



ADMINISTRATION COMMUNALE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE
Avenue Charles Thielemans 93
1150 BRUXELLES

Question écrite au Collège

| | |
|--|-----------------------|
| Nom et prénom du/des Conseiller(s) communal(aux) interpellant(s) : | RÖELL Florentine |
| Date d'envoi : | Envoyée le 16/10/2025 |
| | |

Titre de la question écrite :

Recensement de “co-livings” à Woluwe-Saint-Pierre

Question écrite :

A. Exposé

Monsieur l’Échevin,

De plus en plus de logements sont aujourd’hui loués sous forme de “co-living” à Bruxelles. Par co-living, j’entends donc la mise en location, par des baux individuels ou par un bail unique cosigné par plusieurs occupants, dans un immeuble d’habitation neuf ou existant, d’espaces comprenant à la fois de larges espaces communs (notamment séjour, cuisine, zone de travail, etc.) ainsi que des chambres privatives pour chaque occupant, et procurant aux occupants une série de services (notamment nettoyage, réparations, activités variées, assistance numérique, etc.).

Ces formes de logements sont coûteuses pour les locataires, avec des prix souvent plus élevés qu’une colocation traditionnelle, et sont souvent pilotées par des entrepreneurs multipropriétaires. La présence de co-living dans notre commune a donc pour effet un loyer moyen plus élevé pour les étudiants, stagiaires, ou jeunes travailleurs qui veulent s’installer dans nos quartiers, et un marché immobilier plus compétitif pour ceux cherchant à être propriétaire.

B. Questions

Je voudrais donc vous poser des questions par rapport à ces “coliving” :

1. Avez-vous un outil de recensement de co-living ? Quels critères établissez-vous pour être considéré comme un co-living ?
2. Si oui, combien en avez-vous recensé sur la période des 3 années écoulées ?

Je vous remercie.

Reponse :

1. L'administration ne dispose pas d'un outil de recensement du co-living. Les critères urbanistiques applicables à ce type d'habitat demeurent flous, aucun règlement urbanistique spécifique n'ayant été prévu à ce jour pour encadrer ces nouveaux modes d'habiter.

Actuellement, seul un cadre juridique relatif au bail de colocation a été établi en 2018 dans le Code du Logement.

Il serait pourtant logique que la Région se saisisse de la question et établisse une réglementation claire concernant le co-living et la colocation sur l'ensemble du territoire bruxellois.

C'est d'ailleurs ce qui semblait ressortir des intentions du Gouvernement régional dans le cadre des réformes en cours. Cependant, à ce jour, les projets de textes modifiés ne prennent toujours pas en compte cette problématique.

2. Au cours des trois dernières années, seuls trois permis ont été délivrés par l'administration pour des aménagements de biens permettant ce type d'habitat.
Cela étant, aucun permis n'a jamais été octroyé reprenant explicitement le terme « co-living ».

Cette approche découle de l'absence d'un cadre juridique clair, ne permettant pas à l'administration d'évaluer pleinement les conséquences des autorisations délivrées.

C'est pourquoi le caractère unifamilial des biens concernés a systématiquement été maintenu. Seuls le nombre de chambres et les réaménagements intérieurs ont été pris en compte dans les permis octroyés.

Cette prudence vise à garantir que les biens concernés ne soient pas divisés en unités distinctes dans l'attente de la mise en place éventuelle d'un cadre réglementaire régional spécifique.

L'échevin de l'Urbanisme
Georges Dallemande