

À Bruxelles, les investisseurs délaissent le marché du coliving



L'incertitude juridique et les nouvelles taxes communales plombent le marché de la colocation dans la capitale. Les investisseurs gèlent leurs projets, voire vendent certains immeubles.

MATHILDE RIDOLE

22 mai 2026 12:12

Le résumé

- À Bruxelles, le marché du coliving se grippe. Les investisseurs vendent, mais les immeubles ne trouvent pas acquéreur.
- Les principaux acteurs du secteur pointent du doigt les taxes communales élevées et l'incertitude réglementaire.
- La demande locative reste élevée, mais des taxes pouvant atteindre près de 1.600 euros par chambre et par an remettent en question la viabilité financière du modèle.

"**L**es investisseurs veulent vendre et les acheteurs n'en veulent plus", pose Adrian Devos, conseiller en investissement immobilier (BuyerSide), au sujet des colocations bruxelloises. "Les transactions de colocs sont au point mort dans la capitale, alors que **nos clients souhaitent se défaire d'une dizaine d'immeubles**", ajoute-t-il.

Une bulle? Non, loin de là. **Sur les 1.300 chambres en portefeuille chez Cohabs à Bruxelles, 97% sont occupées**, les autres étant pour la plupart en cours de rénovation. "La demande reste hallucinante. Nous pourrions doubler l'offre, elle serait rencontrée", est convaincu Youri Dauber, CEO. "L'investisseur s'en va, mais le public cible – le locataire – reste. La demande ne désemplit pas", ajoute Carl Romain, CFO chez IKOAB.

"Les opérateurs n'investissent plus aujourd'hui à Bruxelles, ils se concentrent sur d'autres villes où les taxes sont nettement moins élevées, voire inexistantes."

VINCENT WATHELET
SENIOR STRATEGIC ADVISOR CHEZ STADIM

La viabilité financière remise en question

Le problème de ce marché de niche, sur lequel se sont rués bon nombre d'investisseurs tant professionnels que particuliers, compte tenu des rendements attractifs offerts ces dernières années, se situe ailleurs. "Les taxes communales plombent la viabilité financière des projets", pointe Youri Dauber.

Il est rejoint par d'autres acteurs et/ou experts du secteur, à l'instar d'IKOAB, BuyerSide, OWN Group ou encore Stadim. Tous décrivent les taxes communales sur les colocations à Bruxelles comme étant tellement exorbitantes qu'elles sont dissuasives. Ils **pointent du doigt le contexte réglementaire incertain**.

LIRE AUSSI

Expert | Le coliving, en attente d'un cadre clair pour s'ancrer durablement

Les investissements à l'arrêt

"Les gros acteurs ont mis en stand-by tous leurs projets à Bruxelles", raconte Nicolas Jacquet, managing partner chez OWN. "**Les opérateurs n'investissent plus aujourd'hui à Bruxelles, ils se concentrent sur d'autres villes** où les taxes sont nettement moins élevées, voire inexistantes. Et **pour ceux qui sont déjà présents sur le marché bruxellois, la plupart ont introduit un recours contre ces taxes**", ajoute Vincent Wathélet, senior strategic advisor chez Stadim.

C'est d'ailleurs le cas de Cohabs. "Si, à l'issue de la procédure qui doit durer trois à quatre ans, nous perdons, nous vendrons", anticipe Youri Dauber, qui a bon espoir malgré tout de trouver une issue positive à la situation.

3%

Pour un immeuble de 1,4 million d'euros composé de onze chambres à Etterbeek, avec un loyer moyen de 780 euros/chambre, le rendement brut s'élève à 5,5%. En net, cela signifie qu'il frôle à peine les 3%.

Près de 1.600 euros de taxe par chambre par an

Les communes où l'offre de coliving est la plus dense, à savoir **Bruxelles-Ville, Etterbeek, Ixelles, Saint-Gilles, Saint-Josse ou encore Schaerbeek**, imposent lourdement les "logements meublés". Il arrive que certaines communes taxent spécifiquement aussi le coliving. À Bruxelles-Ville, par exemple, outre la taxe de

500 euros/an/logement sur les "logements garnis", une taxe coliving de près de 1.600 euros/an/chambre a été instaurée en 2023, montants applicables dans la plupart des communes taxant le coliving. "**Elles ne sont pas cumulatives**", rappelle l'échevin bruxellois des Finances, Anas Ben Abdelmoumen (PS).

Malgré tout, son montant sucre le rendement brut. "L'un de nos propriétaires a récemment reçu une note de 16.000 euros de taxes pour son immeuble de 12 chambres à Ixelles", illustre Adrian Devos, qui a tenté de chiffrer l'impact des taxes sur le rendement immobilier.

Pour un immeuble de 1,4 million d'euros composé de onze chambres à Etterbeek, avec un loyer moyen de 780 euros/chambre, le rendement brut s'élève à 5,5%. Taxe communale comprise, il recule à 4,01%. En net, cela signifie qu'il frôle à peine les 3%. "**Vu la charge de travail que représente une colocation, cela n'en vaut donc plus la peine**", reconnaît le conseiller en investissement immobilier.

La rotation élevée des locataires, le bail solidaire de colocation, l'incertitude réglementaire, les nombreuses taxes, sans compter le contexte de marché avec des taux haussiers et l'impossibilité désormais de déduire les intérêts payés des crédits en cours... "**autant, pour le même rendement, gérer du résidentiel classique**", conseille Adrian Devos.

"**Ça n'a plus de sens de faire de la colocation à Bruxelles**", admet le CEO de Cohabs, qui n'investit plus dans la capitale belge et se tourne plutôt vers les marchés flamands, wallons et étrangers, à l'instar d'IKOAB. "Nous conseillons plutôt les investisseurs à étudier le marché wallon, qui est plus accueillant", indique Carl Romain.

"Le modèle existe, on ne veut pas le faire fuir, mais l'encadrer pour éviter les abus."

ANAS BEN ABDELMOUMEN (PS)
ÉCHEVIN BRUXELLOIS DES FINANCES

Trouver un terrain d'entente avec les communes

La capitale ne veut pas se montrer inhospitalière pour autant. "Le modèle existe, on ne veut pas le faire fuir, mais l'encadrer pour éviter les abus. C'est à ça que sert la taxe, qui n'a d'ailleurs jamais été augmentée depuis son introduction. **Le coût d'une maison de maître divisée en 15 chambres est plus élevé en termes de propreté,**

de sécurité, de travaux publics qu'une maison unifamiliale", indique l'échevin bruxellois.

Toutefois, conscient que la colocation trouve son public dans certains quartiers, le dialogue avec le secteur est primordial. "On entend leurs arguments et leur demande, une réflexion est en cours sur le sujet. Ils ne contestent pas tant l'existence de la taxe, mais son montant."