

Urbanisme

LA NEWSLETTER DU DROIT PUBLIC

À lire

**Quelles destination
et sous-destination
pour le coliving ?**

**Actualité réglementaire
et jurisprudentielle**

ABONNEZ-VOUS!

Quelles destination et sous-destination pour le coliving ?

CAA Bordeaux, 6 juillet 2023, n°22BX01135 : la Cour de Bordeaux s'est prononcée sur la question de savoir à quelle destination et sous-destination doivent être affectés les espaces de « coliving ».



Apparu aux Etats-Unis au début des années 2000, le coliving s'est progressivement développé et les porteurs de projet français, en quête d'innovation, se sont saisis de ce nouveau modèle.

Le coliving est un mode d'habitat hybride entre l'hôtel et la colocation traditionnelle qui propose un espace d'habitation privatif, le plus souvent une chambre meublée avec salle d'eau et sanitaires, et des espaces communs avec des services susceptibles de varier suivant les porteurs de projet.

Depuis 2021, les professionnels du secteur ont constaté une expansion très importante du coliving dans le marché français. Le coliving est présenté comme une solution dans un marché du logement en tension. Toutefois, il peut également être source de crispation pour les municipalités, en raison de l'absence d'encadrement juridique qui lui est inhérent.

A titre d'illustration, la municipalité de Lyon, par la voix de son adjointe au logement et au renouvellement urbain, indique y être clairement défavorable. Cette dernière indique « Notre politique municipale vise à créer du logement abordable et social pour les classes moyennes et populaires. Nous voulons atteindre les 25 % de HLM prévu par la loi SRU et nous avons mis en place l'encadrement des loyers en 2021 : or, le coliving va à l'encontre de cette ambition. Il raréfie l'offre et tire les prix vers le haut. »[1].

En l'absence de statut juridique du coliving, le juge administratif, saisi d'une question s'y rapportant, s'est prononcé sur la destination et sous-destination que le projet de coliving qui lui était soumis recouvre.

Dans cette décision, la Cour retient que le projet relève de la destination « habitation » et de la sous-destination « logement » et non « hébergement », contrairement aux foyers de travailleurs ou aux résidences universitaires. Plus encore, les juges considèrent que chaque chambre constitue un logement devant être pris en compte pour l'application des règles de stationnement, notamment.

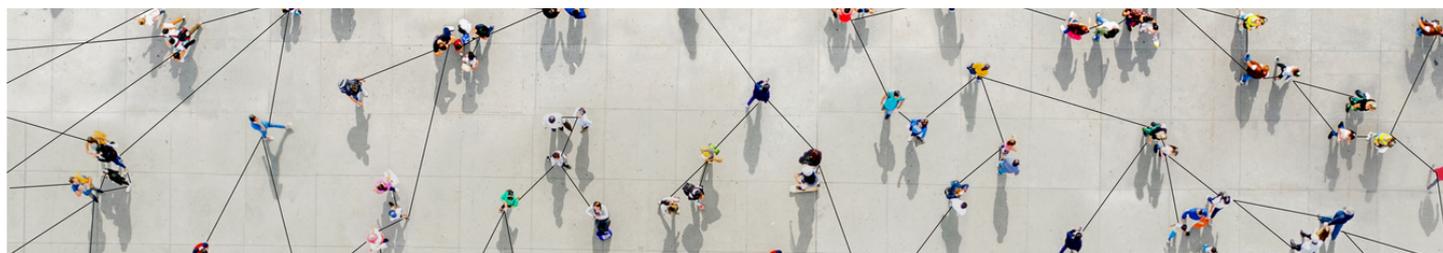
Cette décision peut s'avérer contraignante compte-tenu des règles d'urbanisme s'imposant en présence de projet relevant de la destination « habitation » et de la sous-destination « logement ».

A la lecture de cette décision, il convient de préciser que :

- Le juge administratif a appliqué la méthode du faisceau d'indices pour se prononcer. Ainsi, il convient de procéder à un examen au cas par cas de chaque projet, tant ils peuvent varier, et d'apporter une attention particulière à la rédaction des dispositions du plan local d'urbanisme applicable. La solution ainsi dégagée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux, si elle permet d'avoir une première analyse sur le sujet, demeure casuistique et ne saurait donc être dupliquée.
- La Cour ne s'appesantit pas sur la question des services, qui transparait pourtant largement de la rédaction de sa décision : cuisines équipées, buanderie, pièce de vie commune, jardins accessibles à tous les locataires. A ce titre, le Gridauh[1] semble estimer que la caractérisation de prestations hôtelières permettrait d'échapper à la destination « habitation » au profit de la sous-destination « hôtellerie ». Ce point nous semble encore à confirmer.

En conclusion, la définition d'un régime juridique pour le coliving permettrait aux porteurs de projet de mieux encadrer leurs projets et définir les règles applicables. Pour autant, un tel régime pourrait également être extrêmement contraignant pour les projets. Dans l'attente de plus de précisions, il importe donc de dresser une analyse au cas par cas de chaque projet.

[1] Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat





Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme

L'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme impose aux parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, ou à usage de bureaux, notamment ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés ainsi que des ombrières.

Ce décret définit la rénovation lourde et les exonérations relatives à l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables (par exemple le solaire photovoltaïque, le solaire thermique, etc.) ou d'un système de végétalisation, en toiture du bâtiment, en application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation. Il définit également la superficie et la rénovation lourde d'un parc de stationnement.

Par ailleurs, ce décret définit les critères relatifs aux exonérations de l'obligation d'installer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, et de l'obligation d'installer des dispositifs végétalisés ou des ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables, fixées par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

Décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme

Ce décret détaille les critères d'identification d'une friche dont la définition a été posée à l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme par la loi climat et résilience. L'identification d'une friche tient compte notamment, d'une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes, de locaux vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activité, d'une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site a disparu ou est insolvable, ou encore un coût significatif pour son réemploi ou d'un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'intervention, d'une part, et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part. Le décret précise que ne peuvent pas être considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestière.

Décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023 pris pour l'application de l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme

Ce décret dresse la liste des friches bénéficiant, sous certaines conditions, d'un régime dérogatoire au principe de continuité de la loi littorale définie à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, pour l'installation d'ouvrages nécessaire à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

[2] Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat





CE, 13 novembre 2023, n° 466407 / Cristallisation des règles d'urbanisme.

Le Conseil d'État apporte plusieurs précisions sur les conditions d'application de l'article L.600-2 du code de l'urbanisme. Cet arrêt permet de souligner que lorsque le juge annule un refus d'autorisation d'urbanisme, y compris une décision de sursis à statuer, ou une opposition à une déclaration, après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncé dans sa décision ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions afin d'injonction ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition. Cette solution ne doit être écartée que s'il résulte de l'instruction, soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui eu égard aux dispositions de l'article L.600-2 du code de l'urbanisme demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle.

CE, 20 décembre 2023, n°461552 / Une erreur matérielle n'a pas d'incidence sur le permis.

Le permis de construire, sous réserve des prescriptions dont il peut être assorti n'ayant pour effet que d'autoriser une construction conforme aux plans déposés et aux caractéristiques indiquées dans le dossier de demande, d'éventuelles erreurs dans les mentions devant figurer sur l'arrêté de permis de construire ne saurait donner aucun droit à construire dans des conditions différentes de celles résultant de la demande. Ainsi, la seule circonstance que l'arrêté de permis de construire comporte des inexactitudes ou des omissions en ce qui concerne la ou les destinations de la construction qui l'autorise, ou la surface de plancher créé, et sans incidence sur la portée et sur la légalité du permis.

CE, 17 janvier 2024, n°467572 / Importance accordée au lexique du règlement d'un plan local d'urbanisme.

Le lexique du règlement du plan local d'urbanisme peut permettre de vérifier la légalité d'un permis de construire au regard de la réglementation locale. Dans le cas présent, le Conseil d'État estime, pour déterminer si le projet litigieux pouvait bénéficier de l'exception aux règles de recul prévu par le règlement du PLU, qu'il convenait de rechercher si le projet d'unité de méthanisation en cause pouvait être regardé comme une activité agricole au regard de la définition qu'en donne le lexique du règlement du plan local d'urbanisme, notamment.

Cass., Ch. Crim, 6 février 2024, n°23-81.748 et n°22/82.833 / Remise en état des lieux après une condamnation pénale.

Ce décret détaille les critères d'identification d'une friche dont la définition a été posée à l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme par la loi climat et résilience. L'identification d'une friche tient compte notamment, d'une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes, de locaux vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activité, d'une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site a disparu ou est insolvable, ou encore un coût significatif pour son réemploi ou d'un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'intervention, d'une part, et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part. Le décret précise que ne peuvent pas être considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestière.

Décret n° 2023-1311 du 27 décembre 2023 pris pour l'application de l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme

Ce décret dresse la liste des friches bénéficiant, sous certaines conditions, d'un régime dérogatoire au principe de continuité de la loi littorale définie à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, pour l'installation d'ouvrages nécessaire à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

[2] Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat



FIDAL

Le droit d'inventer demain



Un projet d'urbanisme ?



Notre équipe pluridisciplinaire vous accompagne dans tous les domaines du droit des affaires et sur ce marché spécifique.



[Fidal Avocats - Val de Loire Océan](#)

L'équipe en droit public



Guillaume Collart
Avocat associé



Violaine Vally
Avocate



UNE QUESTION ?

Contactez Violaine Vally
violaine.vally@fidal.com



CETTE NEWSLETTER
VOUS A PLU ?

Un besoin
de formation ?

FIDAL FORMATIONS VOUS ACCOMPAGNE



[ABONNEZ-VOUS !](#)



Member of



Unyer
GLOBAL
ADVISORS

&

wts global