



Question orale de M. MEEUS : Coliving à Uccle.

M. Meeus précise que le coliving, forme d'habitat partagé portée par des opérateurs privés et souvent implantée dans des maisons unifamiliales, s'adresse à un public mobile – parfois intergénérationnel – et connaît un essor dans plusieurs quartiers bruxellois. En l'absence de cadre régional spécifique – le projet de réforme du RRU (« Good Living ») n'ayant pas abouti sous la précédente législature –, des communes comme Ixelles, Saint-Gilles ou la Ville de Bruxelles ont pris l'initiative d'adopter des recommandations, voire un moratoire, pour en encadrer le développement.

À Uccle, plusieurs projets émergent dans des maisons unifamiliales à haute valeur patrimoniale, autour des quartiers Brugmann, Churchill ou Saint-Job. Cela soulève des enjeux concrets en matière d'urbanisme, de qualité de vie et de pression sur le logement familial.

Plusieurs travaux académiques récents – dont ceux du Professeur Nicolas Bernard à l'UCLouvain – attirent l'attention sur les effets positifs, mais potentiellement pervers, d'un développement non encadré.

Le Collège pourrait-il faire un état des lieux de la situation dans la commune, que cela soit en termes de nombres, de réalisations et implantations ? Dans la foulée de ces constats, le Collège a-t-il prévu d'élaborer un cadre pour le coliving, contraignant ou non, pour encadrer le phénomène en lien avec ce qui a été fait à Ixelles, Saint-Gilles, et la Ville de Bruxelles ?

M. l'Echevin Biermann répond que le Code bruxellois du logement est exempt de définitions précises, hormis pour ce qui concerne les logements destinés à la cohabitation.

Il n'est en effet pas évident d'établir une distinction nette entre le coliving et l'hébergement touristique, la cohabitation, le logement intergénérationnel ou encore le logement solidaire. C'est la raison pour laquelle les trois communes citées par M. Meeus ont été amenées à proposer des recommandations en 2021. Ces recommandations, adoptées au mois d'avril, ont fait l'objet au mois de décembre suivant d'un jugement de la part de la Cour d'appel de Bruxelles, qui a considéré que celles-ci ne constituaient pas une base légale permettant de définir des critères pertinents. Il suffit de consulter les sites juridiques pour constater que subsistent des incertitudes quant à l'établissement de critères et de catégories et quant à l'éventualité de solliciter un permis d'urbanisme pour le coliving. Toute la difficulté réside dans le fait que ces questions ne sont pas tranchées.

La commune d'Uccle a proposé au gouvernement bruxellois de lancer un plan pilote en matière de coliving intergénérationnel, d'ailleurs intégré au plan d'urgence logement ucclois. Il faudrait reprendre ces discussions en dépit des problèmes d'ordre technique mais le Collège ne perd pas espoir en ce domaine.

Les autres catégories ne requièrent pas un permis d'urbanisme. Une définition du coliving et des procédures était censée être établie dans le cadre de Good Living, mais il se trouve que Good Living n'est pas entré en vigueur. Cependant, le 15 mai 2024, le gouvernement bruxellois a adopté un arrêté sur les changements de destination, qui prévoit un permis d'urbanisme pour la transformation d'une maison unifamiliale en espace de coliving. Néanmoins, le nouvel arrêté sur les changements de destination adopté dès le lendemain 16 mai n'aborde pas du tout la problématique du coliving.

Le blocage de la situation à ce stade est en effet susceptible de générer des nuisances particulières, une spéculation sur les biens immobiliers, une destruction d'éléments patrimoniaux de décor intérieur, ou d'entraîner un manque de mixité dans l'offre de logements. Le Pr Bernard et d'autres spécialistes ont énormément écrit sur ce sujet.

Cependant, c'est la soustraction de biens immobiliers au marché locatif qui constitue le problème crucial, pour lequel le Collège tient à ce qu'on débouche sur une définition permettant d'exclure ce type de situation des PPAS qu'on met à jour.

Pour ce qui concerne le statut social des habitants ou le nombre de ménages par logement, le Collège ne dispose pas non plus des leviers mais est tout à fait disposé à avoir des discussions avec les autorités compétentes en la matière afin d'établir un cadre juridique clair et définitif qui ne fasse pas l'objet de recours comme ce fut le cas pour les recommandations évoquées.

Dans le cas de la situation particulière relatée dans la presse, le Collège a écrit aux propriétaires pour leur signaler que leur activité n'était pas conforme à l'affectation urbanistique du logement. Il y a pour le moment des échanges d'ordre juridique avec les propriétaires sans que l'on soit à ce stade en situation de contentieux.

Il est arrivé que de jeunes propriétaires ayant acquis des maisons unifamiliales dans des quartiers très résidentiels se soient laissé convaincre par des sociétés professionnelles d'y développer de l'activité de coliving, et ce alors que celle-ci ne correspondait pas du tout au lieu et entraînait des conditions d'habitabilité contraires aux normes en vigueur en Région bruxelloise. C'est d'ailleurs la raison qui a incité les Collèges de Saint-Gilles, d'Ixelles et de Bruxelles-Ville à établir des recommandations, qui n'offrent toutefois pas de garanties suffisantes à ce stade.

Le Collège est favorable au développement du coliving si celui-ci s'intègre de façon harmonieuse à son environnement et jusqu'à présent, il n'y a guère eu de projet adapté au bien concerné.

Le Collège poursuit son analyse mais estime qu'une procédure de permis d'urbanisme permettrait d'assurer un certain contrôle de ce type de développement.

M. Meeus remercie M. l'Echevin Biermann pour sa réponse, tout en rappelant qu'il s'agit d'un concept récent d'origine anglo-saxonne visant à maximiser l'espace et mutualiser les dépenses.