

Bruxelles le 19 mai 2021

Collège des Bourgmestre et Échevins
Secrétariat de la Commission de concertation
Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles
boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be

Concerne :

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles relatif à la concertation sur la transformation et le changement d'affectation du « Passage du Nord »

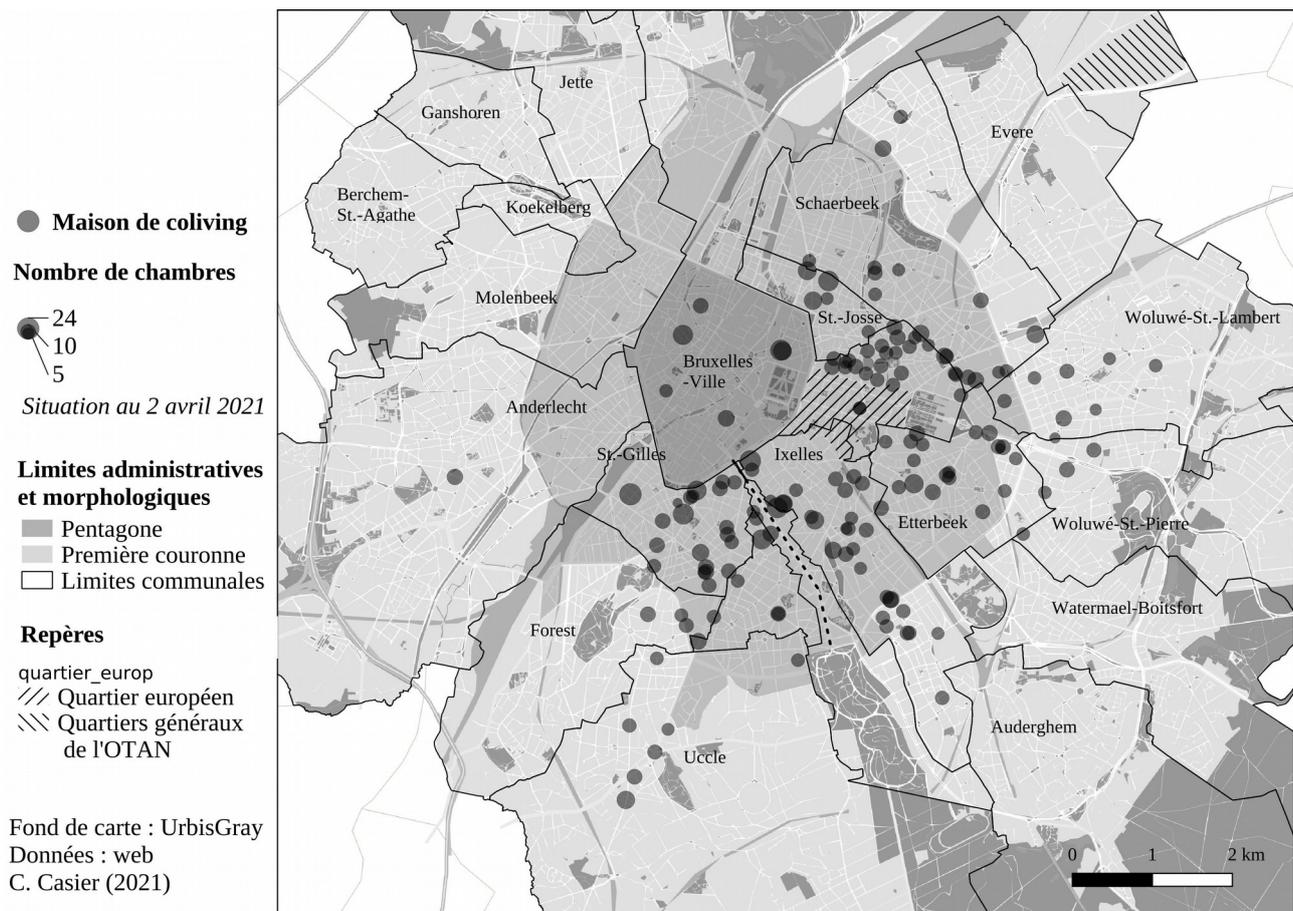
Inter-Environnement Bruxelles s'oppose à la délivrance du permis visant la transformation et le changement d'affectation des étages du bâtiment "Passage du Nord" en coworking et coliving. Ce projet ne rencontre pas les standards attendus en région Bruxelloise (non respect du RRU) et les besoins prioritaires en terme de logement (chambre individuelle au prix élevé en coliving alors qu'il y a un manque cruel de logements familiaux à prix abordables). De plus, Cohabs participe à une dynamique de multiplication des projets de coliving qui, pris collectivement, ont un impact négatif sur le marché immobilier en Région bruxelloise.

Un secteur immobilier émergent

Cohabs est une société belge spécialisée dans le « coliving ». Ces sociétés de coliving louent des chambres meublées de standing accompagnées de services et prestations (nettoyage régulier, regroupement des charges et du loyer sous une facture unique, maintenance et dépannage, etc.) ainsi que d'événements communautaires. Le locataire peut réserver sa chambre en ligne et les aspects administratifs, réduits au minimum, passent par une application pour smartphone. Les baux individuels sont conclus entre la société et chaque locataire. Ceux-ci sont de minimum trois mois et sont bien plus flexibles que ceux des logements classiques. Les prix exigés sont élevés : chez Cohabs, une chambre pour 1 personne avec salle de bain partagée revient à 700€/mois et avec une salle de bain individuelle à 800€/mois. Les offres « premium », plutôt destinées aux couples, reviennent à 1100€/mois.

Cohabs dispose actuellement à Bruxelles de 400 chambres réparties entre 29 maisons.

D'autres entreprises sont également actives dans ce secteur, qui représente actuellement plus de 1500 chambre en Région bruxelloise, résultat de sa forte croissance du secteur. Cette offre est majoritairement concentrée dans l'Est de la première couronne urbaine (cfr. illustration ci-dessous). De plus, la croissance du secteur devrait se maintenir : d'ici la fin de 2022, Cohabs prévoit par exemple de posséder 1.000 chambres, plus du double de son offre actuelle (L'Echo, 26/9/2020) et en octobre 2020, la société française de Coliving Colonies a annoncé vouloir ouvrir 1.000 chambres en Belgique (La Libre, 22/10/2020). **Le projet présenté n'est donc pas à analyser isolément mais dans le contexte du développement du secteur du coliving à Bruxelles.**



Un projet dense pour maximiser le profit

Le projet présenté est dense : que ce soit par le nombre de chambres (64) mais aussi en termes d'aménagement intérieur. Certaines chambres ne présentent une surface suffisante seulement par la création de mezzanine (comme expliqué p. 23 de la note explicative), impliquant une dérogation au Titre II, article 4 du RRU (concernant les hauteurs de plafond).

Cette densité permet à Cohabs de maximiser son profit, d'autant plus qu'elle peut exiger des loyers élevés auprès de différents adultes solvables, lui permettant de diminuer son risque. Le nombre de chambres permet également à la société de bénéficier d'effets d'échelle permettant de diminuer ses frais par locataire (connexion internet, nettoyage, gestion, etc.). La société se vante par ailleurs d'un vide locatif très faible.

Un calcul approximatif, tablant sur un loyer mensuel moyen de 750€, permet d'évaluer le revenu locatif mensuel à près de 50.000€. Même en soustrayant les charges et autres frais, ce montant représente un rendement considérable pour Cohabs.

Un projet ciblant des jeunes expatriés

Le projet est conçu pour n'accueillir que des personnes seules, ou à la rigueur quelques couples. Par ailleurs, il s'adresse particulièrement au public des jeunes expatriés présents à Bruxelles par ses caractéristiques : le logement est meublé, la location peut se conclure à distance et les baux sont courts et flexibles. De plus, seuls des personnes à la situation financière relativement aisée peuvent accéder à ces chambres vu leurs prix. Cette formule convient donc à très peu de ménages bruxellois alors que les quartiers environnants sont caractérisés par des indicateurs socio-économiques témoignant d'une importante pauvreté. Le manque de logements abordables est également bien connu et souligné par les associations locales, ainsi que par les pouvoirs publics.

Le projet ne contribue donc aucunement à renforcer et diversifier l'offre en logement pour la population en place dans le centre de Bruxelles. Il s'ajoute au nombre déjà important de logements destinés à des publics favorisés et présents à court ou moyen termes, comme les logements Airbnb ou les appartements meublés de standing.

Le projet « Passage du Nord »

Dans ce contexte, Inter-Environnement Bruxelles demande à ce que le permis ne soit pas délivré. Si l'ambition de créer du logement dans les étages du « Passage du Nord » n'est pas remise en question, la création de 64 nouveaux logements dans cet espace ne semble pas indiqué. Il s'agit d'une densification bien trop importante par rapport aux caractéristiques architecturales du lieu. Preuve en est que pour bon nombre des logements créés les normes minimales du RRU ne sont pas respectées en terme d'ensoleillement et de hauteur de plafond. Ces normes minimales ne doivent en aucun cas être dépassées et la demande de dérogation au RRU introduite par Cohabs ne saurait ici être acceptée. Une interrogation se pose également quant à la capacité de ces chambres individuelles à respecter les prescriptions SIAMU imposant au minima 2 entrées distinctes par logement.

Une façon de se conformer aux prescriptions SIAMU et du RRU serait de diminuer le nombre de logements afin d'en augmenter la taille et d'élargir ainsi l'offre de logements proposée dans le cadre du projet. Il y a en effet un besoin bien plus criant en Région Bruxelloise pour des logements familiaux avec plusieurs chambres que pour de toute petites unités individuelles destinées aux jeunes actifs.

Meilleures salutations,

Pour Inter-Environnement Bruxelles,

Martin Rosenfeld & Mohamed Benzaouia