

• Recommandations relatives au logement coliving •

I. ETAT DES LIEUX - PREAMBULE

Le « coliving » constitue un nouveau secteur en plein essor du marché immobilier. Le modèle consiste à diviser des maisons bruxelloises pour en faire de grandes colocations (entre 8 à 20) gérées par des sociétés spécialisées. Le modèle tend à évoluer et vise désormais aussi de grands immeubles autres que du logement à reconvertir.

Quelques aspects récurrents du coliving :

- Le coliving est une colocation organisée par un intermédiaire (souvent une société).
- Il se caractérise par son côté éphémère et sa flexibilité. La durée des baux varie entre trois mois et un an (maximum trois ans).
- Les sociétés désignent elles-mêmes les habitant.e.s au sein d'une colocation.
- Ce concept s'adresse principalement à des jeunes actif.ve.s, souvent expatrié.e.s, à hauts revenus et/ou capital culturel.
- Le coliving emprunte aussi aux codes de l'hôtellerie : logements entièrement équipés, services de maintenance et de réparation en cas de problème dans la maison, services de ménage, assistance numérique, réservation/visite/contrat online, activités organisées, etc.
- Le service associé à l'offre constitue une charge importante intégrée au prix du loyer.
- Dû à ces services, les chambres sont louées à un prix plus élevé que la moyenne du marché. C'est pourquoi on parle aussi de « colocation de luxe »¹ pour désigner le coliving.

Si la société Cohabs a été la première à proposer ce type d'offres à Bruxelles, elle a rapidement été rejointe par d'autres, telles que Colive, lkoab... ainsi que par des propriétaires privés inspirés par ce modèle rentable.

Au vu des fonds colossaux que sont parvenues à lever des sociétés comme Cohabs et Colive² et au vu du nombre de logements basés sur ce modèle qui ne cessent de croître à Bruxelles, les professionnels du secteur immobilier s'accordent à dire que le coliving n'est pas une tendance éphémère et constitue une nouvelle niche d'investissement.³

REMARQUE : Le coliving se différencie donc de la colocation classique et possède ses propres codes. Cette pratique se distingue aussi de l'habitat solidaire tel que défini dans le Code du Logement Bruxellois⁴ et qui n'est généralement pas caractérisé par une colocation classique dans le sens où chaque occupant dispose d'un logement autonome tout en bénéficiant également d'espaces communs confortables propices à une dynamique de vie collective. Ce type d'habitat ne concerne donc pas cette présente note car les habitant.e.s occupent des logements séparés. La présente note a pour but de clarifier le flou concernant les coliving considéré comme un seul logement (donc avec des chambres) mais dont la professionnalisation du modèle

1 Voir <https://plus.lesoir.be/353330/article/2021-02-05/le-cohousing-eldorado-immobilier-dans-le-viseur-des-communes> et plus récemment : <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/cohabs-leve-58-millions-d-euros-pour-devenir-le-champion-europeen-de-la-colocation/10305155.html>

2 Voir <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/de-bruxelles-a-new-york-cohabs-investit-pour-jouer-dans-la-cour-des-grands/10254039.html>

3 Voir <https://www.levif.be/actualite/belgique/investir-dans-le-coliving-une-alternative-rentable/article-normal-1407531.html>

4 Voir le Code du Logement Bruxellois, juillet 2003, Article 2, Paragraphe 1er, 25°

offrant multiples services, le type d'occupation ainsi que le nombre de chambres les distinguent des colocations classiques.

Actuellement, il y a un vide dans la réglementation urbanistique autour du coliving (et du logement collectif) développé par des promoteurs privés. Or, le coliving est pour l'instant principalement porté par des développeurs privés. En l'absence actuelle de cadre urbanistique – le nouveau projet de RRU et de l'arrêté relatif aux changements d'utilisation soumis à PU y lié sont en cours de révision –, il convient de définir des lignes de conduite afin d'appréhender les demandes actuelles de coliving qui sont introduites auprès de la commune.

II. CONTEXTE

Les problématiques générales liées au coliving sont les suivantes :

- la transformation de maisons unifamiliales (sans permis) qui enlève du logement classique (maisons unifamiliales, appartements de plusieurs chambres...) ;
- la densification de ces maisons et/ou l'accumulation de coliving au sein d'un même bâti, ce qui, en plus, au vu de l'offre, est assimilable à de l'appart-hôtel déguisé et crée un déséquilibre dans la mixité de l'offre de logement ;
- la spéculation immobilière liée à l'essor de ce nouveau modèle d'habitat ;
- la transformation de maisons/hôtels de maître nuit dans certains cas à la conservation du patrimoine (cloisonnement des espaces pour la création de sanitaires individuels) ;
- la mauvaise intégration du coliving dans des quartiers résidentiels (nuisance, manque de mixité sociale dans le quartier, densification dans le quartier...)

Comment le marché immobilier peut-il s'adapter pour répondre à une demande de logements flexibles et de courte ou moyenne durée, recherchés par les clients des colivings, sans pour autant ouvrir la porte aux colivings ? Une locataire.rice qui cherche à louer pour une période de 3-12 mois se trouve entre 2 systèmes : établissement hôtelier cher pour la courte durée, ou logement à bail de minimum 1 an avec toutes les contraintes (état des lieux, caution, mobilier à déménager, contrats d'énergie, rupture de contrat contraignante etc.). Il convient de trouver un juste équilibre pour permettre à ce nouveau mode d'habitat de se développer au sein du tissu urbain sans concurrencer les logements pour les familles sachant que la colocation classique occupe déjà un segment de ce marché locatif, mais aussi d'analyser chaque projet du point de vue de la cohérence de son intégration dans le quartier.

Voici de manière plus détaillée les problématiques principales spécifiques au coliving :

1. Flou du cadre urbanistique

- La plupart des colivings sont pour l'instant **créés sans permis d'urbanisme**.
 - Dès lors qu'il n'y a pas de création de logements, il n'y a pas besoin de PU. Les sociétés considèrent que le bien reste une unité de logement et que l'affectation reste du logement unifamilial, comme une colocation classique. En outre, la législation actuelle ne prévoit pas de changement d'utilisation au sein de l'affectation « logement ».
>> Nous ne partageons pas cette interprétation. Des maisons unifamiliales (de 5-6 chambres) sont transformées en grande colocation allant de 8 à 20 chambres. **Cette transformation doit être sujette à permis d'urbanisme car il y a un changement de destination et/ou utilisation.**
 - Les travaux ne sont pas structurels : il s'agit seulement de travaux de cloisonnement, de sanitaires etc. qui ne sont pas soumis à permis d'urbanisme.

>> Cet argument est aussi discutabile. **Nous considérons que la nature des travaux tend à modifier le type d'habitation et son affectation.** De plus, les travaux engendrés ne permettent pas de revenir vers une utilisation d'une maison unifamiliale classique. La configuration du coliving est plus propice à une utilisation en appart-hôtel ou airbnb. Dans ces cas-là, il n'y aurait pas d'ambiguïté sur la nécessité de demande de PU pour reconversion.

- Les aménagements de logements unifamiliaux ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU alors que les colocations le sont. En effet, les chambres privatives y sont généralement sécurisées par des serrures (clés, badges...) ne permettant plus l'évacuation des chambres arrières.

RQ : Des PV pour les colivings créés sans PU commencent à être dressés par les communes.

- Le **flou du projet entre logement et hôtellerie** : l'offre de logement est accompagnée d'une série de services proches de l'hôtellerie. Le passage d'un bien affecté à du logement vers de l'hébergement touristique de type hôtelier est soumis à permis d'urbanisme. Or, l'activité est hybride et prête à confusion. À partir de quel moment les services proposés par la société devraient changer la nature de l'affectation ? Quelle est la garantie que les locataires.rices inscrit.e.s ne résident pas moins de 3 mois (ce qui serait alors de l'hébergement touristiques) vu la flexibilité des baux ?
- Dans certains cas, le **coliving correspond davantage à de l'appart-hôtel** qu'à du logement pur. Or, l'appart-hôtel est un modèle d'hébergement relève également de l'hébergement touristique que les communes ne souhaitent plus développer sur leur territoire pour des raisons de mixité de logements et pour éviter la densification du bâti. Pour les mêmes raisons, nous refusons aussi les demandes de permis avec des immeubles ne comportant que des studios. Or, le coliving peut s'apparenter à de la création de petits studios et participer à la densification.

2. Impact sur le logement

- **Division et densification** de maisons unifamiliales transformées. Or, nous voulons limiter ce phénomène en ville et préserver des logements aptes à accueillir des familles.
- **Effet inflationniste sur le marché (co)-locatif** : Dans le cas de la colocation à caractère commercial, la surdivision reste paradoxalement rentable. Le prix d'une chambre varie entre 650 à 1200 euros. Ce qui est plus élevé que les loyers dans une colocation classique.
- Ceci s'explique par un **glissement du prix du loyer ne portant plus sur la surface au m² mais sur une offre de services** (d'où le flou avec les services hôteliers). Ce glissement crée une recherche perpétuelle de la rentabilisation du logement (multiplication de services sans que la surface habitable n'augmente) et a des conséquences directes sur son accès à un prix abordable.
- **Spéculation immobilière mais aussi foncière**. Les sociétés de coliving louent mais achètent aussi des biens. Le coliving est une nouvelle tendance qui constitue un produit d'investissement⁵. Ces sociétés rentrent en **concurrence avec des particuliers, familles**, mais aussi avec **d'autres promoteurs immobiliers qui ont des projets de logements classiques**.
- **Manque de mixité dans l'offre de logement**. Étant donné la réticence des communes et leur volonté d'encadrer le coliving dans des maisons unifamiliales, certaines sociétés visent désormais des plus gros immeubles à reconvertir en gros coliving.

5 Voir <https://www.levif.be/actualite/belgique/investir-dans-le-coliving-une-alternative-rentable/article-normal-1407531.html>

Exemple du projet du Passage du Nord avec une proposition de 64 chambres (4 colocations superposées). PU introduit et non encore délivré. Cette typologie n'est d'habitude pas encouragée dans les projets de logements classiques (dense et caractère monofonctionnel).

3. Concentration géographique

Maisons de coliving à Bruxelles (ouvertes) au 01/06/2021

Société

- ShareHomeBrussels (47)
- Cohabs (29)
- Ikoab (28)
- Colive (26)
- ColocHousing (17)
- Autres sociétés (17) :
Roomy Houses, OurCrib, Neybor, Oca-living, Nomad's House, Morton Place, CoLiving, Clan Coliving

Nombre de chambres



Fond de carte : UrbisGray
Sources : web
C. Casier (2021)



La carte ci-dessus ne recense que les coliving développés par des sociétés et montre que la Région de Bruxelles-Capitales compte déjà à son actif 164 coliving, soit 1510 chambres avec une concentration dans le sud-est de Bruxelles, principalement dans les communes d'Ixelles, Ville de Bruxelles et Saint-Gilles. L'ouverture de 18 maisons est également encore annoncée pour 2021 par les sociétés concernées.

La Ville de Bruxelles compte 29 maisons de coliving avec un total de 271 chambres. Les coliving se concentrent essentiellement dans le quartier européen ainsi que dans le quartier Louise et se développent de plus en plus dans l'hyper-centre. Trois maisons doivent encore ouvrir en 2021.

On constate que les opérateurs visent des quartiers animés, de jeunes actif.ve.s, proches du centre. Il conviendra d'analyser les demandes de coliving au regard des coliving existants afin d'éviter de concentrer davantage des quartiers où le coliving est déjà fortement présent, dans un souci de préserver la vie de quartier.

4. Bail de colocation

- La colocation est encadrée depuis 2018 par une législation prévoyant un bail de colocation et encourageant les colocataires à signer un pacte de colocation.

- Or, la plupart des sociétés de coliving contractent des baux individuels par locataires. Ce qui est contradictoire avec le principe de colocation. Les locataires ne sont pas solidaires entre eux et ne partagent pas de projet de vie commun. Il ressort qu'il s'agit moins d'une colocation que d'une division déguisée en immeuble de rapport. Nous utilisons d'ailleurs ces arguments pour nos PV et cette interprétation est suivie par le Parquet et a déjà fait cas de jurisprudence dans un dossier de poursuite de coliving.

III. RECOMMANDATIONS

1. **Champ d'application**

Les présentes recommandations s'appliquent à tout le territoire de la Ville de Bruxelles.

Elles concernent les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme par l'article 98, §1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ainsi que les actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, et visant la construction et/ou l'aménagement de logement de type coliving tel que défini au point 2, sans préjudice des plans et règlements en vigueur et du bon aménagement des lieux.

Les présentes recommandations définissent les lignes de conduite spécifiques aux logements de type coliving.

2. **Définitions**

On entend par :

« logement de type coliving » :

Un logement de type coliving est une colocation organisée par une société portant sur l'aménagement de minimum 5 chambres au sein d'un immeuble et dont la location fait l'objet d'un bail d'une durée de minimum 3 mois et généralement avec chaque locataire individuellement, ou par le biais d'avenants individuels à un bail de colocation.

Le logement de type coliving est composé de chambres (espaces privés de jouissance exclusive) et d'espaces communs destinés à la préparation des repas, séjour, détente et toilette.

Certains logements de type coliving offrent des prestations de services aux locataires.

« superficie de plancher nette » :

Totalité des planchers à l'exclusion :

-des locaux offrant une hauteur libre de moins de 2,20 mètres.

-des locaux affectés au parcage.

-des locaux situés sous le niveau du sol et qui sont affectés aux caves, aux équipements techniques et dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées entre le nu des murs intérieurs.

La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètres.

La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher.

3. Lignes de conduite générales

-La transformation d'un logement unifamilial en un logement de type coliving comportant un minimum de 5 chambres constitue un changement de destination de l'immeuble et est soumis à permis d'urbanisme.

-Il est recommandé de limiter un logement de type coliving à 12 chambres maximum. L'accumulation de coliving n'est pas encouragée.

-Il faut favoriser la mixité de fonctions au sein de grands immeubles réaffectés (logement/bureaux/commerces...).

-Il y a lieu d'encourager les projets de type logement coliving qui permettent de réhabiliter/convertir/réaffecter des immeubles de bureaux/industriels/de commerces, sans démolition complète, et s'il est démontré que la fonction d'habitation classique est difficilement réalisable.

-Un avis défavorable est remis pour les demandes de permis d'urbanisme visant un projet de logement de type coliving au sein d'immeubles d'habitation classique (maison unifamiliale, maison de maître...), sauf s'il est démontré que la fonction d'habitation classique ne peut être réalisée, par exemple, lorsque seule la reconversion en logement de type coliving permet le maintien d'éléments patrimoniaux intérieurs.

4. Superficie et habitabilité

-Les chambres présentent une surface de plancher nette de minimum 14 m², non compris l'éventuelle pièce d'eau privative.

-Il faut proposer une mixité de surfaces différentes pour les chambres.

-Les espaces de vie communs des logements de type coliving sont situés de préférence hors-sol.

-Les espaces communs destinés à la préparation des repas, au séjour et à la détente comportent au minimum 10 m² par chambre.

-Espaces communs destinés à la toilette :
sont requis au minimum une douche pour 3 personnes et un wc pour 3 personnes.

-Le création d'espaces communs extérieurs est souhaitée, mais il est important de veiller à la tranquillité du quartier via un accord unilatéral entre bailleur et locataires.

-La création de coliving doit tenir compte de l'offre existante afin d'éviter une densification de coliving dans certains quartiers.

5. Equipements des logements de type coliving

Le logement prévoit les infrastructures suivantes :

-parking vélo proportionné au nombre de chambres ;

- local poubelles ;
- buanderie.

6. **Insonorisation**

Une attention particulière est réservée à une bonne isolation acoustique entre les locaux communs et les locaux privatifs ainsi qu'entre l'immeuble de logement de type coliving et les immeubles contigus.

7. **Entrée en vigueur**

Les présentes recommandations s'appliquent aux demandes de permis d'urbanisme introduites après leur entrée en vigueur le....