



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Le Ministre

Réponse commune du Ministre des Affaires intérieures, Monsieur Léon Gloden et du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Monsieur Claude Meisch, à la question parlementaire n°4442 de l'honorable Député Monsieur Dan Biancalana au sujet de l'« Encadrement juridique et développement du co-living au Luxembourg ».

1. Messieurs les ministres peuvent-ils préciser comment le Gouvernement qualifie, d'un point de vue juridique et réglementaire, les projets dits de « co-living » ?

Le terme « co-living » n'est pas juridiquement défini par le droit luxembourgeois. Il s'agit d'une dénomination commerciale, importée de la pratique immobilière internationale, qui désigne des ensembles résidentiels combinant chambres privatives et parties communes destinées à un usage collectif dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain, souvent assortis de services additionnels (mobilier, ménage, gestion communautaire). En l'absence de définition légale propre, la qualification dépend du montage contractuel retenu entre le bailleur (ou l'exploitant) et les occupants.

Ainsi, soit le régime de la colocation, prévu par les articles 2bis à 2sexies de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, soit le régime de la location à baux multiples, visé à l'article 3, paragraphe 1^{er}, de la même loi s'applique à la situation concrète.

Dès lors, lorsque les occupants signent avec le bailleur un contrat de bail unique le régime de la colocation s'applique et ils sont tenus solidairement des obligations en résultant (art. 2quater), et établissent un pacte de colocation (art. 2ter) ; l'application de ce régime suppose en outre l'accord exprès du bailleur (art. 2bis, alinéa 1^{er}).

Dans le cas d'une location à baux multiples, assimilée à la cohabitation ou au co-living, ou d'une sous-location, le propriétaire-bailleur signe un contrat de bail distinct avec chaque locataire. Tous les locataires sont responsables de leur propre loyer, sans solidarité, même pas en cas de partage d'espaces communs. En pratique, la plupart des produits commerciaux de co-living reposent sur cette logique de baux multiples plutôt que sur la colocation légale — étant précisé que la colocation ne doit être confondue ni avec la sous-location ni avec la location de chambres meublées par baux multiples conclus individuellement avec des locataires non liés par un bail unique.

Sous l'angle des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, la loi du 20 décembre 2019 et son règlement grand-ducal d'exécution s'appliquent dès lors que la configuration physique du bien correspond à la notion de « chambre » au sens de l'article 1^{er}, point 2°, de ladite loi (chambre meublée ou non, dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur et destinées à un usage collectif). Cette application est indépendante de la qualification contractuelle retenue par les parties, l'article 1^{er} du règlement grand-ducal précisant que le dispositif vise les chambres données en location ou mises à disposition « à titre onéreux ou à titre gratuit ». L'exploitant d'un projet de co-living, souvent une personne morale, entre pleinement dans le champ de la définition d'« exploitant » de l'article 1^{er}, point 5°, de la loi de 2019.

2. Messieurs les ministres estiment-ils que le co-living relève, en tout ou en partie, du cadre applicable aux chambres meublées ou à d'autres formes spécifiques d'habitat collectif ?

Dans la grande majorité des configurations observées, un projet de co-living correspond à la notion de « chambre » et non de « logement » au sens de la loi du 20 décembre 2019, puisque les occupants disposent d'un espace

privatif et partagent des locaux collectifs (cuisine, séjour, sanitaires) au sens de l'article 2 du règlement grand-ducal précité.

Cette qualification emporte l'application de l'ensemble du régime propre aux chambres, notamment en ce qui concerne la surface minimale de 9 m² par occupant, l'obligation de meubler suffisamment toute chambre meublée, les exigences relatives aux locaux collectifs, notamment de surface de cuisine et de séjour selon le nombre d'occupants, l'obligation de déclaration préalable au bourgmestre et la tenue d'un registre des occupants ainsi que la compétence de contrôle du bourgmestre.

3. Le Gouvernement dispose-t-il d'un état des lieux du développement du co-living au Luxembourg, notamment en ce qui concerne le nombre de projets existants, en cours de développement ou planifiés ?

À ce jour, le Gouvernement ne dispose pas d'un état des lieux exhaustif du développement du co-living au Luxembourg.

4. Messieurs les ministres considèrent-ils que le développement de cette forme d'habitat risque d'accentuer certaines tensions sur le marché du logement, en réduisant le nombre d'unités de logement traditionnelles disponibles pour les ménages ?

À ce stade, les ministres ne disposent pas d'éléments permettant de conclure que le développement du co-living entraîne une réduction nette du nombre d'unités de logement traditionnelles disponibles pour les ménages.

Le co-living est considéré comme pouvant constituer, dans certaines situations, une réponse complémentaire aux besoins de logement de publics spécifiques, tels que les jeunes actifs, les étudiants ou les personnes en mobilité professionnelle. Cette forme d'habitat permet notamment une utilisation plus intensive du parc immobilier existant et peut contribuer à diversifier l'offre locative.

5. Le cadre légal et réglementaire actuel est-il, de l'avis du Gouvernement, suffisamment clair et adapté pour encadrer de manière cohérente le développement du co-living sur le territoire national ?

Le régime de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité issu de la loi du 20 décembre 2019 s'applique de manière neutre indépendamment de la qualification contractuelle retenue par les parties, aux logements et chambres donnés en location à ou mis à disposition d'un ou de plusieurs occupants à des fins d'habitation, à titre onéreux ou à titre gratuit. Ainsi, l'application de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et de son règlement grand-ducal d'application ne peut donc, en principe, pas être exclue par le simple recours à une dénomination commerciale telle que « co-living ».

L'absence de définition légale du terme « co-living » laisse ouverte, pour chaque projet, le choix du régime locatif applicable (colocation ou baux multiples), ce choix dépendant en pratique de la volonté des parties.

6. Messieurs les ministres envisagent-ils de clarifier, respectivement d'adapter, le cadre applicable au co-living afin de garantir que cette forme d'habitat ne contribue pas à contourner les objectifs de la politique du logement, notamment en matière de qualité résidentielle, de mixité sociale et de préservation du parc de logements familiaux ?

Une réforme de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité est actuellement en préparation. Les grandes lignes en ont été présentées le 5 mai 2026 à la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire de la Chambre des Députés ; elles portent sur la simplification des critères actuels, l'instauration d'une taxe mensuelle dissuasive d'insalubrité et la facilitation des inspections, y compris la possibilité d'une entrée forcée dans un logement. Une réforme parallèle vise par ailleurs la création d'une commission nationale de

conciliation locative. En ce qui concerne le régime de la colocation ou de la location sous forme de baux multiples, le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire estime que le cadre actuel est suffisamment précis pour garantir la protection des locataires en « co-living ».

Luxembourg, le 6 août 2026

Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

(s.) Claude Meisch