

Faut-il réguler le coliving à Bruxelles ?

■ Depuis une petite décennie, la location de chambres de luxe pour jeunes travailleurs cartonne dans la capitale. Un filon juteux pour les sociétés immobilières qui rachètent et rénovent des maisons unifamiliales avant de les décloisonner en une multitude de chambres à louer. Un “pur placement financier”, dénoncent les bourgmestres qui redoutent que les classes moyennes désertent leurs communes. À quelques jours du scrutin communal, le débat fait rage. Et divise.

“Si notre démarche n’était qu’un ‘pur placement financier’, nous ferions du 10 000 chambres par an”

Entretien Alice Dive

Elles se multiplient dans les quartiers huppés de la capitale, singulièrement à Bruxelles-ville, Ixelles, Etterbeek et Saint-Gilles. On parle ici de ces chambres de luxe pour jeunes travailleurs, ces colocations haut de gamme qui cartonnent auprès de la jeunesse belge et expatriée. Le “coliving”, comme on l’appelle, est devenu en quelques années un filon juteux pour les sociétés immobilières qui rachètent et rénovent des maisons unifamiliales avant de les décloisonner en une multitude de chambres à louer. Un “*pur placement financier*”, dénoncent les bourgmestres – en campagne – qui redoutent que leurs communes soient désertées par les classes moyennes, et envahies par les seules sociétés de coliving et autre Airbnb.

Entretien avec Harold Van Schevensteen, cofondateur de Neybor, une start-up de coliving lancée il y a près de cinq ans et qui propose aujourd’hui 300 chambres à sa communauté.

Le coliving a le vent en poupe dans notre pays, notamment à Bruxelles. Votre business, lui, fleurit. Comment expliquez-vous une telle demande ?

Le logement urbain – singulièrement locatif – est un enjeu majeur, à mesure que les usages et modes de vie changent. À l’instar de leur manière de se déplacer ou de se nourrir, les jeunes vivent et habitent différemment. Ils sont par conséquent demandeurs de trouver des logements partagés de qualité à un prix raisonnable. Il suffit de jeter un œil sur le prix moyen des logements locatifs dans les communes plus aisées de la capitale : cela oscille autour des 1100/1200 euros par mois. Charges comprises, nous proposons pour notre part des chambres à 890 euros par mois.

En réalité, les immeubles dédiés au coliving sont conçus pour accueillir un plus grand nombre de personnes dans des espaces optimisés, ce qui permet de créer davantage de logements tout en minimisant l’impact environnemental. Ces logements sont souvent plus économes en énergie et utilisent des technologies intelligentes pour réduire l’empreinte carbone. En facilitant une meilleure utilisation de l’espace urbain, le coliving contribue dès lors à répondre à la demande sans pour autant exacerber la pression sur les prix de l’immobilier.

Vous êtes pourtant devenu la bête noire de certains bourgmestres bruxellois et d’autres qui dénoncent “la financiarisation” en cours dans leur commune, au détriment de la qualité de vie des habitants. Que leur répondez-vous ?

Si notre démarche n’était qu’un “pur placement financier”, je peux vous dire qu’on ferait du 10000 chambres par an. Or, nous en avons un peu moins de 300 aujourd’hui, soit quelque 9000 mètres carrés dédiés au coliving.

Sincèrement, je ne comprends pas l’argument de la pression sur les prix car nous densifions et, chez Neybor en tout cas, nous demandons clairement à nos clients de se domicilier (ils paient donc une taxe au profit des finances de la commune dans laquelle ils résident) et, par conséquent, de participer à l’économie de quartier.

Par ailleurs, notre approche a toujours été de rénover entièrement les bâtiments que nous rachetons, pour les trente à cinquante années à venir. Rendez-vous compte : ces bâtiments sont passés d’un PEB G à un PEB C, à

Bruxelles! Nous rénovons des habitats qui ne pourraient l’être par des particuliers.

Enfin, j’entends souvent revenir l’argument de la gentrification lorsqu’on parle de coliving et de nouvelles solutions d’habitat partagé. En réalité, en rénovant des bâtiments parfois laissés à l’abandon ou sous-utilisés, les acteurs innovants du logement contribuent à une valorisation du patrimoine local, rendant les quartiers plus attractifs et plus sûrs. Gérée de manière équilibrée, la gentrification peut avoir des effets extrêmement positifs pour les quartiers et les communes.

Le gouvernement bruxellois sortant a tenté d’encadrer le phénomène en révisant les règles d’urbanisme du coliving, notamment en exigeant un permis d’urbanisme pour les logements de plus de cinq chambres. Qu’en pensez-vous ?

Nous ne demandons pas mieux que le pouvoir régional mette un cadre précis au coliving, qu’il soit intégré de manière réfléchie. Maintenir le dialogue avec les communes est pour nous primordial.

Mais là où Bruxelles fait peur, il faut le dire, c’est lorsque les communes commencent à parler de “permis” : vous avez beau participer à des précommissions de concertation, les communes vous diront l’inverse de ce qu’elles avaient dit précédemment. Dans ce genre de configuration, cela peut prendre du temps et, en attendant, aucun logement n’est

construit.

Pour le dire autrement, nous sommes demandeurs d’un cadre régional pour le coliving, à condition que les choses aillent vite.



Harold Van Schevensteen
Cofondateur de Neybor