

# Trois communes ouvrent la porte à l'encadrement du « coliving »

La Ville de Bruxelles, Ixelles et Saint-Gilles prônent une demande de permis pour la transformation d'une maison unifamiliale. Autre souhait : que le secteur se tourne vers la reconversion de bâtiments industriels ou de bureaux.

PATRICE LEPRINCE

En plein essor dans la capitale, le « coliving » ou « cohousing » se décline en centaines de petites annonces en ligne. A ne pas confondre avec celui de la colocation qui n'est pas visée ici, ce secteur propose généralement, outre un espace commun, des chambres à louer assorties de nombreux services comme le ménage, la maintenance ou encore, le petit-déjeuner. Aux commandes bien souvent, des sociétés privées qui transforment un bâti existant pour y proposer ces logements, petits, mais haut de gamme et où le loyer tombe rarement sous la barre des 700 euros par mois.

Un secteur florissant donc d'autant qu'il n'existe pas de réglementation particulière pour encadrer le coliving. De quoi placer les gestionnaires publics dans un certain embarras. « Avec les communes de Saint-Gilles et d'Ixelles, nous avons travaillé sur des recommandations pour encadrer le secteur », entame Ans Persoons, échevine de l'Urbanisme à la Ville. Qui souligne notamment le flou actuel. « Un des soucis étant que pour beaucoup de "coliving", s'il s'agit d'une maison familiale et que seules les structures internes sont modifiées, les concepteurs estiment qu'un permis n'est pas nécessaire, arguant qu'il n'y a pas de changement de destination, ce que nous contestons. »

Un flou qui pourrait être effacé dans le cadre du prochain Règlement régional d'urbanisme (RRU). « Mais cela va prendre encore deux ans et nous devons avancer car tous ces dossiers sont là aujourd'hui, du côté de l'avenue Louise, le quartier européen ou du côté de Dansaert où cela se développe. » Non contraignantes juridiquement, ces recommandations sont malgré tout des lignes conductrices à l'attention des promoteurs « pour qu'ils sachent ce que nous allons accepter ou non dans le cadre des demandes de permis mais aussi que cette volonté sera la même dans les trois communes ».

L'action politique était incontournable, estime l'échevine qui fait un parallèle avec Airbnb. « A l'origine, proposer une chambre dans sa maison à un

Le « coliving » a le vent en poupe dans la capitale, notamment dans les communes du centre.

© DOMINIQUE DUCHESNES.



touriste ne posait pas de problème mais c'est rapidement devenu un modèle économique impactant le logement classique, ce qui est devenu problématique. C'est un peu la même chose avec le "coliving" derrière lequel on trouve des sociétés privées qui, contrairement à ce qui se fait dans la colocation classique, travaillent avec des baux individuels de trois mois à un an, même s'il y a 20 ou 30 occupants. »

Avec une sérieuse plus-value financière à la clé. « Avec les services proposés, cela peut aller de 700 à 1.200 euros pour une toute petite chambre. Cela s'approche donc aussi du concept d'"appartement" sauf qu'ils ne demandent pas de permis et ne paient pas de taxes. » Autre souci, la sécurité. « On passe parfois d'une maison unifamiliale de cinq chambres et soudain il y en a huit, dix ou 20 avec chacune une salle de bain. Nous n'avons donc pas de vision sur le respect du patrimoine et au niveau sécurité, on se retrouve avec beaucoup de gens dans une maison pas prévue pour cela et le Siamu (service incendie) n'est pas au courant, avec tous les risques que cela représente en cas de problèmes. »

## Pas une guerre contre le coliving

Autant de raisons d'agir. « Nous n'entrons pas en guerre contre le "coliving". Il y a une demande pour cela mais nous voulons qu'elle soit encadrée. » Concrètement si une société développe plus de cinq chambres, les communes souhaitent qu'une demande de permis soit introduite. Elles estiment en effet qu'il y a un changement de destination et ou d'uti-

lisation du bien. « Prétendre que quinze personnes vivant dans un même immeuble, dans quinze chambres différentes, c'est une simple colocation d'une maison unifamiliale, c'est se moquer du monde. Il s'agit bien d'un logement collectif. Et à ce titre, un permis d'urbanisme est requis pour le changement de destination », ajoute Yves Rouyet (Ecolo), échevin à Ixelles, qui compte aujourd'hui 45 immeubles (425 chambres) dédiés au « coliving ». Une attention particulière sera également de mise pour la taille des chambres (minimum 14 m<sup>2</sup>), celle des communs (minimum 10 m<sup>2</sup> par chambre) et leur localisation. « Hors de question de mettre des chambres dans les caves par exemple ou d'oublier les locaux pour les vélos. »

A Saint-Gilles, on compte aujourd'hui 23 immeubles en « coliving » (233 chambres). « Pour nous, étant donné l'augmentation exponentielle, on ne peut pas se permettre d'attendre une hypothétique réforme du RRU, indique l'échevine Catherine Morenville (Ecolo). Il fallait réagir, ce que nous faisons avec ces recommandations d'autant qu'outre les questions d'urbanisme, cela pose aussi des problèmes dans les quartiers, nous recevons de plus en plus de plaintes d'habitants excédés par les fiestas dans les "coliving" et même entre les "coliving" ».

Autre recommandation : la limitation du nombre de chambres à douze unités. Avec souplesse. « Dans un très grand bâtiment, on peut par exemple imaginer deux "coliving" de douze chambres avec des espaces communs, mais il ne faut pas

exagérer non plus car nous voulons favoriser la mixité des fonctions en combinant le "coliving" avec du logement classique, du logement ou du bureau », reprend Ans Persoons.

Dernière priorité, la reconversion de bâtiments industriels ou de bureaux. « Là où l'on peut démontrer que les espaces se prêtent mal à du logement classique ». La maison unifamiliale deviendrait alors l'exception pour le "coliving". Histoire d'éviter la flambée immobilière et la pénurie de ce type de bien sur le marché. « Nous voulons maintenir des prix locatifs ou à l'achat abordables. »

## « Chacun travaille dans son coin et c'est regrettable »

Un des trois fondateurs de la société Cohabs, active à Bruxelles, Paris et New York, Youri Dauber donne le « la » d'entrée de jeu lorsqu'on lui soumet les recommandations portées par Ixelles, la Ville et Saint-Gilles. « C'est très "touchy", résume-t-il avant d'étayer ses propos. « Il y a 19 communes à Bruxelles, trois d'entre elles se sont mises d'accord mais n'ont pas contacté les autres », entame-t-il en soulignant que le Règlement régional d'urbanisme (RRU) est, comme son nom l'indique, du ressort régional et non local. « Ces trois communes qui sont en effet les plus sollicitées dans le "coliving" définissent leurs propres règles en sachant qu'a priori celles-ci devraient venir de Pascal Smet (Vooruit, secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme, NDLR). Pour nous les opérateurs, même si on comprend l'envie de légiférer sur le secteur, c'est très compliqué de devoir naviguer entre trois communes à gauche, Schaerbeek à droite et Saint-Josse un peu plus loin. » Chacune ayant sa propre manière d'agir. « Qui se base non pas sur le RRU mais sur leur propre compréhension du "coliving". Quand on ren-

contre les communes, beaucoup sont persuadées qu'il s'agit d'Airbnb ou de kots de luxe. On légifère donc de manière rapide sans comprendre ce qu'est le "coliving" et comment il peut s'inscrire dans le paysage bruxellois », regrette notre interlocuteur qui n'a, en outre, pas encore été informé de ce nouveau cadre. « Au lieu d'organiser une rencontre entre Pascal Smet et les différentes communes avant de nous demander notre avis sur le cadre proposé, chacun travaille dans son coin et nous ne pouvons pas opérer, les demandes de Schaerbeek n'étant pas les mêmes à Saint-Gilles. C'est regrettable », assène Youri Dauber qui se dit favorable à l'arrivée d'une législation globale et donc régionale dans la capitale. « Nous sommes demandeurs. S'il y a une taxation, nous la payerons. Si une licence est exigée, c'est très bien car cela mettra des barrières à l'entrée mais ici, cela se fait à la sauce bruxelloise et c'est étonnant. » PLE

## ABONNÉS

« Immobilier : la fracture se joue sur le Canal depuis une vingtaine d'années », par Véronique Lamquin.

plus.lesoir.be

20008497

Avec **SoSoir**, offrez-vous les bienfaits de la cuisine home-made, pour tous les goûts



Le plaisir du fait maison avec un produit de grande qualité issu d'une marque belge.

Découvrez une cuisine saine, complète et variée avec LE cuiseur vapeur Dejeulin, 100% made in Belgium. Quand cuisson vapeur rime avec saveurs, gourmandise, hautes valeurs nutritives, variétés et le tout l'esprit léger !

Offre exclusive  
**299,99€**  
Au lieu de 399,99€

Profitez maintenant de cette offre sur [www.sosoir.be/cuisine](http://www.sosoir.be/cuisine)

**SO**  
SOIR  
ÉVADONS-NOUS DE NOTRE QUOTIDIEN

Dejeulin  
Your Health Partner

CUISEUR VAPEUR