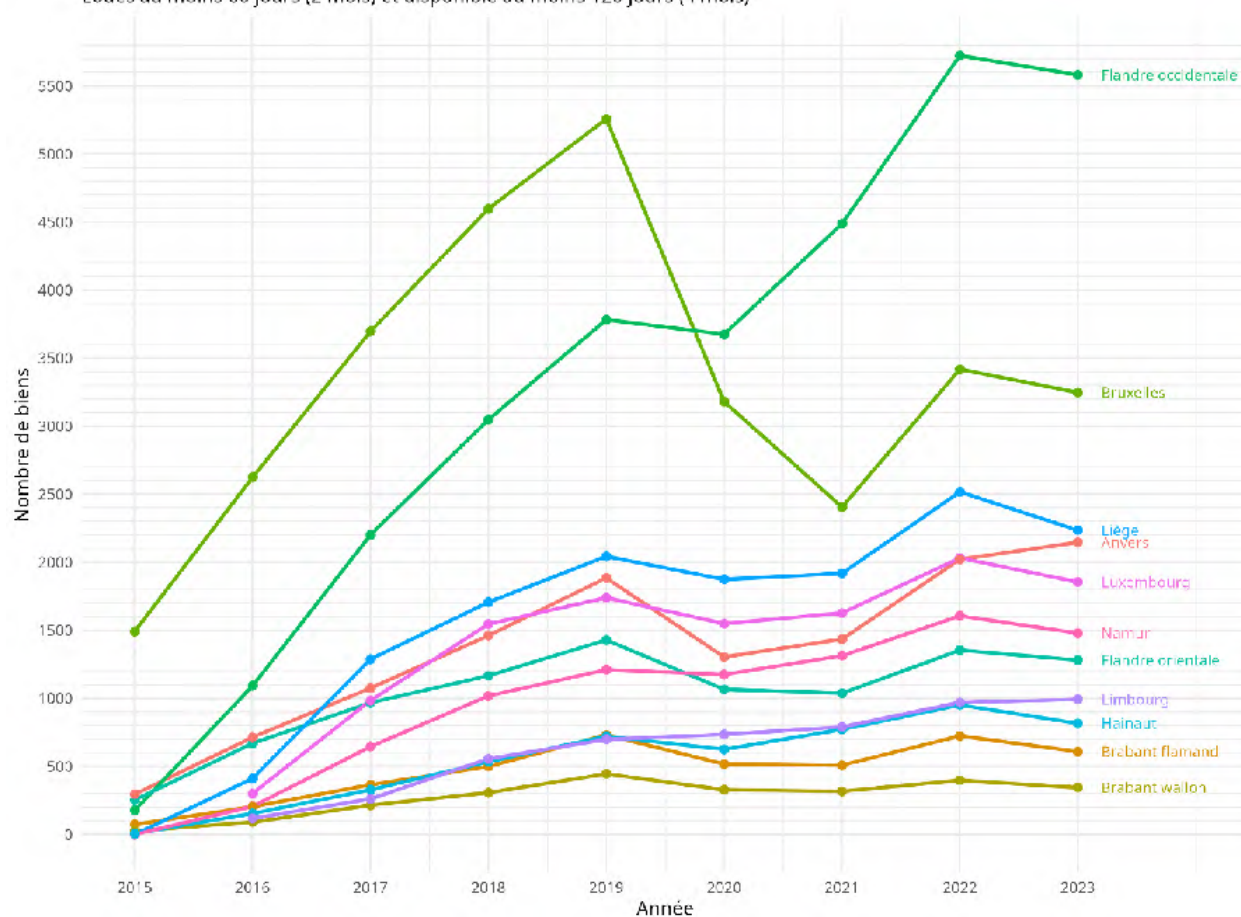
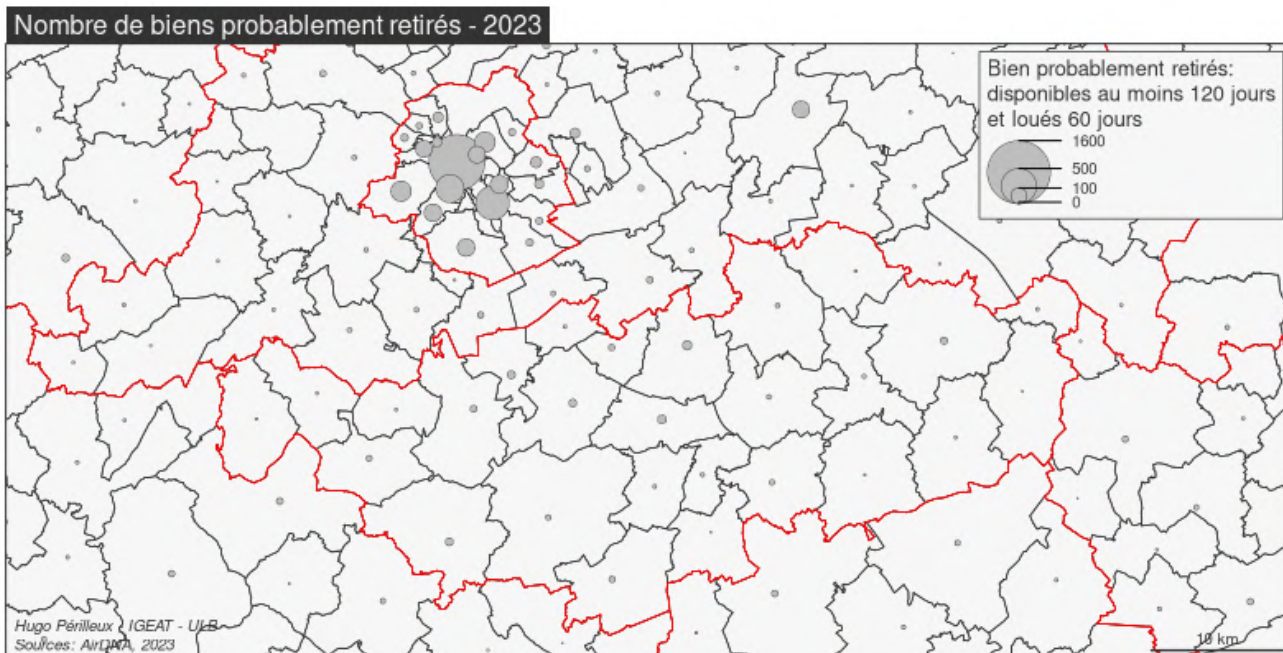


Figure 4: évolution d'Airbnb dans les différentes provinces belges (2015-2023)



Carte 3 : la géographie de Airbnb en Brabant wallon

Cette typologie crée donc des idéaux-types de colocation, qui cherchent à synthétiser la diversité du secteur, plutôt que de définir des catégories parfaitement étanches. En effet, certains cas se trouvent parfois à la frontière entre deux groupes. Par exemple, un homme de 30 ans propose une chambre dans la maison qu’il loue seul depuis la séparation avec sa compagne, il s’agit d’une location de chambre à domicile mais elle pourrait à terme résulter dans une colocation de jeunes travailleurs :

Bonjour à tous, Je loue une maison à Houtain-Le-Val (Genappe). Je louais avec ma copine, j'aimerais ne pas devoir déménager mais me soulager d'une partie du loyer... J'habite donc seul avec mon chien [...] et un bébé chat. J'ai 30 ans, je suis entrepreneur de jardin. Je suis de nature posé et calme j'aime faire la fête de temps en temps mais pas souvent le temps entre mes activités et sports/ La maison est composée de 3 chambre 2 salle de bain dont une buanderie, un grand salon, cuisine et salle a manger + une annexe. Il y a aussi un petit jardin et parking 4 voitures. Rue calme, au bout c'est la voie verte et champs pratique pour les promenades. Si vous êtes intéressé, ou pour plus d'infos, photos ou venir visiter n'hésitez pas à me contacter en privé.

Annonce postée sur le groupe Facebook « Colocation - Brabant-Wallon Est » le
13/11/2024

Nous avons également identifié des annonces qui portaient sur la mise en location d’un bien entier positionné sur le marché de la location, c’est-à-dire que le propriétaire ou l’agence en charge du recrutement de locataires cherche explicitement à le louer sous forme de colocation.

Le Tableau 5 (p. 26) reprend le nombre d’annonces recensées selon leur type. En raison des limites de la méthode, on ne peut l’analyser comme la répartition réelle des colocations en Brabant wallon. Il donne toutefois un indice d’une part de la prédominance de la colocation

autogérée de jeunes travailleurs dans ce secteur, ainsi que l'importance de la location de chambre(s) à domicile même hors de l'entité de Louvain-la-Neuve.

Tableau 5 : répartition par type des annonces de colocation recensées

Type	Nombre d'annonces recensées
Colocation autogérée de jeunes travailleurs	72
Colocation autogérée d'autres types d'adultes	13
Location à la chambre	20
Location de chambre(s) à domicile	52
Mise en location de logement entier	6
Autres	3
Manque d'informations pour catégoriser	12
Total	178

Bâtiments et espaces concernés par la colocation

Les annonces de colocation recensées concernent très majoritairement des maisons (91%), en particulier des maisons 4 façades, qui sont le type de logement le plus représenté (38%). Les appartements sont peu nombreux dans le recensement (Tableau 6, p. 26 ; Illustration 3 à Illustration 5, pp. 27-27). Cette distribution ne varie pas significativement selon les types de colocation.

Tableau 6 : répartition des annonces de colocation recensées selon le type de bâti résidentiel

	Nombre	Part
Maisons (toutes catégories confondues)	164	91%
4 façades	69	38%
3 façades	25	14%
2 façades	28	15%
Non-précisé	42	23%
Appartements	10	6%
Autre	4	2%
Sans information	3	2%
Total	181	



Illustration 3: des colocations à Waterloo (gauche) et Dion-Valmont (droite), localisées dans une maison quatre façades



Illustration 4: une colocation à Louvranges, à laquelle sont adossées une tiny house et une yourte (à droite)



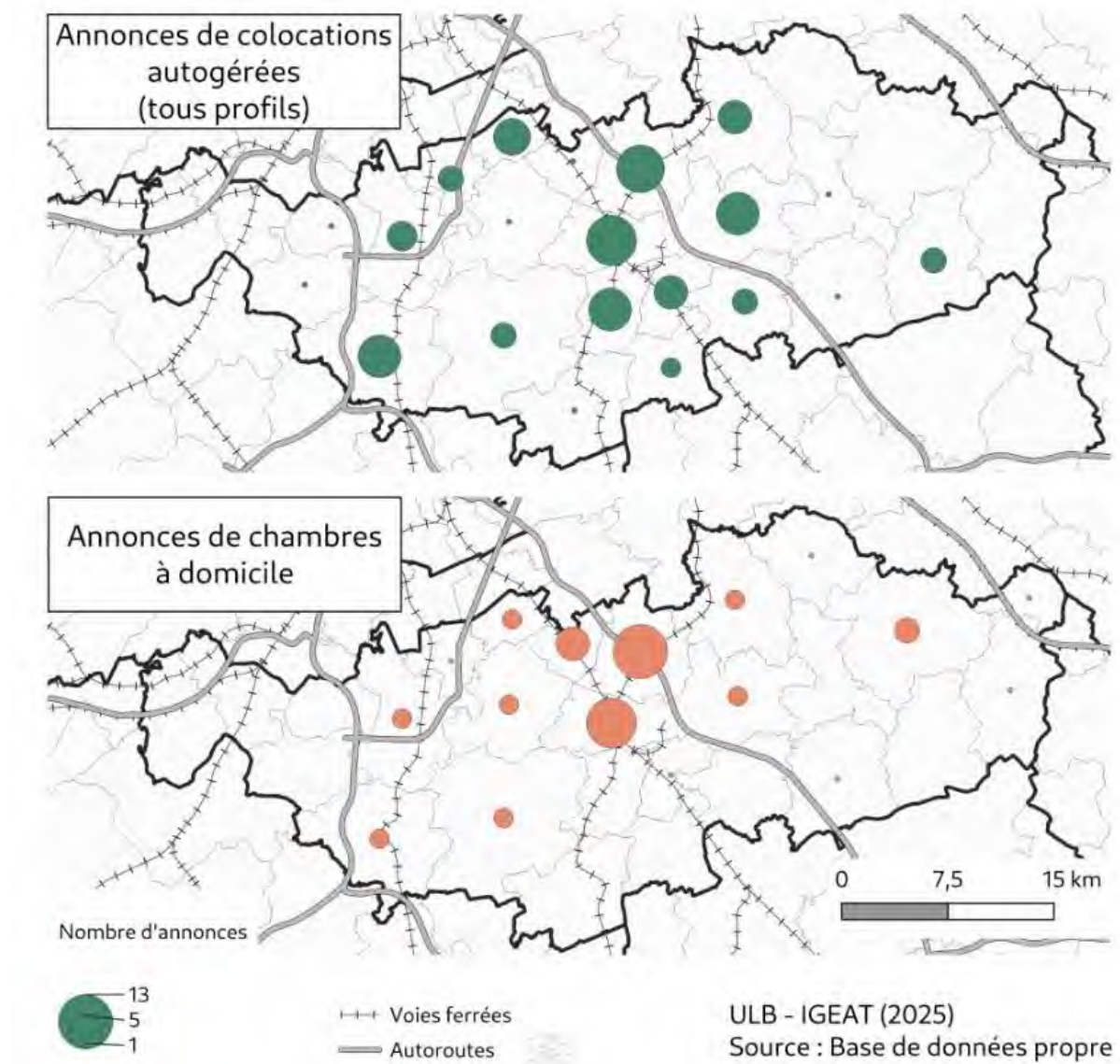
Illustration 5: une colocation à Ramillies dans une maison 2 façades

Cette domination des maisons, plutôt grandes, interagit avec la taille des colocations. Les colocations recensées en Brabant wallon regroupent en général 4 adultes, demandant en général au moins 4 chambres.

Un agent immobilier remarque par contre une demande croissante pour des « petites colocations » de deux personnes, qui s'établiraient dans des appartements. Ce constat ne transparait pas dans les annonces recensées ou les autres entretiens menés. La plupart des colocataires interrogé·es habitent une maison, avec au moins deux autres colocataires. Nous n'avons rencontré qu'une seule personne qui vit dans une colocation de deux personnes. La localisation majoritaire de colocations dans des maisons, en particulier quatre façades, peut s'expliquer d'une part par la demande, à savoir des jeunes adultes souhaitant accéder à un mode de vie pavillonnaire, avec de grands espaces, un jardin, etc. mais aussi par des logiques de marché immobilier, comme nous détaillerons dans les paragraphes suivants.

En termes d'espace, nous avons déjà commenté plus haut la répartition générale des colocations en Brabant wallon, sur base des données de Statbel. Si on observe la géographie des annonces recensées, différenciée selon le type, on observe à nouveau que les colocations autogérées sont situées avant tout dans le centre du Brabant wallon, à proximité des axes de transports, autoroutiers et ferroviaires. Les locations de chambre à domicile sont davantage concentrées à proximité de Louvain-la-Neuve, et d'une certaine manière, de Bruxelles (Carte 4, p. 29). Trop peu d'annonces de location à la chambre ont été répertoriées pour pouvoir analyser leur

géographie.



Carte 4: la géographie des différents types de colocation en Brabant wallon

Profils et motivations des propriétaires-bailleurs des colocations

La colocation pour répondre à des « attentes locatives » élevées

L'augmentation, même modérée, de la colocation en Brabant wallon, peut être analysée du point de vue de la demande, c'est-à-dire de l'augmentation du nombre de personnes cherchant à se loger de cette manière, mais aussi du point de vue de l'offre. Ainsi, un agent rencontré constate que si *« la demande [en termes de colocation] a toujours été présente au niveau des locations, il y a de plus en plus de propriétaires prêts à passer le cap de la colocation. »* (IMMO2).

Les agents immobiliers rencontrés identifient deux types de propriétaires-bailleurs de colocation, qui correspondent également à certains types de colocation.

D'abord, une première catégorie de bailleurs ne vise pas spécialement à louer leur maison à une colocation : c'est le loyer exigé, - trop élevé pour un couple -, qui favorise cette configuration. Dans ce cas, il peut s'agir personnes issues *« de la génération des baby-boomers qui commencent à déménager vers des biens plus petits et qui ont une maison parfaitement adaptée à une colocation »*, selon un agent (IMMO2). Le fait de louer à une colocation leur permet d'obtenir le loyer important qu'ils espèrent :

« le problème, c'est que certains biens sont difficiles à louer seuls. Dans la majorité des cas, les colocations sont dans des maisons de 4-5 chambres qui sont aujourd'hui dans des loyers difficiles à assumer pour un simple couple et donc difficile à louer. » (IMMO1)

« Il faut parler des attentes locatives. Parfois, la meilleure option, c'est la colocation. Soit on arrive pas à louer à des locataires, soit pour avoir un loyer plus élevé, on va vers colocation. [...] souvent les annonces sont autant accessibles à colocation et aux familles mais ce qui va offrir le plus de candidatures et de sécurité financière, c'est la colocation. » (IMMO2)

« [la colocation] a comme avantage pour eux [les bailleurs] d'avoir plusieurs travailleurs sur le contrat, ce qui donne une plus grosse sécurité financière et en général, ça permet d'atteindre des loyers plus élevés. » (IMMO2)

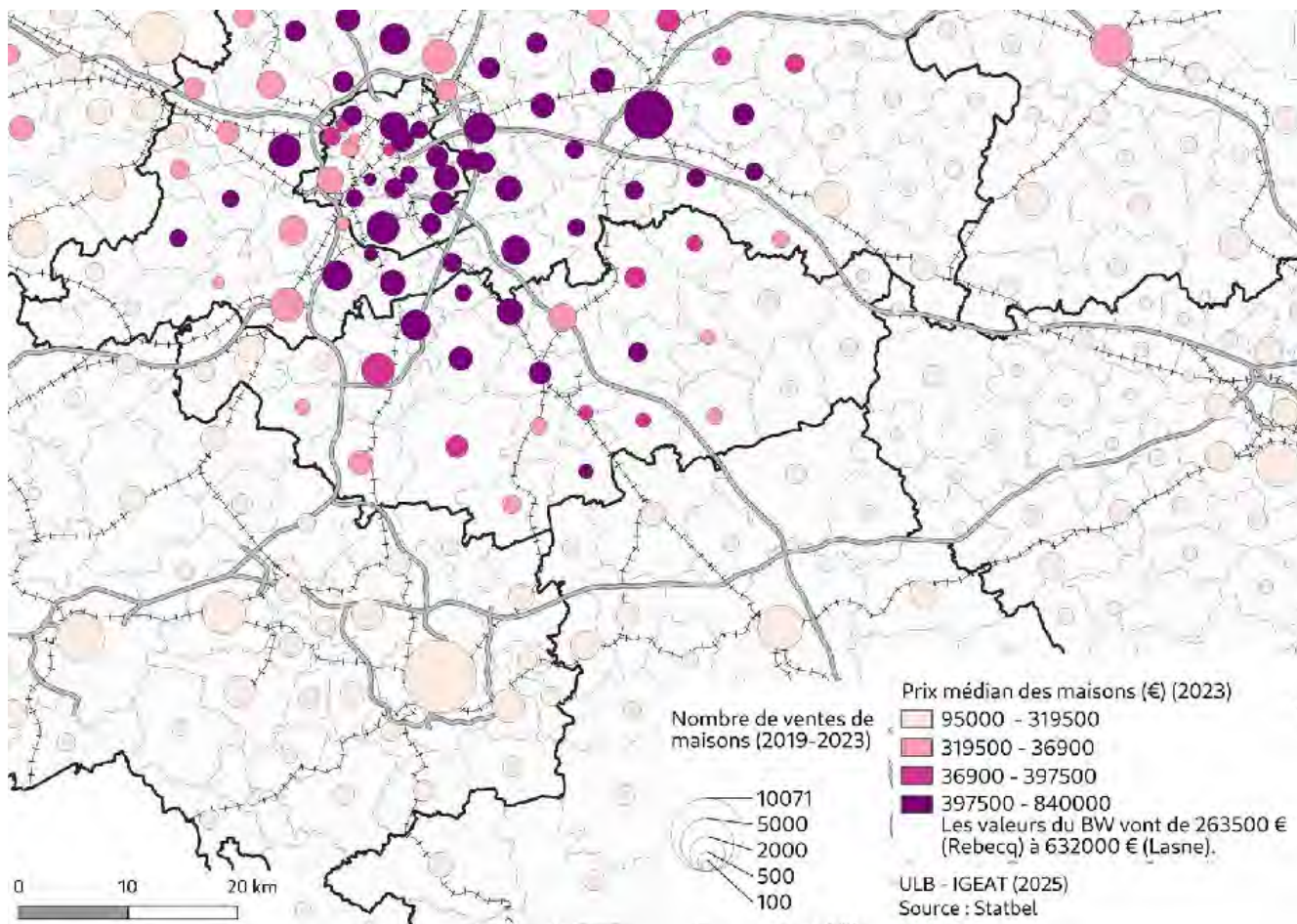
« Il y a clairement une plus grande demande de la part des colocataires. Les bailleurs commencent peu à peu à intégrer cette tendance et son moins frileux qu'avant. Ils voient parfois que les colocs se passent bien ailleurs que dans leur bien et prennent confiance. Alors si en plus ça permet de demander un loyer plus élevé ... » (IMMO3)

Il n'existe pas de statistiques précises récentes sur les loyers des maisons en Brabant wallon (ou ailleurs en Wallonie). Toutefois, un rapide tour sur Immoweb en février 2025 permet de constater que le loyer des villas de trois chambres et plus dans le centre du Brabant wallon s'élève généralement à au moins 2 000€, un montant conséquent, même pour des couples à deux revenus. Il faut d'autant plus ajouter au loyer des charges énergétiques et d'entretien importantes liées à ce type de bien.

En outre, plusieurs études ont montré que la location d'un bien à plusieurs jeunes travailleurs, dont les moyens additionnés sont de facto supérieur à ceux d'un couple, permet d'exiger un loyer plus élevé et donc d'augmenter le rendement locatif (Casier, 2024). Cela permet également d'augmenter la sécurité financière puisque le risque de non-paiement du loyer est réparti entre plusieurs locataires.

Comme le résume le premier agent, il s'agit de bailleurs « *qui vont demander un certain loyer et à ce prix-là, c'est une coloc qu'on trouve* » (IMMO1). On peut faire l'hypothèse que ces bailleurs louent leurs biens à des colocations majoritairement auto-organisées.

La seconde catégorie de bailleurs de colocation identifiée par les agents immobiliers regroupe « *les investisseurs qui ont pensé le logement pour en faire une colocation* » (IMMO2). Leur stratégie est directement liée aux prix d'achat immobiliers élevés. En 2023, il fallait ainsi déboursier entre 263 500 et 632 000 euros en moyenne pour acquérir une maison dans la province. Les prix les plus élevés s'observent dans les communes relativement concernées par la colocation (Carte 5, p. 32). A cela, s'ajoute des coûts élevés de rénovation ou de construction dans le cas du neuf. Cet investissement locatif élevé ne pourrait être rentabilisé que par le loyer important supporté par une colocation.



Carte 5: géographie des prix immobiliers en Brabant wallon

Un agent explique ainsi que la colocation est devenue la seule façon de faire un « *investissement locatif rentable sur les maisons* », vu leur prix (IMMO1). Il explique que le prix moyen des maisons du marché de son agence se situe entre 500 000 et 600 000 euros :

« mais donc il faut un loyer qui permet la rentabilité. Le coût de construction ou d'achat est devenu tel que c'est difficile d'avoir un rendement locatif correct sur une maison neuve ou rénovée, et donc la colocation est devenue l'outil qui permet de faire cet investissement locatif et aux locataires d'accéder à ce genre de location. » (IMMO1)

On constate d'ailleurs dans l'analyse des annonces de colocation en ligne un prix plus élevé pour les locations à la chambre que pour les colocations auto-organisées de jeunes travailleurs : les premières sont à 615€ (charges incluses) par mois en moyenne contre 519€ pour les secondes.

Il s'agit ici probablement de bailleurs qui louent à la chambre, comme dans l'Illustration 6, p. 33.

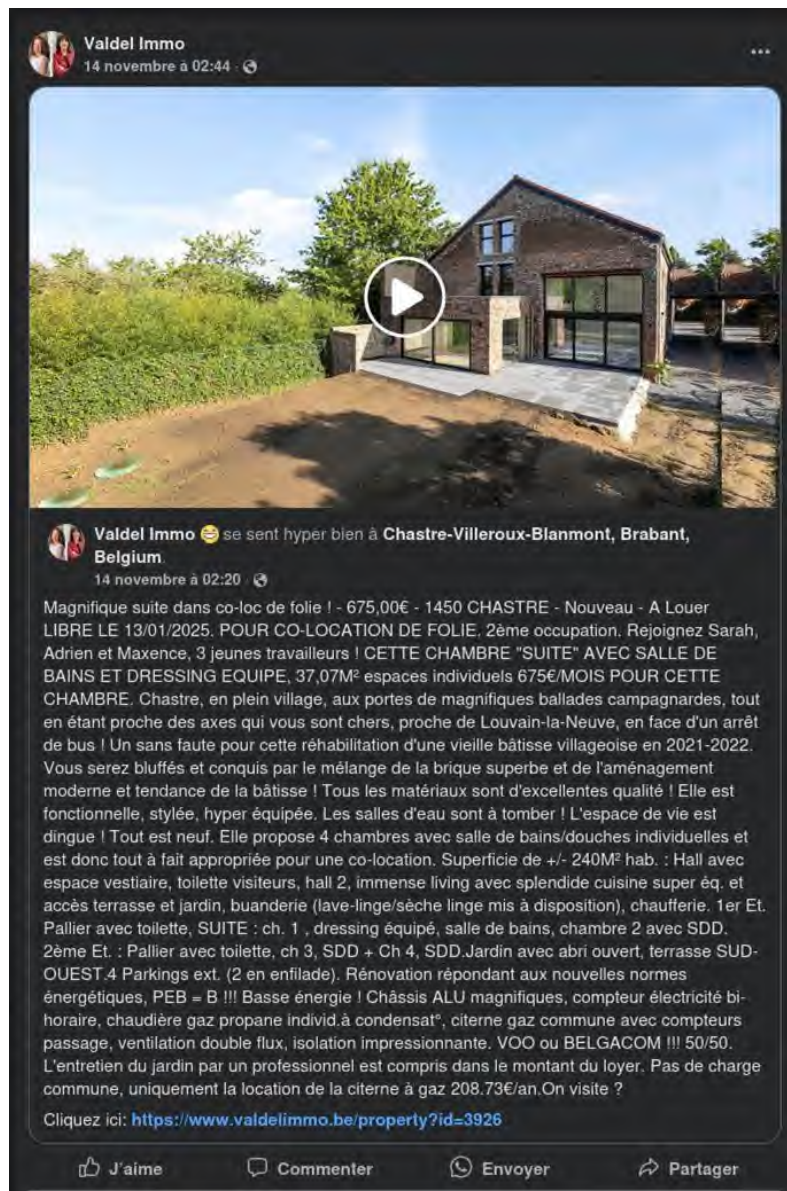


Illustration 6: annonce pour une chambre en colocation mise en location par une agence immobilière postée en novembre 2024 dans un groupe Facebook

Rappelons toutefois que ces stratégies ne concernent pas l'ensemble des bailleurs de logement en Brabant wallon. Une frange significative reste réticente à louer à une colocation par crainte que cela n'abîme leur bien, en lien avec leurs représentations négatives des modes de vie de jeunes adultes, et par les contraintes que cela comporte (rotation plus élevée des locataires, « *risque de problème de gérance ou d'entente* » (IMMO1)). Ce travail de gestion plus élevé pourrait stimuler la création de services de gestion immobilière spécialisé dans ce domaine, comme à Bruxelles (Casier, 2023), mais ce n'est à stade pas observé dans la province.

Les entretiens auprès des colocataires pointent d'ailleurs la difficulté d'obtenir la location d'une maison pour en faire une colocation. Les colocataires expliquent avoir candidaté auprès de nombreuses annonces sur différentes plateformes (principalement Immoweb et Facebook) avant de trouver le bien occupé actuellement. Par ailleurs, la plupart mentionne « *la chance* »

d'avoir trouvé le logement et explique avoir bénéficié d'un « *bon plan* » grâce au réseau de connaissance dans le Brabant wallon. Les colocataires interrogés ont ainsi souvent un lien social avec leur propriétaire bailleur (dans notre échantillon, parent, ancienne professeure ou encore ami de la famille).

De façon synthétique, on pourrait dire que la colocation permet de résoudre une forme de contradiction du marché immobilier en Brabant wallon : d'une part, des bailleurs exigent des loyers élevés des maisons qu'ils possèdent (exigences elles-mêmes potentiellement liées aux prix d'achat élevés) et d'autre part, les ménages concernés traditionnellement par ces biens ne peuvent supporter de tels coûts. Ils s'adressent donc un autre type de ménage aux moyens financiers supérieurs, dans ce cas, la colocation.

La motivation avant tout financière des bailleurs à domicile

De nombreuses personnes mettent en location une chambre chez elle à destination d'étudiant·es, de stagiaires ou doctorant·es et plus rarement, de travailleur·euses. Nous nous intéressons à ce profil de bailleurs à domicile, c'est-à-dire qui louent une chambre chez eux. Enquêter sur ce secteur est compliqué de par la crainte des bailleurs concernés d'être exposés. L'analyse présentée ici s'appuie donc sur un nombre réduit de trois entretiens et le dépouillement de petites annonces. Elle offre des résultats exploratoires, qu'une étude plus approfondie pourrait compléter ou nuancer.

En parcourant les descriptions faites dans les annonces de chambre à domicile, on constate qu'il s'agit globalement de personnes vivant seules, de parents solo (dont l'enfant vit éventuellement en garde alternée) ou de couples âgés sans enfant à domicile. Voici par exemple, comment différentes personnes se présentent dans l'annonce qu'ils proposent en ligne :

« Chambre à louer dans maison unifamiliale 3 façades avec grand jardin à Ottignies-Louvain-la-Neuve. Colocation au CALME à proximité de toutes facilités et de LOUVAIN-la-NEUVE. [...] - 510€/mois (hors charges). Bonjour, Je vis, depuis 2016, avec mon fils de 14 ans (peu présent) dans cette super chouette petite maison qui dispose de trois chambres en tout. Nous en occupons deux au 1er étage, et la troisième, qui se trouve au 2ème se libère. » (annonce 89)

“Chambre à Louer dans une Maison 4 Façades avec Grand Jardin à Perwez ☐ Je propose à la location une belle chambre double située dans ma maison entourée d'un très grand jardin idéal pour profiter d'un cadre paisible. [...]. À propos de moi : Je suis une jeune maman solo de 29 ans, avec la garde principale de mon bébé de 6 mois (très calme et facile à vivre). »

Annnonce postée sur le groupe Facebook « Colocation - Brabant-Wallon Est » le 24/11/24

« Bonjour, ma fille ayant pris son envol une grande chambre et un bureau/ salon au premier étage de ma maison se libère. Très belle chambre meublée tout confort 20 m², bureau et ou salon meublé 20 m². La salle de bain et la cuisine sont à partager, en été grand jardin et terrasse. Situé à proximité du centre de La Hulpe, proche de Bruxelles, 10 minutes à pied de la gare, proche d'arrêt de bus vers Bruxelles et Waterloo et du centre commercial. Pour une personne calme, responsable et respectueuse, non-fumeur, pas d'animaux, pas de domiciliation possible. Prix 650 € par mois, tout est compris, eau, électricité, chauffage Internet. Merci de me contacter en MP. »

Annnonce postée sur le groupe Facebook « BRABANT WALLON à Louer ! Qu'on se le dise » le

08/01/25

Les personnes interviewées louant des chambres chez elle respectent globalement ce profil : il s'agit respectivement d'une mère vivant seule avec sa fille, une isolée de 65 ans et un isolé de 55 ans (Tableau 7, p. 35).

Tableau 7: entretiens menés avec des bailleurs de chambre(s) à domicile

Prénom (emprunt)	Commune	Situation socio-professionnelle	Type de ménage	Type de logement	Code
Danielle	Ottignies	Indépendante	Famille monoparentale (une fille de 19 ans)	Loue 1 chambre dans sa maison	B1
Sabine	Rixensart	Pensionnée aux revenus élevés	Isolée de 65 ans	Loue 8 chambres dans un très grand logement atypique	B2
Stéphane	Rixensart	Architecte	Isolé de 55 ans	Loue deux chambres qui disposent de leur propre salle de bain, cuisine et salon dans sa villa	B3

Pour décrire les motivations des personnes louant des chambres à domicile dans le Brabant wallon, il faut s'appuyer sur les entretiens menés avec trois d'entre elles. Pour celles-ci, l'intérêt de cette location est avant tout financière.

Danielle explique ainsi que son intérêt était « *à la base essentiellement financier.* » Elle était « *en reconversion professionnelle au chômage sur fond de burn out* » et élevait seule une fille de 10 ans. Elle avait pris un statut d'indépendante pour démarrer une nouvelle activité professionnelle mais « *donc il fallait du temps pour que ça marche* ». Elle a donc commencé à louer une chambre chez elle « *pour s'en sortir financièrement* », puisque cela lui offrait un « *revenu fixe* » (B1).

Sabine et Stéphane semblent dans une situation financière moins problématique lorsqu'ils démarrent leurs projets.

Sabine, aujourd'hui retraitée et ayant vécu de nombreuses années comme expatriée, « *n'a jamais loué seule, a toujours partagé [son logement].* » Lorsqu'elle quitte le domicile parental, elle s'installe avec son mari comme locataires dans une « *grande maison et le loyer était pas pour rien* » ; elle a donc « *divisé la maison pour la louer* ». Comme ça, « *la location était gratuite car nous ça nous coûtait plus rien.* » et « *ça j'ai plus oublié* ». Elle se décrit comme une « *femme d'affaires* » lorsqu'elle décrit son activité et déclare que « *ils [ses locataires] me permettent de vivre assez bien.* » (B2)

Pour Stéphane, la location permet de rentabiliser l'investissement financier que représente son domicile, alors qu'il s'y retrouve seul. Il a pensé sa villa construite récemment de sorte à ce qu'un étage soit louable de façon autonome une fois ses enfants partis, sous la forme d'un appartement deux chambres ; la séparation avec son épouse le conduit à réaliser ce projet plus tôt :

« j'ai une maison récente qui a été conçue justement en prévoyant qu'un jour que les enfants ne seraient plus là. Il y avait un étage séparé dédié aux enfants et quand j'ai conçu la maison, j'ai prévu que notre fille resterait plus longtemps avec nous. L'étage des enfants est conçu en cloison légère, ça veut dire qu'on peut les casser, il y a 3 chambres qu'on peut faire en loft. Malheureusement, mon épouse et mes enfants sont partis donc les 3 chambres sont là. Il y a une grande salle de bain, une salle de douche qui devient cuisine dans le projet de loft, et un wc. » (B3)

Il dit que « sa maison est trop grande pour lui tout seul » et déclare assez franchement que sa motivation est « purement l'appât du gain ». C'est d'ailleurs pour cela qu'il souhaite louer à des étudiant·es qui rentrent chez leurs parents le week-end et les vacances, ce qui réduit les charges. Au moment de l'entretien (janvier 2025), il ne loue pas encore son bien mais l'annonce est disponible en ligne.

A travers ces trois individus, on perçoit que la location d'une chambre à domicile permet de valoriser financièrement un espace qu'on n'utilise pas, que ce soit pour se maintenir dans un logement dont on n'a pas forcément les moyens ou simplement améliorer son train de vie. La location d'une chambre chez soi fournit un loyer de 474€ en moyenne (470€ en valeur médiane) et une contribution de 94€ (90€ en valeur médiane) en moyenne aux charges.

Les annonces relevées concernent ainsi quasiment uniquement des maisons (96% des annonces de ce type), et même une majorité de villas 4 façades (42% du total). Un nombre important de chambres louées se situent dans les mansardes, espaces probablement peu valorisés au quotidien par les bailleurs.

On ne peut toutefois pas négliger l'aspect vie communautaire, même s'il reste secondaire. Danielle explique ainsi également dans ses motivations qu'elle « a beaucoup voyagé dans des réseaux d'hospitalité comme woofing ou couchsurfing », qu'elle « aime bien rencontrer des gens », et que la location d'une chambre chez elle est « une occasion de partager. » Elle explique

« Ma fille a aujourd'hui 19 ans et on accueille un jeune portugais des Açores, ils se tiennent compagnie, ses parents sont venus. J'aime bien, c'est gai. [...] ça répond aux aspects financier et social. C'est du win win. » (B1)

De son côté, Sabine déclare être « très contente d'être entourée de jeunes. » (B2)

Ce n'est par contre pas le cas de Stéphane qui a organisé sa maison de sorte à ne pas partager d'espaces avec ses locataires, si ce n'est l'entrée et la cage d'escalier. Il m'explique par exemple

qu'il a « une belle cuisine à 40 000 € » et du matériel de cuisine « à 3 000€ » et donc qu'il n'a « pas envie de laisser un gamin jouer avec ça. » (B3)

Comme pour la colocation, on observe des stratégies différentes parmi les propriétaires qui mettent en location des chambres chez eux. Certains louent simplement une chambre chez eux sans avoir fait de transformation de leur logement à cette fin : dans ce cas, ils partagent souvent la cuisine, voire la salle de bain avec leur locataire. D'autres bailleurs ont par contre apporté des aménagements plus ou moins importants à leur maison pour accueillir leur locataire. Certains installent par exemple une douche, un lavabo et des quelques appareils électroménagers pour cuisiner dans la chambre, comme le montre l'illustration 7 (p. 37).



Illustration 7: une chambre mise en location chez un particulier. Elle est située dans une mansarde; une douche et un évier ont été installés, ainsi qu'un coin "cuisine" comprenant quelques électro-ménagers.

D'autres bailleurs réalisent également des modifications de la structure de leur bien pour accueillir des locataires de façon quasi séparée de leur domicile. Ainsi, l'annonce ci-dessous et les Illustration 8, Illustration 9 (p. 38) montrent l'aménagement d'une ancienne étable dans une maison située à Chaumont-Gistoux afin d'y créer trois chambres disposant de leurs propres espaces communs et entrée privative :

« Superbe double chambre (2 pièces en enfilade dont une avec évier) à priori non meublée mais possibilité d'avoir quelques meubles à prêter (lit 1 personne (avec matelas), table de nuit, bureau + chaise, étagère, armoire à vêtements). Dans une aile récemment rénovée (PEB B) composée de 3 chambres (2 sont déjà occupées par deux jeunes filles super sympa étudiantes en Kiné) et d'espaces commun. Avec entrée privative, parking et petit jardin (avec barbecue). A disposition des locataires: Living (cuisine, salle-à-manger et salon) meublé et équipé, salle-de-douche, wc séparé, hall d'entrée avec rangement et équipements. Un lave-linge et un sèche-linge sont à disposition. »

Annonce postée sur kotalouvain en janvier 2025



Illustration 8: une cuisine aménagée dans une ancienne dépendance chez un particulier, qui comprend également trois chambres mises en location

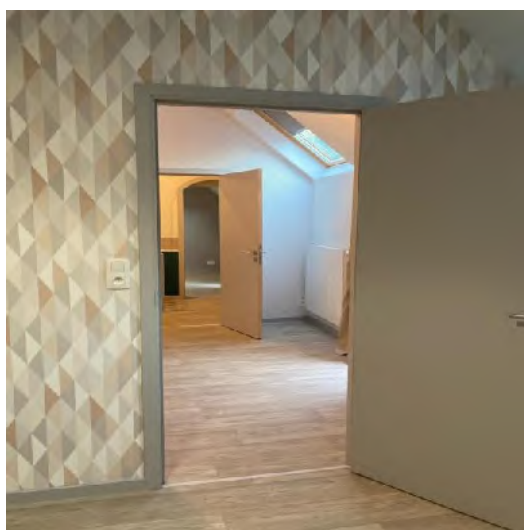


Illustration 9: l'aménagement de l'étage de la dépendance en trois chambres via des cloisons.

Profils et motivations des colocataires

Les colocations auto-organisées de jeunes travailleurs

De façon générale, le recensement d'annonces en ligne de colocation a montré une grande diversité des profils concernés mais avec une forte primauté des jeunes adultes. Dans 58 annonces où l'âge de 129 colocataires différents est renseigné, les individus entre 21 et 34 ans sont surreprésentés. Leurs motivations sont détaillées ci-dessous. On observe également la présence d'un groupe plus réduit d'adultes plus âgés : parmi ceux-ci on retrouve des personnes vivant en colocation « auto-organisée » mais aussi des particuliers louant des chambres à domicile. Nous exposons également ci-dessous leurs profils et motivations.

Cette primauté de jeunes adultes a été confirmée via les douze entretiens semi-directifs menés. Sur les douze personnes interrogées, neuf ont entre 24 et 30 ans, travaillent ou sont en formation après une période de travail, et quatre sont en couple. Pour la grande majorité, l'installation en colocation est un projet de court ou moyen terme.

ID	Commune	Type d'habitat	Age & Genre	Profil	Situation personnelle	Diplôme
E1	Braine l'Alleud	Appartement - 2 personnes	25 ans H	En formation	Célibataire	secondaire
E2	Lasne	Maison 4 façades - 4 personnes	27 ans H	Jeune travailleur	Couple	secondaire
E3	Wavre	Maison 4 façades - 7 personnes & 3 habitats légers	25 ans F	En formation	Célibataire	bachelier
E4	Grez-Doiceau	Maison 4 façades - 4 personnes	60 ans H	Retraité	Célibataire	master
E5	Lillois	Maison 4 façades - 3 personnes	26 ans H	Jeune travailleur	Célibataire	bachelier
E6	Ottignies	Maison 4 façades - 6 chambres	27 ans H	Jeune travailleur	Célibataire	bachelier
E7	Chaumont-Gistoux	Maison 4 façades - 4 chambres	24 ans H	Jeune travailleur	Couple	master
E8	Walhain	Maison 4 façades - 5 chambres	25 ans F	Jeune travailleur	Couple	bachelier
E9	Ottignies	Maison mitoyenne - 2 personnes	28 ans H	Jeune travailleur	Couple	master
E10	Wavre	Maison 4 façades - 3 personnes	53 ans F	Indépendante	Célibataire	master
E11	Chaumont gistoux	Maison 4 façades - 4 personnes	24 ans F	Jeune travailleur	Célibataire	master

E12	Braine l'alleud	Maison 4 façades -4 personnes	49 ans H	Travailleur	Célibataire	master
-----	-----------------	----------------------------------	-------------	-------------	-------------	--------

Tableau 8: entretiens menés avec des colocataires

Nous exposons ci-dessous successivement leurs motivations à vivre en colocation, à vivre en Brabant wallon et les modes de recrutement de leur logement.

Pour ces jeunes adultes installé·es en colocation en Brabant wallon, le choix de ce mode d'habitat semble avant tout être dû à l'impossibilité financière d'accéder autrement à un logement d'un certain confort ou standing. En effet, onze des douze personnes interrogées habitent dans une maison (trois ou quatre façades), avec un jardin, c'est-à-dire un type de logement souvent trop cher pour un couple ou une personne seule, comme l'explique ce colocataire interviewé :

« A terme j'aimerais bien m'installer seul. Et être propriétaire. Mais pour le moment je n'ai pas les moyens, surtout si je veux un confort comme je l'ai ici [...]. Je pense qu'à la fin du bail, je vais retourner un temps chez mes parents, où je suis bien aussi, pour économiser et puis pouvoir louer ou acheter un bien seul, de préférence une maison avec jardin. » (E5)

La colocation permet dès lors d'accéder à ce mode de vie pavillonnaire, avec de grands espaces, un jardin, etc, où ils ont souvent déjà vécu durant leur jeunesse chez leurs parents.

Comme à Rennes, la colocation apparaît ici comme une façon « d'accéder à des logements plus grands et mieux situés » et d'ainsi « échapper, grâce à la colocation, à un déclassement résidentiel » (Loncle et Maunaye, 2021, p. 94).

Si l'aspect financier paraît dominant dans l'installation de la colocation, d'autres motivations ont également été identifiées au fil de nos entretiens. En particulier, se dessine la volonté de vivre en groupe, avant d'entamer un parcours de vie plus traditionnel, à savoir s'installer en couple et fonder une famille nucléaire. Quatre des douze personnes interrogées déclarent également souhaiter construire un projet de vie en groupe sur du plus long terme, dans un logement plus grand, avec davantage d'espaces communs.

La colocation apparaît donc à la fois comme résultant de contraintes économiques mais aussi de la volonté de s'écarter de certains types d'habitats et de ménages, considérés plus conventionnels, pour expérimenter une vie en groupe, au moins le temps de quelques années avant de rejoindre une trajectoire plus traditionnelle. D'autres travaux ont déjà documenté ce type de raisonnement. Ainsi, à Rennes, la colocation est décrite comme « une sorte de parenthèse ne remettant pas en cause les étapes attendues du parcours vers l'âge adulte. » (Loncle et Maunaye, 2021, p. 95)

Pour ce qui est du choix du Brabant wallon, la grande majorité des colocataires interrogé·es expliquait avoir une attache dans la province, due aux réseaux de connaissances construits pendant des études à Louvain-la-Neuve ou pendant une enfance en famille dans le Brabant, comme l'explique ce colocataire :

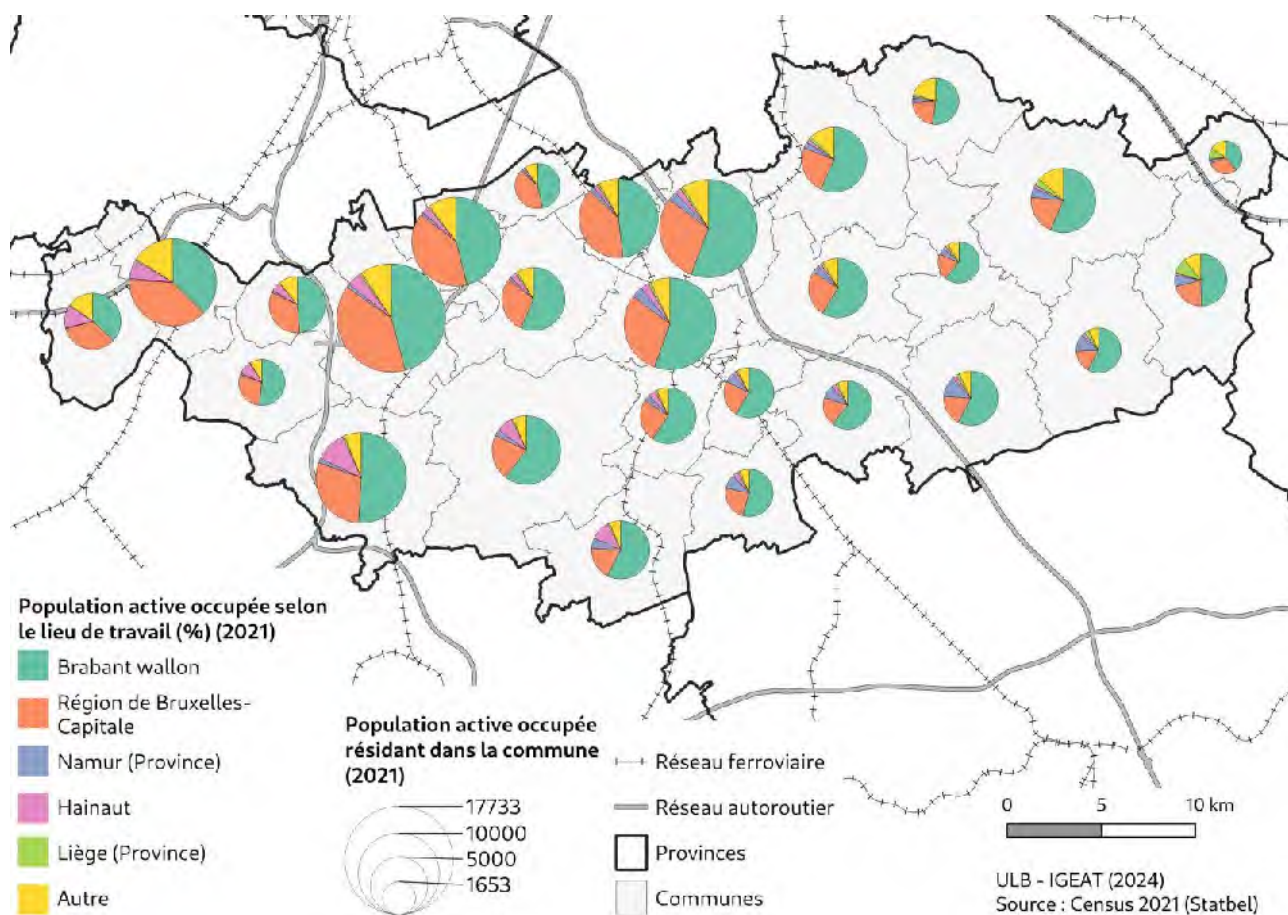
« Même si je dois aller à Bruxelles tous les jours de la semaine, ici, je suis près de mes amis et mes parents, c'est ça le plus important pour moi : me dire que je rentre chez moi et que je suis proche de ceux qui sont importants pour moi. Et puis avec la gare c'est très pratique. » (E1)

Dix des douze personnes interrogées ont ainsi déjà vécu en Brabant wallon auparavant, pendant leur enfance, adolescence ou études.

La proximité avec Bruxelles ne paraît pas être un critère pour l'installation dans le Brabant wallon. Sont plutôt évoquées des volontés de « vivre le luxe de la ville à la campagne » (E5) ou de « rester près des gens que j'aime et avec qui je partage mon quotidien » (E9). Ainsi, nos résultats viennent confirmer une littérature préexistante montrant que la Région Bruxelles-Capitale a perdu une partie son attrait auprès des jeunes adultes vingtenaires vivant en Wallonie entre 1997 et 2016. Cette évolution peut être attribuée à la création de centres d'emploi et d'activités culturelles en Brabant wallon, ce qui rend la RBC moins attractive en comparaison pour cette population qui orienteraient leur choix de lieu de vie en fonction de leur lieu de travail (Charlier et al., 2019). Neuf des douze personnes travaillent (ou sont en formation) dans le Brabant wallon. Ce constat confirme la dominance du Brabant wallon comme lieu de travail pour les personnes qui y vivent (cf. Carte 6, p.41).

En termes de recrutement, toutes les personnes interrogées ont candidaté auprès de nombreuses annonces sur différentes plateformes (principalement Immoweb et Facebook) avant de trouver le bien qu'ils et elles occupent actuellement. Comme mentionné précédemment (cf. La colocation pour répondre à des « attentes locatives » élevée), trouver une colocation dans le Brabant wallon paraît difficile et les sur les douze personnes interrogées, huit expliquent avoir bénéficié d'un « bon plan » grâce à une connaissance dans le Brabant wallon et ont donc un lien privilégié avec le propriétaire bailleur, comme l'explique une personne interrogée :

« Ici c'est vraiment un bon plan, c'est parce que la maman d'un de mes colocs est la propriétaire que c'est si peu cher. On a un contrat parce que c'est mieux pour elle, mais on se fait confiance mutuellement et on prend soin de la maison » (E2)



Carte 6 : la géographie des lieux d'emploi en Brabant wallon

La colocation auto-organisée d'autres profils

Le recensement des annonces de colocation a attesté la diversité des profils des colocataires en Brabant wallon, malgré la dominance des « jeunes travailleurs ». Nous visons ici à décrire ceux qui s'éloignent de ce dernier profil.

Il a été difficile d'interroger des personnes vivant en colocation et n'appartenant pas au profil de « jeune travailleur ». Ceci peut s'expliquer, d'une part, par la dominance de cette dernière catégorie parmi les colocataires dans le Brabant wallon et d'autre part, par la méthode employée pour sélectionner les personnes interrogées, comme exposé précédemment.

En revanche, le contenu des annonces est d'intérêt pour étudier la colocation organisée par d'autres profils. En effet, les personnes qui cherchent une colocation ou des colocataires en publiant une annonce en ligne se présentent souvent en quelques lignes. Cette présentation nous renseigne régulièrement sur l'âge, les occupations quotidiennes et types de ménages des personnes concernées. Parmi celles-ci, les familles monoparentales apparaissent fréquemment. On rencontre par exemple une mère de 37 ans qui vit avec sa fille de 5 ans et qui cherche « des nouveaux compagnons de vie » pour partager son logement à Genappe, avec une « préférence pour un parent solo avec 2 enfants ». Ce profil est également présent dans une autre annonce à Braine-l'Alleud, déjà mentionnée plus haut (Illustration 2, p. 22).

A La Hulpe, une colocation héberge également une famille monoparentale une semaine sur deux et est prête à accueillir d'autres enfants.

« Au niveau des habitants, nous serions 2 hommes de 34 et 43 ans. Une petite fille de 3 ans et sa maman qui vient une semaine sur deux. Nous sommes donc ouverts à tout type de profils y compris d'éventuels enfants. »

Annonce postée sur le groupe Facebook « Colocation - Brabant-Wallon Est » le
29/10/2024

Enfin, une annonce à Ittre vise « Idéalement pour une maman ou papa solo avec un ou deux enfants. De notre côté nous sommes une famille de 3, maman et deux enfants de 11 (fille) et 7 ans (garçon) ».

On retrouve également quelques colocations d'adultes d'âge mûr, sans enfant.

A Grez-Doiceau, une femme de 59 ans, une de 50 ans et un homme de 40 ans cherchent un nouveau colocataire. A Braine-l'Alleud, les habitats d'une colocation se présentent ainsi :

« Déjà sur place M. 29 ans, salarié – S. 47 ans, indépendant – C. 41 ans, salarié. Personnes plutôt calmes (on sait faire la fête aussi), nous aimons la culture au sens large & on aime l'idée d'avoir un bel équilibre entre des moments de groupe et d'autres en toute indépendance (vu le GRAND espace les 2 sont faciles à envisager. On n'est pas pressé car on veut trouver la bonne personne. »

Annonce postée sur groupe Facebook « Braine-l'Alleud - Lillois - Ophain BSI (BLOB) »
le 27/11/2024

Enfin, une annonce d'une colocation de quatre adultes d'âges variés à Longueville décrit ses habitants ainsi

« Les colocataires : P. 45 ans, aime les dîners entre amis et les discussions au coin du feu, aime la liberté et les voyages, la nature, la photo animalière et la plongée sous-marine. Indépendant d'esprit et de statut, j'accorde de l'importance aux valeurs humaines, au respect, à la gentillesse. M., 60 ans, skipper à l'occasion, amateur de bonne cuisine, artiste dans l'âme. Michel bouge beaucoup et s'investit dans de nombreux projets ! (pas sur la photo, il est en mer pour le moment ! S. et L. (couple) de 29 et 26 ans. Tous deux passionnés de sport. Steven fini son cursus en Criminologie après avoir suivi une parcours de formation en éducation physique. Laetitia, passionnée par la danse finit également son cursus en criminologie. Amateurs de belles discussions autour d'une table, le respect et la bienveillance sont essentiels pour eux. »

Annonce postée sur le groupe Facebook « Colocation - Brabant-Wallon Est » le
01/10/2024

Des jeunes adultes sélectionnés dans la location à domicile

Les locataires de ces chambres à domicile se distinguent de ceux des autres colocations par leur caractère international et leur statut d'étudiant ou intermédiaire sur le marché du travail (stagiaire, doctorant). Cette situation semble nourrie d'abord par la sélection menée par les bailleurs mais aussi par la difficulté pour ces publics de trouver un logement à Louvain-la-Neuve, voire à Bruxelles. Ce ciblage apparaît également dans la géographie de cette offre, très

fortement concentrée à proximité de Louvain-la-Neuve¹⁶ et/ou bien connectée à Bruxelles, c'est-à-dire à Ottignies, Wavre et Rixensart (Carte 4).

De nombreuses annonces ciblent ainsi des jeunes adultes étranger·es. Cela peut être fait par l'usage de l'anglais dans le texte. Par exemple, un bailleur louant une chambre à Villers-la-Ville promet l'accueil des travailleurs de toute nationalité dans un environnement agréable à proximité de plusieurs pôles d'emploi :

« 15 minutes from Louvain la Neuve, Nivelles, Gosselies, 25 minutes from Wavre... [...] We offer the opportunity to workers of any nationality to live a shared house experience centered on values such as respect, conviviality, experience sharing, love of nature, ... in joy and a good mood ! After a day of intense work, it's good to be at home in a calm environment in a little paradise of the Brabant Wallon and surrounded by sympathetic colivers »

Annonce postée sur « La carte des colocs » en janvier 2025

Les annonces disponibles à Rixensart s'adressent également plus particulièrement aux stagiaires de GlaxoSmithKline (GSK), entreprise pharmaceutique dont la commune accueille les bâtiments. Une annonce proposant des chambres à Rixensart déclare par exemple :

*« ERASMUS OU STAGIAIRE ideal STAGIAIRE GSK ou internship EU : 1 chambre a louer a Genval a cote de la gare, trains toutes les 30 min pour LLN et BXL.
1 room left , already 2french boys engeneers, one law student from portugal one boy engeneer from Canada, one norwegian girl, all Erasmus LLN, all less than 23.
super endroit a cote de la gare mais aussi a cote de tous les commerces et facilites.
Convient pour stagiaires EU, car 17 min de train et aussi stagiaires GSK, la navette vient les chercher a cote.
NO DEPOSIT
MIN ONE MONTH you can leave every month without charge»*

Annonce postée sur kotalouvain en janvier 2025

Une annonce pour une chambre à Rixensart déclare également « convient à des étudiants ou stagiaires GSK ». Une autre, également à Rixensart, signale que « nous accueillons uniquement des étudiants pour courte période (Erasmus, doctorat, stage,...). »

Les locataires de Danièle sont ainsi majoritairement des étudiant·es, souvent *Erasmus*, qui restent « 4 à 5 mois ». Elle accueille également des stagiaires mais de façon moindre. Une partie des étudiant·es s'installent chez elle car ils n'ont pas trouvé de logement à Louvain-la-Neuve, d'autres car ils ne souhaitent pas « être dans l'effervescence » de cette ville. Sabine accueille des locataires dont « la moitié [est] Erasmus, la moitié stagiaires », uniquement ressortissant·es étranger·es « Schengen ». Un tiers est français, et ensuite les Italien·nes et Espagnol·es sont nombreux. Ils se retrouvent également à s'installer chez elle à défaut d'un logement à Louvain-la-Neuve ou Bruxelles. Selon elle, « ce qu'ils [ses locataires] veulent c'est Louvain-la-Neuve » et que « les jeunes rêvent de venir à Bruxelles, le Brabant wallon c'est un peu plus calme. »

Cette spécificité du public s'explique non seulement par la demande mais aussi par des processus importants de sélection par les bailleurs. Les bailleurs peuvent énoncer des critères assez restrictifs dès l'annonce, que ce soit en termes d'âge, d'occupation, de comportement ou de durée de séjour :

¹⁶ Pour rappel, les biens à Louvain-la-Neuve même n'ont pas été répertoriés.

*« Dans une villa résidentielle 4km de la gare de Braine l'Alleud vélo [...] Colocataire occupé en journée. Diplômé et stagiaire ou jeune travailleur(max 30 ans) temps plein, pas de garant ,jeune enfant suivant situation(2eme chambre) un an maximum. »
"Belle chambre grande et lumineuse - meublée Dans environnement calme et verdoyant .
Située à 8 km de Lln - [...] Uniquement pr personne seule - et calme - non fumeuse -location de courte durée (max 3 mois) pr la cuisine : pas de friture - préférence pr végétarien »*

Annonce postée sur cohebergement.com en janvier 2025

Sabine explique également pratiquer une sélection assez forte sur ses locataires : elle n'accueille « *que des universitaires, des stagiaires en entreprises genre GSK* », elle est en effet « *rassurée que GSK ait déjà fait une sélection* », avec pour résultat que, « *c'est pas n'importe qui* », elle refuse les gens au chômage ou au CPAS. Concrètement, ses critères sont les suivants : « *max 28 ans, pas de couple, des Schengens. Max 6 mois [car] en 6 mois on a pas le temps de se disputer.* »

Stéphane, qui a récemment mis ses chambres en location, n'a pas encore accueilli de locataires car il a rejeté la septantaine de demandes reçues en raison du profil qu'il recherche : des étudiants « belges » qui rentrent chez eux le week-end afin de limiter les charges et lui permettre de faire des travaux en fin de semaine :

« Je n'ai pas loué car je cherche exclusivement des étudiants résidant en Belgique, qui rentrent chez eux le we et les vacances car j'ai encore des travaux à faire et si j'ai envie de forer le dimanche matin... [...] Je n'ai pas loué aussi car - ce n'est pas du racisme primaire mais - j'ai eu beaucoup de demandes d'étudiants nord-africains ou d'étudiants erasmus du Sud de l'Europe. Tout simplement j'ai pas envie d'avoir quelqu'un qui réside à temps plein [chez lui, c'est-à-dire aussi les we et vacances] et le prix [des charges] est calculé là-dessus. » (B3)

Il m'explique également qu'il a eu une « mauvaise expérience économique par le passé », il craint les locataires qui ne payent pas. Il déclare que dans le cas d'un étudiant étranger qui ne payerait pas son loyer, il risque d' « *avoir le service social de l'unif sur le dos et puis le consulat et puis je vais avoir le gars à mes frais pendant 6 mois sur le dos.* »

Des droits à la domiciliation inégalement respectés

En colocation auto-organisée, la plupart des personnes interrogées ont la possibilité de se domicilier, mais toutes ne le font pas forcément. C'est le cas de trois personnes sur douze qui ne sont pas enregistrées dans leur lieu de résidence, alors qu'elles en avaient la possibilité. En effet, celles-ci bénéficient déjà d'une domiciliation chez leurs parents et/ou veulent s'éviter des démarches administratives car le projet de colocation n'est pas un projet de long terme. Les neuf autres personnes interrogées sont domiciliées.

La situation est très différente au sein du secteur des chambres à domicile. En parcourant les annonces de chambres chez un particulier, on est frappé par l'interdiction quasi générale de se domicilier dans ces biens, directement mentionnée dans le texte. Certains sites, tels que kot à Louvain, prévoit même un rubrique « domiciliation » dans le formulaire d'annonce, où la plupart des bailleurs sélectionnent « Non ».

Cette opposition peut s'expliquer par la crainte – parfois injustifiée - d'un effet sur les droits sociaux, voire les impôts, ou plus largement d'un contrôle par des services publics de la location.

En Belgique, une partie importante des allocations sociales est liée au ménage de la personne concernée : si elle est cohabitante, les montants sont plus faibles que si elle est considérée isolée. Il faut remarquer ici que la définition de cohabitation n'est pas identique en termes d'imposition et d'allocation sociale, ce qui peut générer une confusion, comme nous le verrons avec le cas de Stéphane.

En termes d'imposition, les personnes cohabitantes de fait, par exemple un couple non-marié, ni en cohabitation légale, ou des colocataires, sont fiscalement considérées comme isolées, c'est-à-dire que chaque personne remplit sa propre déclaration et est imposée séparément. En termes d'allocations sociales, la notion de cohabitation est davantage sujette à interprétation. Dans une colocation, un allocataire doit démontrer son indépendance financièrement des colocataires (par exemple: paiement séparé des charges, courses individuelles, séparation des espaces de vie). La situation est appréciée au cas par cas par le CPAS¹⁷. De nombreux groupes et associations de la société civile plaident pour une individuation des droits sociaux.

On constate à travers les entretiens que cette situation incite les bailleurs à refuser la domiciliation, par crainte, justifiée ou non, de voir leurs revenus impactés. Lorsque la chercheuse interroge Stéphane sur les possibilités de se domicilier, celui-ci n'a d'abord pas l'air d'avoir envisagé la question, qu'il semble trouver absurde. Il explique qu'il n'y a « *aucun jugement étudiant qui autorise la domiciliation* » et qu'il n'a « *jamais entendu parler de domiciliation pour kot étudiant.* » Dans le cas où son locataire serait un jeune travailleur, il craint que leurs déclarations d'impôt soient cumulées, ce qui n'est pourtant pas le cas :

« Supposons que ce soit un adulte qui travaille. Comme c'est une seule adresse, nous devenons cohabitant et nos revenus se cumulent, ce qui n'est pas dans leur intérêt, ni mon intérêt. C'est pour ça que dans toutes annonces [de chambres à louer], il n'y pas de domiciliation possible. »
(B3)

Le service Population de Court-Saint-Etienne constate d'ailleurs que les demandes pour être catégorisé comme isolé dans un ménage de plusieurs personnes reviennent « *de plus en plus souvent* ». Ses représentantes constatent d'ailleurs que la législation n'est pas claire sur comment enregistrer les gens dans des colocations et que « *le Registre national n'a pas forcément la même réponse qu'un autre interlocuteur.* » A Rebecq, ils ont également « *régulièrement* » des demandes similaires pour maintenir le taux isolé des droits sociaux. La commune de Wavre, faisant également ce constat, a d'ailleurs créé un dispositif administratif permettant d'attribuer une sous-numérotation à un logement accueillant un « *habitat solidaire partagé* », dont au moins un membre a 55 ans ou plus. De cette manière, les personnes concernées peuvent cohabiter tout en conservant leur taux isolé¹⁸. Ce dispositif reste à ce jour

¹⁷ <https://inforjeunes.be/cohabitation-et-revenu-dintegration-sociale-quelles-consequences/>

¹⁸ <https://www.lavenir.net/regions/brabantwallon/2023/12/04/wavre-met-un-systeme-en-place-un-systeme-de-colocation-en-faveur-des-isoles-CAVCSQHLCVFSXO3R6IXBO2V56Y/>

peu concrétisé avec seulement cinq logements concernés sur la commune de Wavre (entretien CPS).

Ces exemples illustrent comment la colocation vient défier les définitions traditionnelles de ménage et de solidarité économique.

Plus largement, le refus de domiciliation peut également s'expliquer par une crainte générale de contrôle de son activité de bailleur. Sabine déclare par exemple que *« je ne veux surtout pas de domiciliation, je serais coincée, je devrais rendre des comptes »*, sans qu'il soit exactement clair à qui elle fait référence. Elle ajoute plus tard qu'elle loue *« sans rien dire à personne. »* Comme mentionné plus haut, elle se décrit comme une femme d'affaires et déclare dans ce cadre qu'*« il faut pouvoir contourner la loi. »* (B2)

Stéphane, lorsque la chercheuse lui demande s'il s'est renseigné sur les dispositifs urbanistiques permettant de diviser une maison, répond qu'il *« J'emmerde la police. Moi les autorités communales... je suis architecte ça fait 30 ans que je me bats contre ces gens là. »* (B3) Ce qui témoigne d'une forte réticence à enregistrer son activité.

L'impossibilité de se domicilier pour les locataires a des implications pour ces derniers, par exemple en termes de titres de séjour. Les représentantes du Service population de la commune de Court-Saint-Étienne mentionnent le cas de personnes qui souhaitent se domicilier pour obtenir une carte de séjour, mais le propriétaire est opposé, ce qui crée des difficultés, avec un risque pour le locataire : *«soit on créé un même ménage [avec le locataire et le bailleur] mais alors le proprio ne le [locataire] veut plus»*. Elles regrettent qu'au final, *«le locataire se soumet toujours au propriétaire»* (POP3), ce dernier disposant du plus grand rapport de force. Une annonce à OLLN explique ainsi *« PAS de DOMICILIATION (not suitable for non EU citizens, registration for VISA purposes for example is not possible) »*.

En outre, on constate également que les bailleurs mettant en location une chambre chez eux ont tendance à ne pas suivre les procédures légales et imposer des règles abusives sur l'occupation du logement.

D'abord, certains bailleurs ne rédigent pas de bail. Sabine explique par exemple ne pas vouloir *«dépendre d'un système avec des baux»* car ce serait une *«arnaque des propriétaires»*, qui empêcherait d'expulser un locataire : *«il y a pas moyen de les mettre dehors.»* Elle offre par contre une location hyper flexible : il n'y a pas de garantie, ou d'obligation à rester plus d'un mois car elle *«ne veut pas des gens mécontents [chez elle], je veux des gens heureux.»* (B2)

Le bailleur peut également imposer des normes en termes de comportement dans le logement, qui dépassent ce que la législation autorise. Une annonce à Wavre prévient ainsi :

« Pas de domiciliation, pas d'animaux, non fumeur, pas de fiesta. Vous pouvez inviter une amie pour venir travailler ensemble mais pas pour loger »

Annonce postée sur cohebergement.com en janvier 2025

L'habitat groupé

Un phénomène stable mais d'ampleur réduite

Il n'existe aucune statistique concernant le nombre d'habitats groupés en Brabant wallon, ni même ailleurs en Belgique. Ce type de logements n'a en effet pas de définition légale, première étape pour un dénombrement.

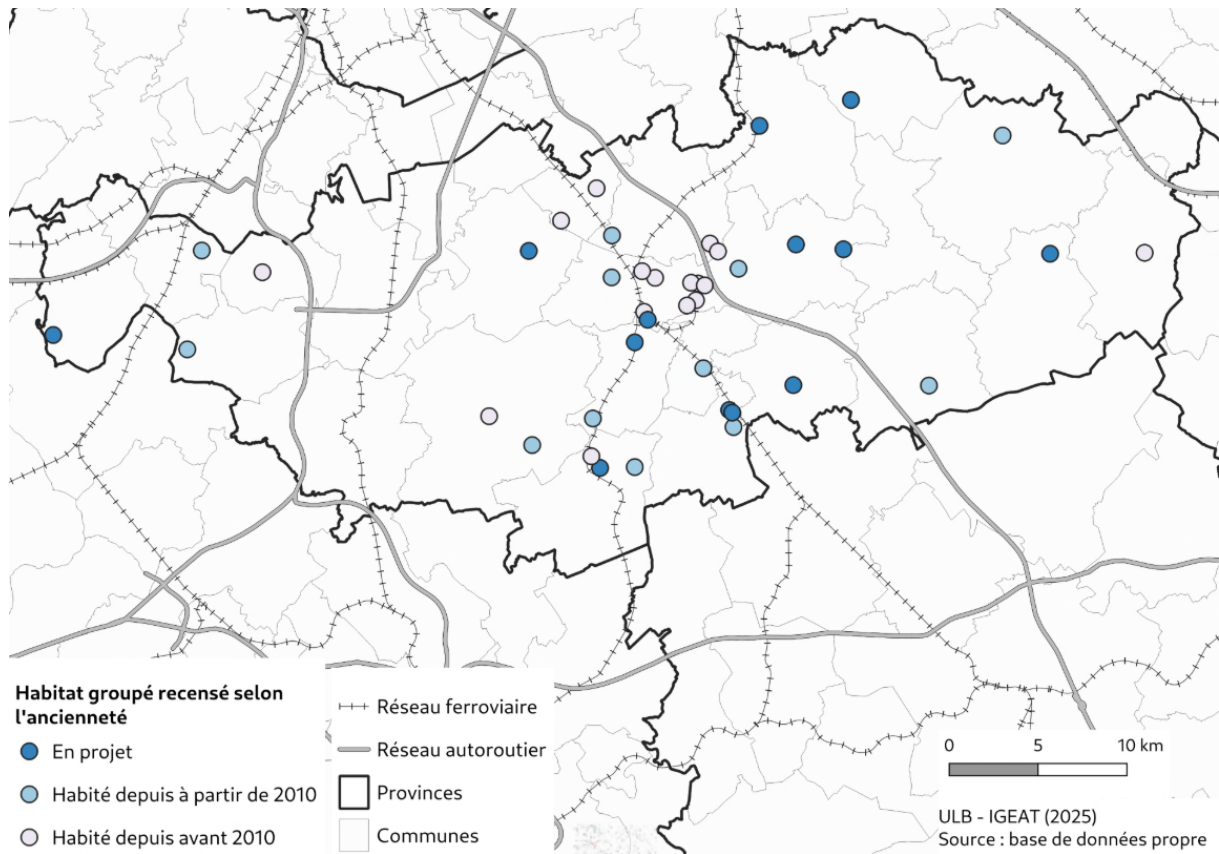
Nous avons mené une tentative de dénombrement des habitats groupés en Brabant wallon afin de pallier ce manquement, dont la méthodologie est exposée p. 4.

Nous avons répertorié 43 habitats groupés en Brabant wallon, ce qui témoigne de la faible ampleur du phénomène. Parmi ceux-ci, 16 ont été établis avant 2010, 12 depuis 2010 et 15 sont en projet (à des stades variées). Selon un architecte actif dans le secteur en Brabant wallon, la demande serait stable depuis entre 15 et 20 ans. Il ne constate pas une hausse de la demande pour ce type de projet suite au COVID-19.

Toutefois, on observe sur la carte une forme de déconcentration au fil du temps de l'habitat groupé en Brabant wallon (Carte 7, p. 49). Les projets mis sur pied avant 2010 se situaient pour une grande partie au sein de la commune Ottignes-Louvain-la-Neuve, en lien avec la présence de mouvements portant des valeurs chrétienne et/ou communautaires dans la ville étudiante. L'habitat groupé « La Ferme de Louvranges » est par exemple établie en 1978 à Wavre « dans la foulée de mai 68¹⁹ ».

On observe depuis une dispersion du phénomène à quasi tous les espaces du Brabant wallon, avec une surreprésentation du centre de la province, desservie par la ligne de train Bruxelles-Namur et l'E411. Selon un architecte, les porteurs d'un projet d'habitat groupé recherchent souvent la proximité à la nationale 4 ou la ligne de train Bruxelles-Namur. Cela s'explique notamment par une volonté de ne pas ou moins dépendre de la voiture, en lien avec la philosophie de vie de ces personnes, présentée plus bas. Ce constat est également posé par Habitat et participation : « *L'habitat groupé se développe surtout sur l'axe Bruxelles-Namur, et la dorsale Charleroi-Namur-Liège, surtout pour des questions de mobilité.* » (FACIL 2)

¹⁹ <https://www.tvcom.be/info/societe/serie-de-lete-habitat-groupe-2-la-ferme-de-louvranges-lun-des-plus-vieux-projets-de-belgique/20264>



Carte 7: géographie de l'habitat groupé en Brabant wallon

Le bâti concerné

On observe une certaine diversité des bâtiments dans lesquels sont implantés les habitats groupés en Brabant wallon : constructions neuves (comme l'Illustration 11, p. 51), rénovation ou réhabilitation de bâtiments anciens (ferme en carré, moulin, couvent, etc.) (comme l'Illustration 10 ou Illustration 12, p. 50) ou projet mixte. Les équipements/espaces communs varient assez fortement selon les projets : matériel pour l'entretien du jardin, jardin collectif, espace commun pour se retrouver, voitures partagées.

Cependant, l'architecte interrogé constate que les habitats groupés établis dans des bâtiments rénovés ou mixte (une partie en rénovation, une partie en neuf) sont de plus en plus nombreux alors que les constructions neuves étaient au départ majoritaire. Cela s'expliquerait d'une part par les valeurs écologiques de plus en plus au centre des projets d'habitats groupés mais aussi les disponibilités en termes de foncier. Les terrains se raréfient tandis qu'il y a plus en plus de fermes à rénover, en lien avec les mutations agricoles. Les petites exploitations sont soit abandonnées, soit occupées par un fermier qui ne cultive pas ses terres mais les loue. Il s'agit de biens qui sont difficile à vendre car comprenant des terres importantes et beaucoup de surfaces bâties, ce qui élève leur prix. La rénovation d'une ferme bénéficie par ailleurs d'un meilleur accueil de la part des communes, plutôt que d'un projet de construction nouvelle qui densifierait leur territoire.

« Dans toute la Wallonie, on est à du 50-50 pour les projets de rénovation-nouvelles constructions. Au niveau du Brabant wallon, c'est plus ou moins équivalent en termes de

proportion. Certaines communes préfèrent que ce soit un groupe qui achète une ferme et la transforme, et pas que les gens densifient. L'habitat groupé peut être une solution pour la réhabilitation des fermes. » (FACIL 2)



Illustration 10: une ancienne ferme en carré située à Ramillies, qui sera transformée en habitat groupé



Illustration 11: un habitat groupé situé à Chastre composé de 4 maisons neuves mitoyennes à ossature en bois, construit en 2024.



Illustration 12: un ensemble comprenant un corps de logis (1), une ancienne grange (2) et des anciennes étables (3) qui accueillera prochainement un habitat groupé de 7 unités à Rebecq

L'habitat groupé peut également être développé sur une parcelle qui se prête peu au lotissement, comme dans l'Illustration 13, p. 52.



Illustration 13: une parcelle transformée en habitat groupé par un promoteur à Chaumont-Gistoux. La situation de la parcelle empêchait un lotissement classique car certains espaces n'étaient pas accessibles par la voirie.

L'habitat groupé permet ainsi de l'avis de beaucoup d'acteurs de redonner une seconde vie à du bâti dont les fonctions de base ne sont plus exploitées en y créant du logement, trop grand et/ou trop cher pour l'acquisition par un unique ménage. Cependant, on constate que la transformation de tels biens en habitat groupé représente des coûts importants car il s'agit de grandes rénovations. De plus, ces projets reposent sur l'association de logements unifamiliaux indépendants et d'équipements communs, tels qu'une salle commune, une chambre d'ami, un grand terrain. Des personnes intéressées par l'habitat groupé préfèrent parfois la construction neuve de projets, qui a l'avantage de laisser une plus grande liberté dans la conception de l'architecture et de « déterminer la part privé-partagé » (FACIL 1). En outre, les terrains libres se raréfient. Ces trois aspects résultent dans des prix élevés, parfois davantage encore que sur le marché traditionnel. En résumé,

« Il ne faut pas croire qu'un projet de ce type coûte moins cher. Il y a les espaces privatifs (maison et jardin) à comptabiliser, des espaces essentiels pour nous. Et il faut également participer à la construction de parties communes. Nous estimons qu'il est nécessaire d'avoir 10 à 15 m² par logement. Idéalement, il faudrait donc mettre la main sur un site d'un hectare²⁰. »

²⁰ <https://www.espacevie.be/ressource/le-long-et-perilleux-chemin-vers-lhabitat-groupe/>

« Quand on voit les petites annonces sur notre site, les biens sont aussi chers, si pas plus que des maisons isolées. Notamment parce que la valeur du terrain a augmenté du fait de sa raréfaction²¹. »

Comme le constate la coordinatrice de la maison de l'Urbanisme, *« c'est accessible à des gens qui ont des sous, c'est ça qui questionne. »* (MUBW)

Quatre exemples récents offrent quelques ordres de grandeur des montants nécessaires pour accéder à un logement en habitat groupé :

- La Sablière est un habitat groupé situé à Chastre composé de quatre maisons en éco-construction (Illustration 11, p. 51). Elles disposent de superficie de 125, 200, 145 et 240 mètres carré et étaient proposées à la vente en 2024 à respectivement à 360 000, 470 000, 390 000 et 530 000 € (hors frais) alors que seul le gros œuvre est réalisé. Les futurs acheteurs deviendront copropriétaires d'une salle commune (65 mètres carré) et d'un « terrain arboré offrant de nombreuses possibilités » de 1 hectare et 14 ares.
- La Tassonière est un projet d'habitat groupé situé à Rebecq dans une ancienne ferme composée de trois bâtiments localisés dans un terrain de deux hectares et demi (Illustration 12, p. 51). Deux ménages sont recherchés en 2024 pour occuper les unités vacantes. La première est une maison 2 façades d'une à deux chambres de 84 mètres carré et la seconde une maison 3 façades de trois chambres faisant 157 mètres carré. L'achat des biens (incluant la copropriété), les droits d'enregistrement et les frais divers (c'est-à-dire les frais déjà engagés de notaire, géomètre, architecte, expert immobilier etc. et frais fixes à venir) sont estimés respectivement à 190 000€ pour la première maison et 300 000€ pour la seconde.
- Le Clos des bruyères est un habitat groupé neuf construit par un promoteur immobilier sur une parcelle située à Chaumont-Gistoux (Illustration 13, p. 52). Les maisons proposent des superficies brutes entre 140 et 212 mètres carré, avec des prix annoncés de 484 à 615 000€, auquel il faudra ajouter la cuisine, des « frais d'accompagnement », des « aménagements complémentaires », les honoraires de notaire, les frais d'acte de base, les raccordements impétrants et les frais de bornage.
- Enfin, un habitat groupé récemment développé à destination de seniors à Jodoigne propose des logements dont le loyer *« est fixé à 1 100 euros auquel il faut ajouter 200 euros de charges (communes et personnelles). De plus, chaque locataire devra acheter une des quatorze parts de la coopérative (50 000 euros), histoire d'acter sa participation au projet commun. Cette part, augmentée de l'inflation, pourra être récupérer par la société patrimoniale lors du départ du locataire. Précisons que les deux fondateurs resteront propriétaires de l'entière des murs via la société*

²¹ <https://www.lalibre.be/economie/immo/2020/07/02/lhabitat-groupe-daujourd'hui-nest-plus-motive-par-des-economies-dechelle-les-biens-sont-aussi-chers-si-pas-plus-que-des-maisons-isolees-UYFJRNPJHYJNVST7FU67KKMU/>

*patrimoniale créée à cette occasion*²². » Il s'agit de montants importants, en particulier pour des personnes âgées isolées qui n'auraient pas pu se constituer un patrimoine (immobilier ou non) avant leur pension (Casier, Decroly, 2024).

Il faut par ailleurs ajouter à ses montants le coût du temps entre l'achat du bien (terrain ou bâtiment à rénover) et l'entrée dans les lieux, comme l'expose clairement un chargé de projet de l'ASBL Habitat et participation :

*« Quand on se lance dans ce type de projet, on sous-estime souvent le temps nécessaire à sa mise sur pied, qui varie d'un minimum d'1,5 ou 2 ans à souvent 3, 4 ou 5 ans. Il faut pouvoir assumer financièrement son logement actuel et celui que l'on projette*²³. »

Le risque que représente ces projets est également un frein. Un professionnel du secteur évoque ainsi l'exemple de personnes ayant *« perdu beaucoup d'argent à cause d'un projet d'habitat groupé avorté, parce qu'ils n'ont pas obtenu les permis requis. »* (FACIL 1)

Par ailleurs, le financement des projets d'habitat groupé est parfois difficile. Les projets requièrent de lever des fonds conséquents et les banques sont parfois réticentes pour ce type de projet, surtout s'il s'agit de personnes âgées qui veulent se lancer dans un habitat groupé intergénérationnel (FACIL 2).

A travers ces quelques exemples, on constate qu'en Brabant wallon, l'habitat groupé lorsqu'il est autofinancé par ses habitants - ce qui représente la majorité des cas - ne permet pas un accès plus aisé à la propriété résidentielle, malgré son image alternative. Par contre, il permet peut-être aux ménages qui peuvent déboursier ces sommes de bénéficier d'un cadre de vie supérieur par la présence d'équipements communs et d'un espace vert de (très) grande taille.

Le profil des habitant·es

A nouveau, aucune donnée statistique n'est disponible pour évaluer le profil des personnes s'installant en habitat groupé en Brabant wallon. Nous pouvons cependant attester de différentes manières qu'il s'agit en majorité de jeunes adultes, avec des enfants ou visant à fonder une famille, plutôt très diplômé·es et disposant de revenus importants. Ils portent généralement des valeurs écologistes et communautaires.

Un architecte spécialiste du secteur les décrit ainsi comme étant en grande majorité des « jeunes couples qui quittent Bruxelles pour aller à la campagne, avec des enfants ; qui ont fait des études » (ARCHI 1). Il signale également la présence d'adultes plus âgé·es dont les enfants ont quitté le domicile et qui disposent du capital pour acheter un bien en habitat groupé. Ces derniers sont attiré·es par l'aspect intergénérationnel de certains projets. Habitat et Participation fait également état d'une demande grandissante de la part de personnes âgées, qui veulent éviter la maison de repos ou simplement se sentir moins isolées (FACIL 2).

²² <https://www.espacevie.be/ressource/a-jodoigne-un-habitat-groupe-innovant-pour-seniors/>

²³ <https://www.lalibre.be/economie/immo/2020/07/02/lhabitat-groupe-daujourd'hui-nest-plus-motive-par-des-economies-dechelle-les-biens-sont-aussi-chers-si-pas-plus-que-des-maisons-isolees-UYFJRNPJHYJNVST7FU67KKMU/>

Le groupe d'un futur habitat groupé à Rebecq (la Tassionière) est par exemple constitué de 3 couples de jeunes adultes d'une trentaine d'années, d'un homme seul du même âge et d'un couple de cinquantenaire. Ils sont sociologue, kinésithérapeute, ingénieurs, gestionnaire de maison médicale, architecte, éco-conseillère. A la Tarlatane, habitat groupé mis sur pied à partir de 2007 à Virginal (Ittre), les habitant·es sont décrit·es comme « architecte, artiste de cirque, professeurs, animateur socio-culturel, informaticien, ingénieur, infirmière, négociant en vin, gérant de société immobilière... Et bien souvent parents d'un, deux, voire trois enfants. » (d'Erm, 2009)

En termes de valeurs et représentations, l'habitat groupé est « une des manières d'habiter, de travailler le lien au sol, dans les mouvements de transition. » (MUBW) Ce sont des personnes au « profil de gauche, portant un projet avec une dimension nourricière ou productive », tel qu'un projet de production maraîchère sur place. Selon lui, les projets d'habitat groupé ont de plus en plus « la volonté de s'intégrer dans une économie localisée, de créer un lieu productif », ce qui est une nouveauté par rapport aux habitats développés auparavant (ARCHI). Par exemple, une annonce postée en décembre 2024 sur le site Habitat et Participation s'adresse à des familles portant des valeurs compatibles avec les initiateurs, à savoir communautaires et écologistes, ainsi que des projets de production alimentaire :

« Nous sommes trois familles lancées dans la création d'un habitat groupé intergénérationnel. L'HG se trouve dans une ancienne ferme en carré de 3 Ha à rénover au coeur d'un écrin de verdure, située à Incourt en Brabant Wallon. Il est possible d'y faire entre 6 et 8 habitations qui vont de 97 à 235 m2 avec des jardins privés. Nous recherchons de nouvelles familles pour construire ensemble notre projet (charte,...) dans un esprit de collaboration, convivialité, solidarité et bien sûr dans le respect de l'environnement. L'endroit est idéal pour un projet de permaculture, de bio-maraîchage, de mini-ferme en lien avec l'agriculture durable, Bref, n'hésite pas à nous contacter, afin de discuter avec toi de cette aventure humaine et collective. »

Les futurs habitants de la Tassionière, se présentent quant à eux ainsi :

« notre projet se veut avant tout être une expérience de vivre ensemble. Nous voulons créer un écrin où nous nous sentons bien et que nous avons envie d'embellir. Tous les projets pourront être abordés et soutenus : potager, ruches, gestion d'écosystème, cabanes dans les arbres, événements socio- culturels, tout est bon ! »

Cette démarche « intellectualisante » (MUBW) au cœur des projets d'habitat groupé peut représenter une première forme d'inaccessibilité pour des personnes ne disposant pas des mêmes capitaux culturels.

Thierry De Bie, chargé de projets chez Habitat et Participation, expliquait dans la presse en 2020 que :

« Rien d'étonnant à ce que ce soit en Brabant wallon qu'il y a la plus grosse concentration d'habitats groupés de Wallonie. [...] Et en particulier autour de Wavre, Ottignies et Louvain-la-Neuve, gravitant autour du campus de l'UCLouvain. " Les habitants de la Jeune province sont plutôt des "intellos", avance-t-il. "Beaucoup sont des cadres supérieurs, ont fait des

études, etc. Cela accroît sans doute leur capacité de réflexion sur une organisation sociale et collective de l'habitat²⁴»

ID	Commune	Type d'habitat	Age & Genre	Profil	Situation personnelle	Diplôme
E13	Braine l'Alleud	Maison 4 façades - 5 personnes	52 ans H	Travailleur	Couple	master
E14	Wavre	Maison 4 façades - 1 personne	45 ans F	Jeune travailleur	Célibataire	master

Tableau 9 : Récapitulatif des entretiens avec des personnes en habitat groupé

Les entretiens avec deux personnes qui vivent en habitat groupé ont confirmé les observations précédentes. Elles explicitaient une volonté de mettre en commun plusieurs aspects de la vie domestique, tout en s'assurant un espace privé suffisant. Des activités communes sont organisées et des ressources sont partagées. Globalement l'expérience d'habitat groupé est décrite comme très bénéfique, pour toute personne qui « aime l'humain » (E13). Les intérêts ne sont pas économiques car ce n'est pas moins cher que de vivre en maison isolée, en particulier si les personnes investissent dans des équipements collectifs (bâtiments, matériel partagé). Cela permet toutefois le partage de certaines ressources, notamment la voiture ou le potager. Ce partage de ressources permet aux personnes en habitat groupé de tisser un lien :

« je me sens moins seule, moins isolée en étant ici. C'est un projet pour mon bien-être psychologique avant tout, pas forcément pour faire des économies. Je télétravaille beaucoup donc je me sens plus entourée ici que si j'habitais une maison isolée ailleurs. » (E14)

Des procédures compliquées nécessitant des intermédiaires

Les personnes interrogées, ainsi que les facilitateurs rencontrés (FACIL 1, FACIL 2) décrivent en revanche des difficultés importantes pour s'établir en habitat groupé. Créer un habitat groupé impose d'abord de trouver des financements importants, comme décrit précédemment. Ensuite, la mise en place d'un habitat groupé nécessite également quasi systématiquement d'obtenir un permis d'urbanisme, ce qui demande des compétences. La coordinatrice de la maison de l'Urbanisme relate ainsi le cas de « personnes qui âgées qui mettent énergie de dingue [pour monter un habitat groupé] et [pour qui] ça bloque à chaque fois ». Ce groupe a déjà tentés trois projets, sans succès, avec pour conséquence qu'« ils sont dans un état de frustration colossale car ils savent pas comment s'y prendre ». En effet, ce type de demande exige « un professionnalisme qu'ils n'ont pas », à la fois en termes de montage financier et de compétences urbanistiques.

Les communes peuvent également être réticentes à accueillir ce genre de projet, relativement peu commun et parfois mal considéré. Elles craignent souvent de densifier le territoire, ce qui pourrait entraîner des problèmes de stationnement et modifier la composition de la population :

²⁴ <https://www.lalibre.be/economie/immo/2020/07/02/lhabitat-groupe-daujourd'hui-nest-plus-motive-par-des-economies-dechelle-les-biens-sont-aussi-chers-si-pas-plus-que-des-maisons-isolees-UYFJRNPJHYJNVST7FU67KKMU/>

« Certaines communes sont aussi en défaveur d'une plus grande densité d'habitat pourtant demandée par la Région afin de préserver le cadre de vie qui plaît à leurs habitants [...] les gens veulent avoir de l'espace, un jardin pour mettre le trampoline des enfants, ne pas être vus des voisins²⁵ ... »

« Les communes n'ont pas les connaissances donc ne savent pas comment analyser les projets [d'habitat groupé]. Donc « houla, je freine. » [...] Directement la question du stationnement arrive. Ça devient l'excuse. On ne fait pas de l'aménagement du territoire pour la bagnole. » (MUBW)

« Une commune n'est pas l'autre. Il faut bien comprendre qui est le décideur (bourgmestre, échevin urbanisme, etc.) et bien vérifier qu'il n'y a pas de conflit d'intérêt pour pas se prendre des bâtons dans les roues. Les communes ont parfois peur de paupériser la commune avec de nouvelles formes d'habitat. Pour ce qui est du voisinage, c'est un fait courant que tout ce qui ne connaît pas fait peur. Et puis, les voisins aiment pas les bagnoles en plus, le bruit en plus, par exemple s'il y a un bâtiment commun. Donc faut bien communiquer avant l'enquête publique. Et c'est là que c'est important d'avoir une commune avec toi. » (FACIL 1)

« Souvent les projets sont mal accueillis au début mais après ça se passe plutôt bien. Notamment des craintes en plus pour les bagnoles. Souvent ça se tasse tout seul. Ici ça fait longtemps que y a un habitat groupé donc ça fait partie du paysage, mais c'est pas comme ça partout, et on est un peu vu comme les hippies du coin. » (E13)

« [...] je pense que c'est parce que les gens ne connaissent pas ce type de projet et ont des craintes : "ah c'est une secte", "ah y a des gens qui courent tout nu" et comme tout changement dans un quartier, ça provoque des craintes du voisinage, d'avantage pour un projet « immobilier » avec plusieurs logements, plusieurs ménages donc plus de circulation, ... » (FACIL 2)

Or, l'arrivée d'un nouveau type d'habitat peut parfois être mal perçue par le voisinage, qui pourrait tenter de freiner les projets de différentes manières mais notamment juridiques :

« Ce n'est qu'une hypothèse, mais je dirais que dans le Brabant wallon, le pouvoir d'achat est assez élevé. Donc les gens qui ne sont pas d'accord peuvent se payer des bons avocats et ça ça peut venir bloquer des projets plus que dans d'autres provinces. » (FACIL 1)

La coordinatrice de la maison de l'urbanisme confirme cette hypothèse en déclarant également que désormais, *« il faut quasi systématiquement des avocats »* pour faire face aux oppositions du voisinage mais aussi en raison de la complexité juridique des projets.

« Ça reste des projets techniques : construction, immobilier. Souvent facilité si y a un architecte, un ingénieur, dans le projet. Au-delà de l'aspect gouvernance, dynamique de groupe, il faut faire attention à des aspects de construction. Souvent il y a des choses, des surcoûts à anticiper, et alors il y a un besoin d'architecte ou d'urbaniste. Les gens ne se rendent pas forcément compte de l'investissement financier de la rénovation d'une ferme par exemple. Ça reste un projet immobilier, il faut pouvoir le financer. » (FACIL 2)

Ces difficultés contribuent à l'émergence de professionnels qui visent à accompagner le montage d'habitat groupé, en termes de montage financier, de dépôt de permis, de gestion de la gouvernance partagée au sein du groupe, la communication, voire à occuper le rôle de

²⁵ Un architecte ayant mené la recherche "Suburbrabant. Rebanlieuse radieuse" dans la DH.be, 12/10/23. URL : <https://www.dhnet.be/conso/immobilier/2023/10/12/comment-renouveler-le-modele-des-quatre-facades-lidee-nest-pas-detre-provocateur-mais-de-montrer-que-ces-espaces-ne-sont-pas-geles-RYYLQS5PYNDFDF6ZFKBDBCPWZI>

promoteur, en assumant le risque financier au départ. Si ces services peuvent apparaître comme un coût supplémentaire à première vue, ils semblent de plus en plus indispensables vu les difficultés soulevées plus haut, d'autant plus que « *ce qui coûte [pour les futurs habitant·es] c'est le temps, entre le temps où on investit (achat) et le moment où on habite, plus ce temps est court, plus le projet marche. Mais s'il faut un ou deux ans pour le permis, un an pour le chantier.* » Si la plupart de ces acteurs s'inscrivent dans l'esprit de l'habitat groupé, notamment en assurant la participation de ces habitants, on constate également l'arrivée, encore marginale, de promoteurs plus conventionnels qui construisent un habitat groupé et le vendent ensuite à des ménages indépendants de façon relativement classique.

Le projet est alors présenté comme un habitat groupé en raison d'équipements communs. C'est par exemple le cas du projet représenté dans l'Illustration 13 (p. 52), qui est vendu en janvier 2025 sur Immoweb.

L'habitat léger

Dans le cadre de ce projet de recherche nous nous sommes intéressé·es à une forme d'offre de logement qui fait de plus en plus parler d'elle, en Belgique et notamment dans le Brabant wallon : l'habitat léger. Il existe déjà une documentation assez fournie sur l'habitat léger en Brabant wallon et nous en synthétisons quelques éléments ici, à la lumière de nos observations concernant d'autres types d'habitat.

L'ampleur du phénomène et son évolution

En termes de recensement, il est difficile d'établir précisément l'ampleur du phénomène. L'habitat léger n'est pas toujours déclaré ou autorisé, et les communes ne disposent pas forcément d'un recensement des habitats légers sur leur territoire.

Via les commanditaires de ce rapport, nous avons demandé aux différentes communes du Brabant wallon si elles disposaient d'un recensement de l'habitat léger sur leur territoire. Seules deux communes ont répondu à la demande de données : celles de Braine-l'Alleud et Grez-Doiceau. La commune de Braine-l'Alleud n'a recensé aucun habitat léger sur son territoire. La commune de Grez-Doiceau explique quant à elle n'avoir que « *peu de logement dans un habitat léger* » : un permis a été accordé en 2023, un second est en cours de procédure et un troisième habitat léger (*tiny house*) est temporairement autorisé, pendant la rénovation de la maison située sur le même terrain que l'habitat léger en question. Ainsi, l'habitat léger paraît soit marginal, soit non recensé par les communes du Brabant wallon.

En revanche, nous trouvons en ligne plusieurs annonces qui concernent l'habitat léger dans le Brabant wallon, que ce soit des personnes qui mettent en location un terrain, une habitation légère, ou des personnes à la recherche d'un terrain ou d'un certain type d'habitat léger. Cette multiplication d'annonces témoigne d'un intérêt grandissant pour l'habitat léger, bien qu'il s'agisse encore d'un type d'habitat marginal, dans le Brabant wallon et ailleurs.

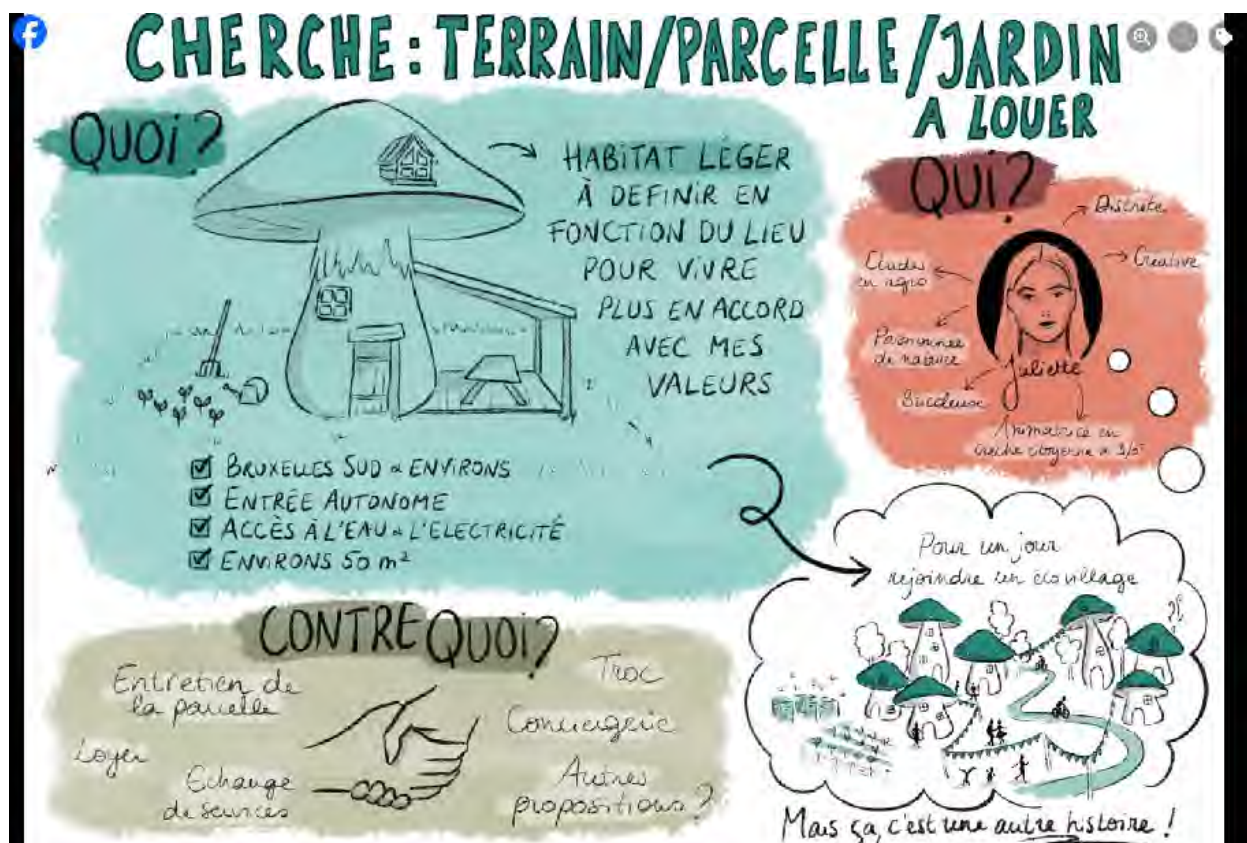


Illustration 14 : Annonce postée sur le groupe Facebook Tiny House België le 21/07/2024.

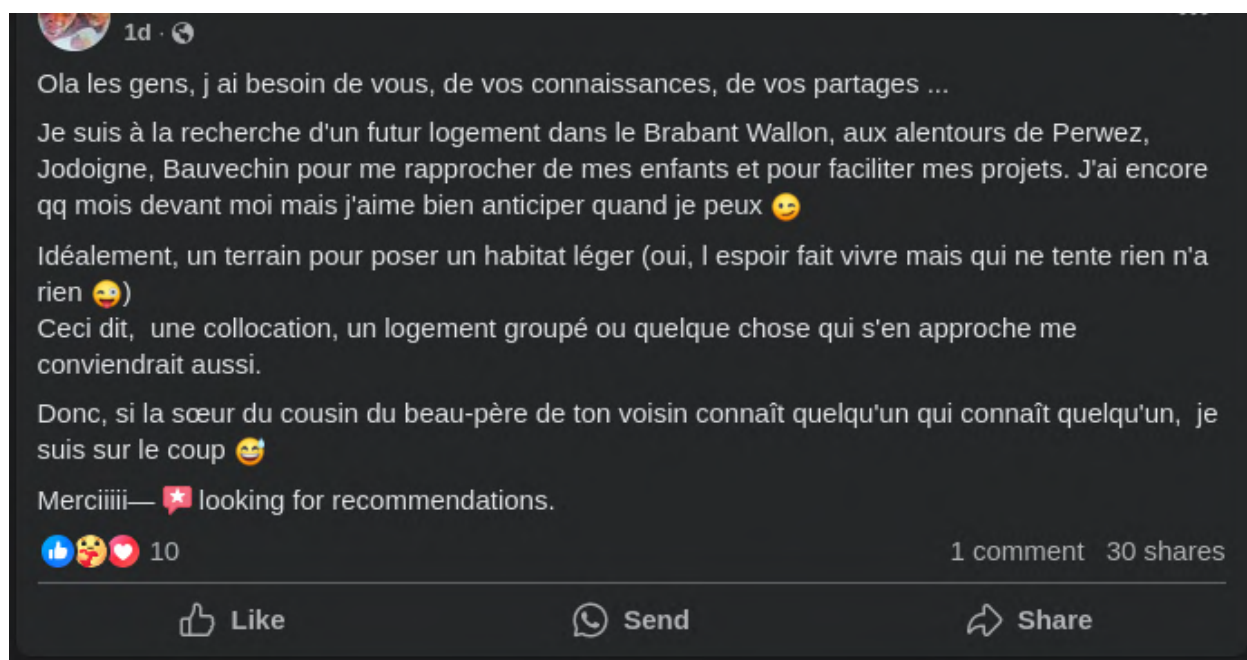


Illustration 15 : Annonce postée sur un compte Facebook privé le 23/02/2025

Recherche d'un terrain pour Tiny House

🕒 Le 17 février 2025 💬 0 commentaire ➡ L'habitat léger

📍 Brabant Wallon, Bruxelles, Flandre

Bonjour,

Je m'appelle Laura et je suis éducatrice spécialisée, dans le domaine du handicap.

Mon souhait serait de trouver un beau lieu de vie en dehors de l'agitation des grandes villes et pour cela, je recherche un terrain à louer ou à vendre sur lequel je pourrais y installer ma Tiny House.

Je suis également intéressée par la possibilité de rejoindre un projet d'habitat groupé et de m'impliquer dans celui-ci.

Jusqu'à présent je procède dans ma recherche par le bouche à oreille et je fais également beaucoup de recherches dans ce sens sur internet mais les offres sont rares. Il existe peut-être un/des site(s) à consulter dont je n'aurais pas connaissance?

Je recherche un lieu situé aux alentours de Bruxelles ou en Région Wallonne, de préférence proche des transports en commun.

Toutes les idées et les réponses sont les bienvenues afin de me permettre d'avancer vers ce projet qui me tient énormément à cœur.

Merci beaucoup pour votre aide et à bientôt j'espère 😊

Illustration 16 : Annonce publiée sur le site habitat-groupe.be le 17/02/2025

Par ailleurs, ce qui témoigne d'une certaine prise en ampleur du phénomène est la documentation de plus en plus fournie sur le lancement d'un projet d'habitat léger, sur les ressources en cas de refus de permis, etc. Pour le Brabant wallon, la Maison de l'Urbanisme et le CCBW (Centre Culturel du Brabant wallon) ont déjà réalisé des documents de référence²⁶ et l'a.s.b.l. *Habitat et Participation* propose différentes activités et publications en lien avec l'habitat léger.

Le bâti concerné

Comme annoncé en introduction, l'habitat léger comprend diverses formes d'habitations, mobiles ou non, et installées de manière isolée ou communautaire : caravane, kerterre (Illustration 17, p. 62), yourte, *tinyhouse* (Illustration 19, p. 63), chalet, dôme (Illustration 18, p. 62), roulotte ou encore une péniche. Il s'agit donc de formes de bâti alternatives au bâti plus conventionnel, qui ont émergé depuis les années 1970, lorsqu'une crise du logement s'est traduite par une disparition progressive de l'architecture populaire et une inflation du coût de la résidence familiale (Angéras et Dawance, 2023). Les projets d'habitats léger se sont multipliés depuis les années 1990, et d'autant plus ces cinq dernières années.

²⁶ Pour accéder à leurs publications, voir notamment : <https://www.espacevie.be/ressource/un-premier-referentiel-sur-lhabitat-leger/>



Illustration 17 : Exemple d'habitat léger : Kerterre



Illustration 18: Exemple d'habitat léger : Dôme



Illustration 19 : Exemple d'habitat léger : Tiny House

Ainsi, ce type de bâti représenterait une solution de logement pour des personnes contraintes financièrement, en raison du prix abordable du type de bâti caractéristique de l'habitat léger. En effet, que ce soit par sa taille ou par le type de matériaux utilisés, l'habitat léger peut être relativement peu cher ; ce qui est le plus cher est la location ou l'achat d'un terrain pour installer la structure de l'habitat léger. Globalement, devenir propriétaire d'un habitat léger est bien plus accessible que de devenir propriétaire d'un type d'habitat plus conventionnel.

Dans certains cas, le bâti est volontairement constitué de matériaux plutôt naturels. Et ce parce que les personnes qui occupent l'habitation tendent à une vie tournée vers l'extérieur et un moyen d'être en lien avec son milieu (naturel et social). D'un point de vue architectural, les méthodes fréquemment utilisées pour la construction de logements légers trouvent leur origine dans des traditions anciennes. Ces structures, simples à reproduire, nécessitent peu d'outils ou matériaux et privilégient l'utilisation de matériaux locaux (bois, la paille de blé ou de chanvre, l'argile, etc) ce qui favorise par ailleurs l'auto-construction par les habitants. Les structures sont parfois également construites avec des techniques de construction plus contemporaines, et des matériaux plus récents, selon le budget et les aspirations des personnes qui lancent un projet d'habitat léger.

Face à la multiplication des projets d'habitat léger, des normes et cadres juridiques sont peu à peu établis. Pour le moment, il s'agit plutôt de recommandations et de minima requis, qui

concernent les gammes de couleurs pour les matériaux utilisés, l'emprise au sol ou encore la distance entre l'habitation et les limites parcellaires.

Le profil des habitant·es

L'habitat léger est à l'origine plutôt associé aux gens du voyage mais il représente désormais une solution de logement pour d'autres types de profils, que ce soit pour des raisons financières ou philosophiques. Dans le rapport du CCBW, sont distinguées trois catégories : *Les voyageur·euses (ou « gens du voyage ») : leur culture d'habiter est issue de traditions multiséculaires, aujourd'hui modernisées. [...] Leur nombre est estimé à ce jour à plusieurs milliers de résident·es belges par le Centre de Médiation pour les Gens du Voyage (CMGV) (sans compter les voyageur·euses d'autres pays)*

- *Les habitant·es en zones de loisirs : entre les années 1970 et 1990, une population d'origine ouvrière s'est progressivement installée dans les parcs et domaines de loisirs qui avait acquis là une seconde résidence. Une fois pensionné·es, iels s'y sont établi·es de manière permanente. Depuis les années 2000, des pensionné·es, des voyageur·euses sédentarisé·es, des personnes isolées, des familles monoparentales, des jeunes couples et des étudiant·es se sont multiplié·es sur les rares emplacements rendus disponibles [...] Le caractère villageois de ces lieux de vie est souligné par bon nombre de leurs résident·es. Leur nombre est estimé en 2020 à 12 000 personnes par le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH).*
- *Les « alternatifs » : c'est la population la plus demandeuse à s'établir en habitat léger. Souvent issu·es de la classe moyenne et relativement jeunes (étudiant·es, couples actifs, familles), iels disposent le plus souvent d'un capital culturel élevé mais pas ou peu de capital foncier et financier. Leurs motivations sont empreintes de choix philosophiques, de préoccupations écologiques, d'engagements sociétaux et de recherche d'autonomie structurelle (alimentation, énergie, santé...). L'habitat léger résonne pour une part d'entre eulles comme un projet de vie à long terme, et d'autres l'abordent de manière transitoire en tant qu'habitat-tremplin, dont la charge financière peu élevée permet d'envisager un projet parallèle (formation, voyage, etc.).*
- *Iels sont aujourd'hui rejoints par de jeunes pensionné·es, dont le montant de leur pension ne permet pas de louer un bien, ou d'entretenir la maison familiale devenue trop grande. Leur nombre n'est pas connu, mais les demandes d'installation recensées par le Collectif HaLé ! et le Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL, 2019) font état de plusieurs centaines à plusieurs milliers de personnes, et d'un nombre en progression.*

Les motivations pour un projet d'habitat léger sont donc diverses, alliant des considérations économiques, écologiques et même philosophiques, ce qui s'accompagne d'une diversité de profil d'habitant·es. Dans les annonces recensées, on trouve surtout des profils de type « alternatif » (cf. illustration 16, 17, et 18). Cependant, l'association de ce type d'habitat aux gens du voyage et à des personnes plus précaires lui a conféré une image que les communes

craignent, en particulier dans des communes d'un certain *standing* qui ont peur d'être paupérisées (FACIL 1).

Obstacles et perspectives

L'installation en habitat léger dans le Brabant wallon est présentée comme étant fastidieuse, pas forcément d'un point de vue matériel mais plutôt en termes juridiques. Les habitations légères sont a priori tolérées par les communes mais peu sont véritablement autorisées, dans la mesure où peu de permis sont demandés ou accordés. C'est pourquoi des associations comme le *collectif Halé!* ou *Habitat et Participation* proposent de l'aide juridique et administratives, des formations ou des ateliers pour accompagner les personnes qui souhaitent faire une demande ou un recours de permis d'urbanisme. La documentation publiée par la Maison de l'Urbanisme permet d'outiller les personnes qui veulent s'installer en habitat léger mais il s'agit d'une aide « *technique* » et ces personnes ont parfois besoin d'aide supplémentaire (FACIL 2). Ainsi, l'ampleur nouvelle, bien que difficilement quantifiable, de l'habitat léger s'est accompagnée de l'apparition de nouveaux intermédiaires, en particulier en raison d'obstacles administratifs.

L'habitat léger est par ailleurs parfois une façon de valoriser un bien existant (d'un bâti conventionnel). Lors de nos entretiens avec des personnes en colocation, nous avons interrogé une personne dont le propriétaire a installé trois habitations légères dans le jardin, en plus de la maison en colocation, pour augmenter le rendement locatif (E3). C'est aussi une pratique que des propriétaires occupants peuvent mettre en œuvre pour compléter leur revenu. Un autre aspect économique est que la présentation de l'habitat léger comme solution face au manque de logement abordable est indicatrice de la crise du logement, dans le Brabant wallon comme ailleurs.

Conclusions

Ce rapport avait pour objectif d'évaluer l'importance et les caractéristiques des formes émergentes de logement en Brabant wallon, à savoir la colocation, l'habitat groupé et l'habitat léger. A la suite de ce travail, plusieurs conclusions transversales peuvent être tirées.

D'abord, le rapport met en évidence une certaine croissance de ces phénomènes ces dernières années. Il n'en reste pas moins qu'ils restent encore d'ampleur marginale, loin de bouleverser le marché du logement du Brabant wallon. Certaines communes sont toutefois davantage concernées, notamment celles situées à proximité de Ottignies-Louvain-la-Neuve ; avec une diffusion de colocation et de la location à la chambre hors de la ville étudiante. En outre, il faut souligner la difficulté à établir précisément l'ampleur de ces phénomènes en raison du manque de données à leur sujet, en particulier l'habitat léger et l'habitat groupé. Si les publications du secteur associatif sur le sujet se multiplient, ces formes d'habitat ne semblent pas encore pleinement intéresser les pouvoirs locaux de la province. Notre travail invite à prendre au sérieux ces formes émergentes d'habitat, pour mieux comprendre leurs atouts mais aussi leur limite en termes de conditions de logement en Brabant wallon.

Ensuite, la question des prix immobiliers et de l'accès au marché du logement, même locatif, est centrale pour comprendre l'attractivité de ces types d'habitat auprès des jeunes adultes. Dans un contexte de prix élevés, la colocation permet à ces individus de se maintenir dans des logements et des espaces désirables en Brabant wallon. Du côté des propriétaires bailleurs, la colocation est de plus en plus perçue comme le moyen d'obtenir des loyers des plus élevés de leurs biens. Par ailleurs, la recherche pointe malgré cela la difficulté de trouver un bien à louer en colocation dans le Brabant wallon, même pour de jeunes travailleurs et travailleuses. Ce constat invite à mettre en place des mécanismes diminuant les loyers dans la province.

L'habitat léger semble aussi motivé par l'accès difficile à la propriété occupante, et la volonté de certains propriétaires de tirer un rendement de leur terrain. Par contre, si l'habitat groupé porte une image alternative, il n'en est plus accessible financièrement que le logement traditionnel. Dans son modèle actuel, il n'est donc pas un outil facilitant l'installation de ménages en Brabant wallon.

Troisièmement, ces phénomènes semblent également liés à la volonté de vivre davantage en communauté, ou de vivre dans des logements privatifs plus petits mais avec un accès à certains espaces communs plus grands. Ces motivations apparaissent clairement dans les descriptions des projets d'habitat groupé, ainsi que dans les discours des colocataires interrogés.

Quatrièmement, ces formes d'habitats alternatifs peuvent représenter des moyens de valoriser des types de bâti peu adaptés aux demandes actuelles, que ce soit de grandes villas pour des colocations, ou des anciennes fermes en carré pour l'habitat groupé. Ils permettent de cette manière de créer du logement et/ou de densifier certaines zones, mais sans contrôle des prix immobiliers, ils ne renforcent pas l'offre résidentielle abordable.

Globalement, la colocation, l'habitat groupé et l'habitat léger contribuent à créer une palette de logement alternatif à la maison unifamiliale pavillonnaire et au petit appartement en centre-ville. Ils répondent ainsi à une forme de diversification des types de ménages. Comme le

rappelle une experte rencontrée : « *un ménage c'est plein de visages* » et pour offrir à tous des conditions de logement satisfaisantes en Brabant wallon, il faut disposer de types d'habitat variés.

Références

Anfrie, MN. (coord.), Coban E., Delinte A., Kryvobokov M. & Staron T. 2023. *Chiffres clés du logement en Wallonie — Sixième édition*. Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi.

Angéras A., Dawance B. 2023. *L'habitat léger une quête de sens de l'habiter. Référentiel à l'intention des communes et porteur-se-s de projet*. Maison de l'urbanisme du Brabant wallon.

Bernard N. 2017. Les dispositions relatives à la colocation dans le décret wallon portant sur la régionalisation du bail d'habitation. *Revue pratique de l'immobilier*, 1. URL : https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:189402/datastream/PDF_01/view (consulté le 4/4/2024)

Bernard N., Ruys M. 2019. Les interactions entre le (nouveau) droit civil du bail de la colocation en Wallonie et le droit public de l'urbanisme et du logement. In : Van Meerbeeck et al., *La distinction entre droit public et droit privé. Pertinence, influences croisées et questions transversales*, Anthemis, Limal, 441-470.

Casier C. 2023. Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises. *Brussels Studies*. URL : <http://journals.openedition.org/brussels/6781> (consulté le 11/02/2025)

Casier C. 2024. Le rendement à tout prix. Produire et gérer le coliving bruxellois en contexte de financiarisation. *Métropoles*. URL : <https://journals.openedition.org/metropoles/10670> (consulté le 11/02/2025)

Casier C., Decroly J.-M. 2024. *Identification des profils et besoins des personnes âgées en Brabant wallon. Volet II : les besoins des personnes âgées en Brabant wallon*. Rapport de recherche.

Charlier J., Debuissou M., Hermia J.-P., Pelfrene E. 2019. *Les migrations interrégionales en Belgique*. Rapport de recherche. Hors série. IBSA, Statistiek Vlaanderen et IWEPS. URL : <https://www.iweps.be/publication/migrations-interregionales-belgique/> (consulté le 23/10/2025)

D'Erm P. 2009. *Vivre ensemble autrement. écovillage, habitat groupé, écoquartiers*. Ulmer.

De Keersmaecker L. 2018. *Observatoire des loyers, enquête 2018*. Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capital, Bruxelles.

Habitat Et Participation. 2016. Habitat groupé. Disponible à l'adresse : <https://www.habitat-participation.be/habitat-groupe>

Loncle P., Maunaye E. 2021. Les pratiques de colocation des jeunes de classe moyenne : des stratégies résidentielles d'affirmation de soi dans un contexte d'incertitude ? *Lien social et*

Politiques, (87), 84–103. URL : <https://www.erudit.org/fr/revues/lsp/2021-n87-lsp06905/1088094ar/> (consulté le 06/03/2025).

Salembier C., Ledent G. 2023, Home-Sharing in Brussels. Understanding Citizen-run Forms of Home-Sharing through the Analysis of an activist list: Berta, Conference paper. *ENHR Conference : Urban regeneration – shines and shadows*, Lodz.

Annexes :

Annexe 1 - Guide d'entretien

	Questions	Infos à récolter
Parcours résidentiel	Depuis quand vis-tu dans le BW ? Où vivais-tu avant ? Comment as-tu trouvé ce logement ? Dans quel type de logement vivais-tu avant ?	Relation avec le BW Lieux de résidence Ressources pour trouver la colocation Modalités et critères de recherche Logement(s) précédent(s)
Profil socio-éco	Activité (professionnelle) ? Où ça ? Études ? Où ça ? Tu as quel âge ?	Activité/ Type et lieu du travail éventuel Lieu des études (// installation dans le BW) Âge
Projet de vie	Pourquoi le choix de la colocation ? comment Pourquoi le choix du BW ? Comment te projettes-tu dans ce logement et dans le BW ? Combien de temps tu penses rester ici ? Quel type de logement tu chercheras ensuite ?	Appréciation du type d'habitation et du BW comme lieu de résidence Appréciation du cadre de vie Perspectives futures dans le logement et le BW Ménage (type actuel et type envisagé) Arbitrages et motivations pour le choix du BW et de la colocation
Description du logement	Combien coûte ton loyer (+ charges) ? Pourrait-tu me décrire ta chambre (et ton logement) ? Quelle est la relation entre colocataires et propriétaire ? Quel type de bail as-tu signé ? Qui recrute les (co)locataires ?	Loyer + charges Taille de la chambre ; Standing du logement Relation locataires-proprio Bail Recrutement colocataires
Description du quotidien	Passes-tu beaucoup de temps dans ton logement ? (télétravail, loisirs) Comment te déplaces-tu vers ton lieu de travail (ou autre activité) ?	Télétravail Loisirs (qui expliqueraient un attachement pour la colocation ou pour des aspects propres au BW : espaces verts, jardinage, proximité avec un lieu de loisirs, etc.) Modes de déplacements
Questions annexes	Es-tu domicilié dans ta colocation ? Estimes-tu que le loyer est cher Pour avoir un ordre de grandeur, peux-tu me donner une idée de ton revenu ? Es-tu en couple ?	Domiciliation Revenu (proportion loyer/revenu) Type de ménage si pas déjà explicité