Observatoire de l'Habitat

Octobre 2025
La Note 46

Constance **Uyttebrouck**

Enjeux de régulation liés au développement de nouveaux segments sur le marché locatif privé[1]

1. Introduction

Cette Note s'inscrit dans la continuité de la Note 41, parue en décembre 2024, qui s'était attachée à établir une typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés (Uyttebrouck et al., 2024). La présente note vise à identifier les **enjeux de régulation** liés à ces nouveaux segments du marché locatif privé au Luxembourg, en particulier le co-living et la location de courte durée (voir rappel des définitions à la section 2) au regard des questions et difficultés soulevées dans d'autres contextes. Dans certaines villes européennes, les autorités locales ont facilité le développement de ces nouveaux types de logement de diverses manières, par exemple, en rendant la régulation des loyers plus flexible (à Amsterdam: Ronald et al., 2023) ou en facilitant l'enregistrement des occupants dans les logements locatifs de courte durée (à Lisbonne et Porto: Jover & Cocola-Gant, 2023). Ces actions ont cependant contribué à renforcer les effets délétères de ces segments, notamment en termes d'instabilité (et d'augmentation éventuelle) des prix du logement, de dépendance à l'investissement de capitaux étrangers, et de pénurie de logements locatifs de longue durée contribuant à l'exclusion des ménages qui ont besoin d'un logement stable. Elles ont également alimenté les conflits entre différents groupes d'intérêts dans les villes où le phénomène s'est le plus développé. On pense singulièrement ici à de grandes capitales européennes comme Barcelone, Paris ou Berlin, en particulier en ce qui concerne la location de courte durée à des fins touristiques (Aguilera et al., 2025). Par ailleurs, dans les villes où il y a eu une volonté de

1.
Merci à Mike Mathias, Antoine Paccoud, Julien Licheron, Magdalena Gorczynska-Angiulli, Kristell Leduc et Patrick Bousch pour leur retour critique sur les versions précédentes de cette note.

renforcer la régulation en la matière, les autorités locales se sont retrouvées démunies face à l'asymétrie d'information liée à l'accumulation de données par les plateformes au cœur du développement de ces nouveaux types de logement et à la difficulté de contrôler le respect de la régulation (Colomb & Moreira de Souza, 2023).

Examiner les **instruments d'action publique** – en ce compris le cadre législatif et la règlementation urbanistique – intervenant dans la régulation des secteurs locatifs émergeant sur le marché privé s'avère donc important pour pouvoir appréhender leurs enjeux et effets potentiels, et le cas échéant, prendre les mesures nécessaires permettant de mieux encadrer le développement de ces segments. Dans ce qui suit, nous rappelons d'abord les types de logements étudiés et leur définition (section 2) avant de détailler les types d'instruments analysés à différents niveaux de pouvoir (section 3). La présentation des résultats est ensuite scindée suivant cette échelle, avec un accent à la fois sur des instruments établis aux niveaux national (section 4) et communal (section 5), pour une sélection de communes dans différentes parties du pays. Le choix des instruments analysés a également été influencé par les retours de terrain collectés lors d'entretiens réalisés avec des acteurs du marché immobilier dans le cadre du projet de recherche HypeRent (2025-2027 ; FNR CORE). À partir de cette analyse, la section 6 discute des zones grises et des enjeux pouvant potentiellement découler d'un manque de clarté du cadre réglementaire dans lequel se développent les segments émergeants du marché locatif privé.

2. Types de logements concernés et définitions

Les types de logements dont il est question dans cette note se distinguent des formes traditionnelles de partage de logement, présentes depuis longtemps au Luxembourg (voir le Tableau 1 en fin de section pour un récapitulatif des différents types). On pense ici typiquement à :

- La **colocation**, correspondant à la cohabitation de plusieurs personnes au sein d'un même logement, liées par un bail unique. Elle se destine souvent à un public jeune, en particulier les étudiants. La dénomination **logement étudiant** que l'on retrouve dans de nombreux documents règlementaires et de planification fait donc souvent référence à de la colocation qui leur est dédiée (bien que d'autres formes de logement étudiant existent également).
- La location de **chambres meublées**, de manière plus ou moins informelle (et légale), dont les « *chambres à café* » constituent un sous-ensemble. Ce segment existe aussi depuis de nombreuses années au Luxembourg. La différence par rapport à la colocation est que chaque chambre est louée individuellement à des ménages (d'une à deux personnes) différents.

Les nouveaux segments du marché locatif privé ont été définis et caractérisés dans la Note 41 (Uyttebrouck et al., 2024). Nous rappelons leur définition dans cette section tout en soulevant de premiers questionnements en matière de régulation :

- Le **co-living** fait référence à des chambres meublées gérées par des sociétés professionnelles spécialisées qui offrent à chaque locataire d'une même unité de logement un bail individuel pour quelques mois ou plus (bien qu'il existe aussi des chambres en co-living mises en location pour de courts séjours). Cette offre vise essentiellement les jeunes actifs et les travailleurs flexibles des secteurs de l'économie créative et de la connaissance. Les sociétés exploitant ce type de logements proposent généralement des espaces partagés, un niveau de standing relativement élevé, des services (tels que le nettoyage), et dans certains cas, une mobilité au sein de leur portefeuille, moyennant des frais d'adhésion. Ces frais sont généralement payés en une fois et permettent aux occupants de devenir « *membres à vie* » de la « *communauté* » de la société de co-living. Les chambres de co-living sont souvent organisées en « *grappes* », c'est-à-dire en sous-ensembles de chambres reliées entre elles par des espaces partagés. Ces espaces partagés sont des locaux collectifs qui comprennent généralement une cuisine, un séjour, et si elle n'est pas privative, une ou des salle(s) de bain(s). Du point de vue urbanistique, ces grappes, bien que parfois conséquentes en taille, sont souvent considérées comme un (grand) logement au Luxembourg, ce qui peut avoir des implications en termes de densité de logements.
- La **location de courte durée** (désignée comme « *location court terme* » dans la Note 41) correspond principalement à des logements indépendants (et dans certains cas plus rares à des chambres) meublés et loués pour quelques nuits[2]

2. Depuis la pandémie, certains acteurs de ce secteur ont néanmoins étendu leur offre à de la moyenne durée (un mois ou plus), se rapprochant de la location de logements meublés classiques, avec l'addition de services.

(voire une nuit) par des sociétés professionnelles via des plateformes en ligne. Cette offre (de standing) s'accompagne également de services et vise encore plus spécifiquement les travailleurs mobiles ou internationaux en séjour d'affaires ou en cours de relocalisation (l'offre purement touristique et de loisir n'est pas considérée dans la présente analyse). De par la courte durée des séjours et les services proposés, la location de courte durée se situe à cheval entre le secteur du logement et le secteur hôtelier en termes de régulation.

- Les **résidences de logement partagé**. Il s'agit de bâtiments neufs (ou résultant de la conversion d'anciens immeubles de bureaux par exemple) conçus pour accueillir exclusivement (ou en combinaison avec un rez-de-chaussée commercial par exemple) des studios indépendants, et éventuellement des chambres en co-living (type « *micro-lodging* », pour reprendre la terminologie utilisée par certains acteurs publics) avec espaces partagés et services. Au-delà des cuisines et séjours, les espaces partagés comprennent souvent des espaces de loisir (salle de fitness ou de musique) ou de travail (par exemple, espace de co-working). Cette catégorie inclut les résidences neuves de logements étudiants ainsi que des concepts similaires à destination des jeunes actifs. Au-delà de la gestion professionnelle, la résidence appartient généralement à un propriétaire unique qui achète le projet en bloc (typiquement, un investisseur institutionnel). Cette typologie, encore peu présente au Luxembourg, se développe progressivement dans des projets en cours et est également désignée par certains acteurs de terrain comme des « *logements en grappe* », la grappe étant composée dans ce cas de studios indépendants regroupés autour d'un espace partagé. De la même manière que le co-living, le développement du logement partagé soulève des questions en termes de densité.

TABLEAU 1

Récapitulatif des types de logements locatifs présentés à la section 2

Colocation	Chambres meublées	Co-living	Location de courte durée	Résidences de logement partagé
Définition succincte				
Cohabitation de personnes liées par un bail unique et un pacte de colocation	Chambres louées individuellement à des ménages différents	Chambres louées individuellement pour quelques mois et gérées par des sociétés spécialisées	Logements (indépendants) meublés et loués à partir de quelques nuits par des sociétés spécialisées	Bâtiments conçus pour combiner des studios avec des espaces partagés et des services
Mode d'exploitation et services				
Bailleur individuel ou société de gestion locative classique (pas de services)		Société professionnelle spécialisée offrant des services, allant du simple nettoyage à des services de type hôtelier, voire l'organisation d'évènements pour la « *communauté* »		
Organisation spatiale				
Ensemble de chambres partageant salle de bain, cuisine (et séjour)	Ensemble de chambres (fermant à clé) partageant salle de bain, cuisine (et séjour)	Ensemble de chambres (avec salle de bain privative) partageant cuisine, séjour et autres espaces de travail et/ou de loisir	Logements indépendants (chambres dans des cas plus rares)	Résidences composées de studios (et chambres) partageant cuisine, séjour et autres espaces de travail et/ou de loisir
Type de bail				
Bail unique et pacte de colocation	Bail individuel	Bail individuel	Pas de bail (location dès une nuit)	Bail individuel
Public cible				
Etudiants, jeunes actifs	Public hétérogène (incluant les ménages exclus du marché locatif traditionnel)	Jeunes actifs, travailleurs flexibles	Travailleurs mobiles ou internationaux	Etudiants et/ou jeunes actifs
Types apparentés (et termes repris dans les instruments ci-après analysés)				
Logement étudiant ; Mise à disposition d'une chambre/ d'un logement chez l'habitant (Logement intégré)	Chambres à café	Chambres meublées avec gestion locative	Appart-hôtels	Résidences étudiantes neuves « *Micro-lodging* »

3. Sélection d'instruments intervenant dans la régulation de ces nouveaux segments du marché locatif privé

Au **niveau national**, deux lois et un règlement relatifs au **logement** (locatif) émanent du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et sont à prendre en compte, sachant que les types de logements auxquels nous nous intéressons sont développés sur le marché locatif privé :

- La *Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil dans sa version consolidée du 01/08/2024* (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2024) ;
- 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* (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019a);
- Et le Règlement grand-ducal correspondant (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019b).

Sur le plan **urbanistique**, l'obligation pour chaque commune d'élaborer un règlement sur les bâtisses, un plan d'aménagement général (PAG), et des plans d'aménagement particuliers (PAP) est régie par la *Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2004). Le cadrage des contenus, respectivement du plan d'aménagement général et des plans d'aménagement particuliers « *quartier existant* » et « *nouveau quartier* » sont établis par deux Règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2017a ; 2017b). Par ailleurs, si l'urbanisme est une compétence des communes, il existe également un règlement type sur les bâtisses émanant du Ministère des Affaires intérieures au niveau national (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg - Ministère des Affaires intérieures, 2023), que chaque commune adapte en fonction de ses spécificités et besoins. Le Gouvernement a cependant créé une Task Force afin de mettre en place des mesures de simplification administrative – notamment en vue de l'établissement d'un règlement sur les bâtisses unifié pour l'ensemble des communes, qui impacteront le travail des départements d'urbanisme des communes.

Un autre volet central du cadre réglementaire – dont la compétence revient également aux communes – concerne l'**enregistrement** des occupants dans le registre communal des personnes physiques. Cet aspect est règlementé par la *Loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au registre national des personnes physiques, à la carte d'identité, aux registres communaux des personnes physiques (*Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2013a*)* et le règlement correspondant *(*Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2013b*)*. Plusieurs lois modificatives ont suivi (notamment la Loi du 16 juillet 2021), mais nous ne les avons pas analysées car elles ne concernaient pas directement les aspects relatifs aux conditions d'enregistrement dans les registres communaux.

Enfin, l'activité des sociétés de location de courte durée est entre autres contrainte par l'ajout de règles spécifiques aux établissements d'hébergements, d'application depuis le 01/03/2023, à la *Loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales* (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2023b). Dans le cas de constructions neuves, le caractère commercial de l'activité d'hébergement peut également avoir des répercussions en matière de **TVA** (récupération de la TVA sur les coûts de construction, en utilisant un « *droit d'option à la TVA* » - voir Guichet.lu, 2023b). De manière plus générale, la mise en location d'un bien est soumise à des obligations fiscales, les revenus générés par la location de ce bien étant imposables (après amortissement des frais, dont l'ameublement), et peut être considérée – et imposée – comme une activité commerciale si « *elle est exercée notamment comme une activité économique orientée vers le profit ou encore exercée à titre indépendant* » (Guichet.lu, 2023a).

Au niveau **communal**, les **plans et règlements d'urbanisme** définissent un ensemble de critères supplémentaires relatifs aux typologies et densités de logement souhaitées (dans les PAP et PAG) ainsi que les formes spécifiques de logements autorisées, leur destination et les critères d'organisation spatiale y liés (dans les règlements sur les bâtisses). Le type de logement détermine l'organisation des chemins d'évacuation en cas d'incendie. C'est principalement par ce prisme que les communes – étant responsables de la mise en œuvre des règles en matière de prévention incendie – distinguent la location de chambres meublées (classiques ou via une société de co-living) de la colocation. Dans le cas de la colocation, tous les occupants – liés par un pacte de colocation et un contrat de bail unique – sont supposés pouvoir accéder à tout le logement. De plus, la loi sur le bail à usage d'habitation ne contraint pas les propriétaires à déclarer le nombre de chambres d'une colocation. Dans le cas des chambres meublées, le nombre maximum d'occupants doit être déclaré (voir section 4), et l'obligation d'une deuxième voie de fuite peut impacter l'organisation spatiale du logement. Le type de logement a également un impact sur les règles de stationnement, ces dernières pouvant aller jusqu'à conditionner le choix d'une typologie plutôt qu'une autre au stade de la conception d'un projet résidentiel ou mixte, en fonction des contraintes du site. D'autres questions, telles que la possibilité pour les occupants de s'enregistrer, restent floues et font éventuellement l'objet de bonnes pratiques quand elles ne constituent pas des **zones grises**.

Les **communes** sélectionnées (voir liste reprise au Tableau 2) pour l'analyse des instruments urbanistiques sont à la fois celles qui ont été identifiées dans la Note 41 comme concentrant l'offre de co-living et de location de courte durée ainsi que d'autres communes ayant pris des initiatives concernant la règlementation et le contrôle des chambres meublées informelles (par exemple, au sein du « *RESONORD* »). Pour couvrir au mieux les zones urbaines du pays, des communes ont été sélectionnées dans chacun des trois espaces d'action dits « *à dominante urbaine et périurbaine* » délimités par le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (PDAT) (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2023a).

Les deux sections suivantes présentent l'analyse de l'ensemble des instruments listés dans cette section, aux niveaux national (section 4) et communal (section 5).

TABLEAU 2

Liste des communes sélectionnées pour l'analyse et version utilisée dans chaque commune (selon les dates reprises sur le document publié en ligne) pour le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites (RBVS) ainsi que la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG)

	RBVS	PAG
Agglo-centre		
Ville de Luxembourg	Version coordonnée de **juillet 2018**, après modification en mai 2018	Version coordonnée de **février 2025**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en octobre 2017
Strassen	Version coordonnée d'**octobre 2024**, après modifications ponctuelles du RBVS approuvé en mars 2021	Version coordonnées de **mai 2023**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en mars 2021
Walferdange	Version de **janvier 2009** (sans précisions sur les dates d'approbation et les modifications éventuelles)	Version coordonnée de **décembre 2022**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en juillet 2010
Hesperange	Version publiée en **avril 2021** après arrêté par le conseil communal en février 2021	Version coordonnée de **février 2019**, approuvée par le Ministre de l'Intérieur en septembre 2020
Région Sud		
Differdange	Version de **décembre 2022** (sans précisions sur les dates d'approbation et les modifications éventuelles)	Version coordonnée de **janvier 2024**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en juin 2022
Dudelange	Version coordonnée de **novembre 2023**, après modifications ponctuelles du RBVS approuvé en octobre 2021	Version coordonnée d'**avril 2025**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en juillet 2022
Esch-sur-Alzette	Version d'**octobre 2021**, après modification ponctuelle du RBVS approuvé en 2019	Version coordonnée de **juin 2024**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en octobre 2021
Sanem	Version de **mars 2022**, après modifications ponctuelles du RBVS approuvé en 2019	Version coordonnée de **novembre 2021**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en juillet 2019
Nordstad		
Diekirch	Version approuvée en **octobre 2016**	Version coordonnée de **février 2023**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en octobre 2016
Ettelbruck	Version de **mai 2023**, après modifications ponctuelles du RBVS approuvé en septembre 2021	Version coordonnée de **mai 2024**, après modifications ponctuelles du PAG approuvé par le Ministre de l'Intérieur en décembre 2021
Resonord		
Clervaux	Version coordonnée de **juillet 2024**, après modifications ponctuelles du RBVS approuvé en mars 2020	Version approuvée par le Ministre de l'Intérieur en **novembre 2023** (et votée par le conseil communal en juin 2019)

4. Analyse des instruments au niveau national

Au niveau national, le cadre législatif et réglementaire sur le logement réglemente la colocation, la mise en location de chambres meublées et plus généralement le coût du loyer, la durée du bail et les critères d'habitabilité. La Loi sur le **bail à usage d'habitation** (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2024) précise notamment dans son Chapitre 1bis que les colocataires sont reliés par un pacte de colocation. Ce pacte n'est cependant pas établi dans le cas où chaque occupant d'une chambre ou d'un logement partagé reçoit un contrat de bail individuel contractualisant la location individuelle de la chambre et l'accès aux espaces collectifs. Dans le Chapitre II, fixant le loyer et les charges, le revenu annuel généré par la location d'un logement ne peut excéder 5% du capital investi (en cas de colocation, on considère l'ensemble des quittances de loyer perçues). Pour les chambres meublées louées individuellement (y compris via une société de co-living) à des locataires ayant chacun leur propre contrat de bail et loyer, la règle s'applique bien au « *logement* », c'est-à-dire à l'ensemble des chambres partageant les mêmes locaux collectifs. Par ailleurs, le bailleur peut demander un supplément de loyer mensuel pour le mobilier, limité à 1,5% du « *montant total des factures des meubles garnissant le logement loué* ». Nulle mention n'est faite dans le calcul des charges d'un plafond par rapport à des coûts additionnels liés à des services éventuels ou à des frais d'adhésion au portefeuille de la société gestionnaire. Le Chapitre III détermine quant à lui la durée du contrat de bail, qui peut être à durée déterminée ou indéterminée (ce qui devient automatiquement le cas lors d'une prolongation), sans spécifier de durée minimum légale.

La Loi relative aux **critères de salubrité**, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019a) clarifie notamment ce que sont un logement (aussi dénommé ci-après « *unité de logement* ») et une chambre, pour les besoins de la loi (ce qui signifie que cette définition peut diverger dans d'autres législations). Le logement y est défini comme « *un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes* ». Cette définition est très proche de celle du règlement grand-ducal relatif au contenu des PAP (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2017b), notamment par rapport à la présence obligatoire de certains locaux: « *un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC* ». La présence de ces espaces de séjour, cuisine et salle de bain permet ainsi de délimiter l'unité de logement, y compris lorsque celle-ci est composée de chambres louées séparément. En effet, la Loi définit ce type de chambre comme « *une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement* ». Même la salle de bain peut donc être partagée entre plusieurs chambres et la règlementation ne fait pas de différence selon qu'elle est privative ou partagée.

L'Article 2 de la Loi du 20 décembre 2019 (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019a) spécifie aussi la surface minimum d'une chambre (9 m^2) et l'Article 3 exige que les propriétaires ou exploitants déclarent le nombre maximum de personnes pouvant être logées à la commune dans le cas de locations de chambres. Enfin, cette

loi confère aux bourgmestres la compétence de contrôler les chambres et logements pour vérifier le respect des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité (Article 4). En cas de non-respect de ces critères, les bourgmestres sont habilités à ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre (Article 5).

Le règlement grand-ducal correspondant détermine les **critères de salubrité et d'habitabilité** (entre autres), pour les logements, chambres et locaux collectifs, ce dernier terme faisant référence à « *un local composé de la cuisine, de la pièce de séjour ou de la salle de bain, destiné à satisfaire les besoins des occupants d'une ou de plusieurs chambres et situé à l'extérieur de celles-ci* ». Les critères d'habitabilité relatifs aux locaux collectifs (Article 11) sont adaptés en fonction du nombre d'occupants. Par exemple, à partir de 5 occupants, la pièce de séjour (min. 10 m²) doit être augmentée de 1,5 m² par occupant. L'article 13 précise aussi la nécessité de meubler « *suffisamment* » toute chambre meublée et liste les meubles considérés comme nécessaires.

Sur le plan **urbanistique**, il existe un **règlement type sur les bâtisses** dont les communes peuvent s'inspirer pour établir leur propre règlement communal (voir section 5), le seul à avoir une valeur légale. Ce document type précise qu'il s'applique de manière générale à « *toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation ou démolition d'une construction sur l'ensemble du territoire communal* ». Dès lors, déterminer si la division d'une maison ou d'un appartement en chambres est un « *changement du mode d'affectation* » a un impact sur le respect de ce règlement. Le règlement type propose également des surfaces minimales pour un studio (35 m²), un appartement une chambre (45 m²) et par occupant (min. 12 m² nets). Une autre perspective envisagée dans le cadre de la simplification administrative mentionnée à la section 3 est la création d'une **typologie de logement « *co-living* »**, sans autre précision à ce stade.

La question urbanistique est étroitement liée à celle de **l'enregistrement** des occupants au sein des registres de population des communes. La Loi de 2013 (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2013a) encadre l'enregistrement au sein des registres aux niveaux national et communal. La « *résidence habituelle* » figure au registre national des personnes physiques. Quant aux registres communaux, ils se composent, comme au niveau national, d'un registre principal et d'un registre d'attente. L'article 22 (Chapitre 2) établit qu'une « *personne est présumée avoir sa résidence habituelle au lieu où elle réside de façon réelle et continue* ». Cet article précise également que si une personne réside « *moins de six mois sur douze sur le territoire d'une commune »,* elle n'est pas « *maintenue inscrite sur le registre communal* », sauf situations listées à l'article 23 (en ce compris les personnes qui ne disposent plus d'un logement) et raisons professionnelles requérant un justificatif de l'employeur. Enfin, cette loi permet de comprendre la manière dont sont considérés les ménages en colocation. L'article 26 spécifie en effet qu'« *un ménage désigne l'ensemble des personnes physiques qui partagent la même résidence habituelle, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté ou d'alliance* ».

Le registre d'attente est un élément important de cette loi car il comprend « l*es personnes qui sollicitent une inscription sur le registre communal, mais dont l'endroit où elles entendent établir leur résidence habituelle ne saurait servir à cette fin parce qu'une disposition légale ou réglementaire y interdit la résidence habituelle pour des motifs de*

sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire ». L'inscription de ces personnes sur le registre d'attente – qui n'offre pas les mêmes droits que le registre principal – a une durée maximale d'un an, période au-delà de laquelle les personnes inscrites peuvent être radiées si elles n'ont pas démontré que les motifs liés à la sécurité, salubrité, etc. n'existent plus. Certaines situations peuvent également être tolérées par la commune pour éviter le déguerpissement et la radiation du registre. Il serait intéressant de mieux comprendre dans le futur comment ce registre d'attente est utilisé en pratique dans les différentes communes.

Par ailleurs, il n'est généralement pas possible de s'enregistrer dans les locations de courte durée, considérées comme des **établissements** d'hébergement qui ne sont pas vus comme des logements. La réforme des établissements d'hébergement (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2023b) définit chaque unité d'hébergement comme un « *espace de logement meublé à destination d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois* ». D'après nos retours de terrain, il existe néanmoins des cas où la commune permettrait à des occupants de locations de courte durée et même de chambres d'hôtel de s'enregistrer, alors même que ces chambres d'hôtel pourraient très bien être développées dans une zone du PAG qui n'autorise pas le logement (par exemple, une zone « *gare* »). La même loi définit également l'exploitation d'un établissement d'hébergement comme une « *activité commerciale qui consiste à louer des unités d'hébergement et qui s'étend à quatre-vingt-dix nuitées ou plus, cumulées au cours d'une année* ». Ce cadre permet de distinguer les acteurs professionnels de la location de courte durée à travers la notion d'activité commerciale, contraignant ces derniers à obtenir une autorisation d'établissement d'hébergement. L'Article 9 de la Loi précise que ces exploitants doivent, au même titre que d'autres professions, suivre une formation accélérée. Etant donné leur caractère commercial, les locations de courte durée sont soumises à une TVA de 3%. D'après nos retours de terrain, cela confère la possibilité pour les investisseurs dans des établissements d'hébergement de **récupérer la TVA** sur les coûts de construction dans le cas d'une construction neuve.

5. Analyse des instruments au niveau communal

5.1. Règlement sur les bâtisses

Chaque commune est tenue de se doter de son propre **règlement sur les bâtisses**. La définition de règles spécifiques pour les types de logement exposés ci-dessus varie d'une commune à l'autre. Dans ce qui suit, nous comparons quelques éléments clés de ce règlement dans une sélection de communes, présentées successivement selon l'espace d'action du PDAT (voir section 3) auquel elles appartiennent. Sauf exception mentionnée ci-après, dans la majorité des règlements communaux examinés, les logements pour étudiants et les chambres meublées sont exemptés des critères d'habitabilité portant sur la surface minimale et les spécifications liées aux locaux telles que les salles d'eau ainsi que les espaces extérieurs. À titre d'exemple, le règlement de la commune de Strassen mentionne dans son article 62 que « *sont dispensés des prescriptions définies aux articles 63 à 68, (..) les logements pour étudiants, les chambres meublées (…)* **».** Néanmoins, la comparaison des surfaces nettes minimales reste un indicateur intéressant car il reflète indirectement les densités et configurations spatiales admises dans différentes localités.

Agglo-centre

Parmi les quatre communes sélectionnées dans l'agglo-centre, seule la commune de Hesperange formalise le **champs d'application** du règlement des bâtisses en cas de colocation, de manière cohérente avec les critères d'habitabilité définis au niveau national : « *Un colocataire au maximum, est admis par chambre à coucher de 9 m². Les dispositions pour des constructions d'habitation sont d'application.* » Cette commune est également la seule à préciser dans son règlement l'obligation d'une seconde issue de secours indépendante pour «*chaque unité de logement dans un immeuble d'habitation de type collectif, dans les logements en colocation et les meublés* », de manière cohérente avec la loi sur le bail à usage d'habitation et la loi du 20 décembre 2019 (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019a). L'implémentation de cette règle est plus aisée pour une colocation car tous les occupants sont censés avoir accès à tout le logement (la deuxième voie peut dès lors être la fenêtre d'une des chambres, contrairement au cas des chambres meublées). Quant à la **surface nette minimale** des unités de logement, elle varie entre 20 m² (Walferdange), 30 m² (Strassen) et 45 m² (Hesperange), de sorte qu'il est plus aisé de développer des studios dans les deux premières communes.

Contrairement aux autres communes étudiées (à l'exception de Sanem, voir ci-dessous), le règlement de la Ville de Luxembourg ne définit pas une surface nette minimale mais une « ***surface exploitable moyenne des unités de logement*** » qui doit être supérieure ou égale à 52 m². Le calcul est donc effectué à l'échelle de l'immeuble. Le règlement précise d'ailleurs : « *en cas de transformation d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble existant en vue de la création de nouveaux logements, la surface exploitable par logement peut varier sans que toutefois, pour les surfaces concernées par cette opération, la surface exploitable moyenne des unités de logement ne puisse être inférieure à une valeur théorique de 52 m².* » Cette spécification est essentielle et dépend directement de la manière dont une unité de logement est définie. L'Encadré 1 donne deux **exemples concrets** inspirés de situations réelles rencontrées au Luxembourg et à l'étranger pour illustrer les implications potentielles de cette règle.

ENCADRÉ 1 :

EXEMPLES ILLUSTRANT L'IMPLICATION DES RÈGLES DE SURFACE ET DE DÉLIMITATION D'UN LOGEMENT

Premier exemple : Une maison ancienne est reconvertie en résidence de co-living de dix chambres, chacune d'environ 15 m², qui se partagent une grande cuisine au rez-de-chaussée, et d'un studio indépendant de 20 m² au dernier étage. Les dix chambres se partageant une seule cuisine, elles constitueraient théoriquement un seul grand logement, dont la taille compenserait largement celle du studio.

Deuxième exemple : Un ancien immeuble de bureaux est reconverti en une résidence de logement partagé. Cette résidence sera essentiellement composée de studios de 25 m² (avec une niche de cuisine) et d'espaces partagés. Pour compenser la petite taille des studios et respecter la surface exploitable moyenne de 52 m² à l'échelle de l'immeuble, l'équipe de conception pourrait combiner les studios avec des chambres en co-living, pour autant qu'une « *grappe* » de chambres en co-living soit suffisamment grande (par exemple, cinq chambres de chacune 15 m² partageant un séjour et une salle de bain). La combinaison de ces deux types (studios avec espaces partagés, et chambres en co-living) permettrait sur papier de respecter la règle des 52 m² de surface exploitable moyenne à l'échelle de l'immeuble, puisque de très grands logements (les appartements de co-living) compensent la présence de petits studios. Cependant, l'espace privatif dont bénéficierait chaque occupant ne serait que de 15 à 25 m² et le nombre de ménages réels (même s'il s'agit de ménages d'une à deux personnes) serait plus élevé que dans un immeuble résidentiel classique.

Région Sud

Les quatre communes analysées dans la région Sud prévoient toutes des surfaces nettes minimales (d'au moins 35 m² à Differdange, Dudelange et Sanem) ou bien des surfaces minimales par occupant (d'au moins 12 m² par personne à Esch-sur-Alzette) au sein de leur règlement sur les bâtisses. Le règlement de chaque commune comprend également des spécifications relatives aux chambres meublées, logements pour étudiants et/ou colocations :

- *Differdange* : le règlement précise notamment que le logement étudiant et les chambres (meublées) sont soumis au respect des règles de salubrité et d'habitabilité. Il est également mentionné que l'aménagement de chambres meublées ou de logements collectifs (qui constituent un changement d'affectation) sont soumis à autorisation, de même que « *tout changement en vue d'une sous-location ou d'une cohabitation ayant pour effet la création directe ou indirecte de logements et/ou de lots séparés* ». Enfin, le règlement fournit des règles différenciées (surface habitable et par locaux) pour les logements étudiants, les chambres meublées et non meublées et les logements intégrés (voir définition ci-dessous).
- *Dudelange* : le règlement rappelle que tout changement d'affectation d'un immeuble impliquant notamment « *la modification du nombre de logements, de même que l'aménagement de logements collectifs et de chambres meublées* » est soumis à autorisation. Il fournit également une définition du logement intégré

qui correspond à celle du règlement grand-ducal déterminant le contenu des PAP (logement « *faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal* »).

- *Esch-sur-Alzette* : le règlement distingue les chambres meublées de la colocation (caractérisée, comme précisé précédemment, par la location à plusieurs occupants ne faisant pas partie de la même communauté domestique, liés par un bail commun) et de la cohabitation. Ce dernier terme désigne le « *fait d'habiter ensemble dans un logement, sans relation contractuelle ou accord payant, et sans faire partie d'une seule et même communauté domestique* ». Il précise, pour les chambres meublées, des surfaces minimales par occupant, à la fois pour les chambres et pour les locaux communs, en particulier les salles de bains, cuisine et salon. Le règlement reprend, comme à Dudelange, la définition du logement intégré du règlement grand-ducal déterminant le contenu des PAP.
- *Sanem* : outre une surface moyenne nette d'au moins 70 m² pour toute résidence, le règlement précise que le nombre de studios ne peut dépasser un tiers du nombre total de logements de la résidence. Des spécifications existent également pour les logements étudiants et la colocation (surface par occupant et par locaux). La colocation est par ailleurs limitée à cinq chambres (sept dans le cas d'une maison transformée) avec des surfaces de chambres de 10 m² (logement étudiant) à 14 m² minimum. Le règlement précise que le cadastre vertical n'est pas autorisé pour la colocation et le logement étudiant. On peut supposer que cela reflète une conception du bien comme une seule unité de logement. Enfin, le logement intégré est encadré en termes de surface et d'équipements.

Les règlements des bâtisses de ces communes apparaissent donc plus détaillés sur la question des chambres meublées et du logement étudiant que ceux des communes de l'agglo-centre, et affirment le besoin d'une autorisation pour la création de tels logements, y compris dans l'existant.

Nordstad et Resonord

Dans cette troisième zone, nous avons regroupé deux communes de la Nordstad (Ettelbruck et Diekirch) et la commune la plus peuplée du « *Resonord* »[3] (Clervaux, 5751 habitants selon le dernier recensement). Les communes de ce réseau (Wincrange, Weiswampach, Vianden, Troisvierges, Tandel, Putscheid, Parc Hosingen, Kiischpelt, Clervaux) ont mis en place un label de qualité (« *assurance qualité* ») pour les chambres meublées[4]. Les surfaces nettes minimales définies dans les trois communes varient entre 25 (Diekirch), 35 (Ettelbruck) et 50 m² (Clervaux). Il semble donc a priori difficile de développer des studios dans cette dernière commune. Les règlements précisent

3.
Ce réseau correspond à un office social commun aux neuf communes, dont les compétences portent uniquement sur l'aide sociale.

4.
Voir : https://www.resonord.lu/fr/projets-et-activites/assurance-qualite-des-chambres-meublees/

également une surface nette minimale par occupant (12 m²). Seule la commune de Diekirch inclut des spécifications supplémentaires pour les « *chambres à louer* » dans son règlement sur les bâtisses, à savoir qu'il ne peut y avoir plus de quatre chambres par unité de logement (avec maximum deux personnes par chambre). Le règlement requiert également un minimum de 25 m² pour les locaux collectifs cumulés et un espace privatif de stockage pour chaque occupant. Ce type de mesure permet d'éviter de trop grands ensembles de chambres partageant un espace commun résiduel. Les deux autres communes ne mentionnent les « *chambres mises en location* » que pour le renvoi à la loi du 20 décembre 2019 (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019a). Le règlement d'Ettelbruck mentionne néanmoins le logement intégré, dont la surface habitable est limitée à un tiers de la surface habitable totale du bâtiment.

5.2. Plan d'Aménagement Général (PAG)

Chaque commune est également tenue d'établir un **Plan d'Aménagement Général (PAG)** et des Plans d'Aménagement Particuliers (PAP), à la fois pour le tissu existant (PAP QE) et les nouveaux quartiers (PAP NQ). Bien que nous n'ayons pas sélectionné de PAP NQ pour l'analyse, ces plans sont incontournables dès lors qu'un nouveau projet résidentiel ou mixte est envisagé. Notamment, les conversions de projets résidentiels en résidences de co-living observées en réaction à la crise immobilière doivent se conformer au PAP en vigueur. Pour des questions de faisabilité, nous nous sommes limités aux PAG des communes sélectionnées.

Une première observation générale est que la **densité de logement**, systématiquement utilisée comme l'un des indicateurs de l'élaboration d'un PAP NQ, est définie comme le « *rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.* » On peut supposer que ces « *unités* » font référence à la définition du logement du Règlement grand-ducal sur le contenu des PAP (voir section 4). Ce même règlement (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2017b) définit également :

- Le logement collectif, comme « *toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale* » ;
- …et le logement intégré, comme « *un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal* ». Ce dernier n'est néanmoins pas considéré dans le calcul de la densité de logement.

La densité de logement est un indicateur régulièrement critiqué par les acteurs de l'immobilier car il les contraint à compenser les logements de petite surface (studios notamment) par de grands logements au sein d'un même projet. Le fait de pouvoir proposer des chambres en co-living sous forme de grands logements regroupant plusieurs chambres pourrait être vu comme une manière de contourner cette difficulté réglementaire. Néanmoins, maintenir un nombre limité de logements peut être pour les autorités publiques un moyen de pouvoir assurer le bon fonctionnement du quartier, notamment par rapport aux aménités et infrastructures disponibles. De ce point de vue, de grandes unités de co-living occupées par de multiples résidents ne génèrent sans doute pas les mêmes besoins que des unités de même taille occupées par une famille.

Les PAG examinés distinguent **deux zones d'habitations.** La première est destinée aux habitations unifamiliales (HAB1), mais celles-ci peuvent souvent comprendre un logement intégré (les conditions de création d'un logement intégré variant néanmoins d'une commune à l'autre). La deuxième est principalement destinée aux logements collectifs (HAB2). Parmi les 11 communes étudiées, seules deux communes ne suivent pas ce schéma : le PAG de la commune de Walferdange, plus ancien, distingue quatre zones (HAB1, HAB1a, HAB1b, HAB2, différenciées principalement selon les coefficients d'occupation et d'utilisation autorisés) et celui de Diekirch ne comprend pas de zone HAB2. Depuis 2004, toutes les communes ont été contraintes de (re)faire leur PAG et nombre d'entre elles ont orienté la définition des zones d'habitation de manière à préserver l'habitat unifamilial. Ainsi, les zones HAB1 de la plupart des PAG prévoient que tout PAP NQ comprenne au moins 50% (voire plus dans certaines communes) d'habitat unifamilial. La description de ces zones ne mentionne généralement pas explicitement le co-living ou la location de courte durée. Néanmoins, dans certaines communes, la description des zones d'habitation donne des précisions concernant d'autres types de logement connexes :

- À *Dudelange*, la zone HAB2 mentionne les « ***appart-hotels*** » (type apparenté à la location de courte durée – voir Tableau 1) comme exception quant aux règles s'appliquant aux affectations autres que l'habitation et les surfaces autorisées correspondantes, signifiant que la surface développée pour cette destination peut être potentiellement plus élevée.
- À *Sanem*, la description des zones HAB1 et HAB2 (ainsi que de la zone mixte urbaine) comprend une définition du logement pour étudiants comme des « *chambres réunies en un logement bien défini et destinées à la location aux étudiants de l'université. Ces chambres peuvent être meublées ou non.* » On retrouve dans cette définition l'idée que des ensembles de chambres forment une unité de logement, comme dans le cas du co-living. Le PAG utilise exactement la même définition pour la colocation, à l'exception près de la mention des étudiants. De plus, les destinations autres que du logement sont limitées en surface brute à 200 m^2 par bâtiment en zone HAB1/2, sauf dans le quartier de Belval.
- La description de la zone HAB1 de la *Ville de Luxembourg* autorise jusqu'à un logement par niveau dans les maisons plurifamiliales et précise par ailleurs que « *dans les cafés ou restaurants existants les établissements d'hébergement sont autorisés aux étages* », ce qui pourrait notamment permettre d'inclure les traditionnelles « *chambres à café* » (mais est à vérifier avec les autorités compétentes en la matière). La zone HAB2 mentionne également les « *établissements d'hébergement* » parmi les destinations autorisées.

Certains acteurs de la **location de courte durée** favorisent dès lors ces zones d'habitation où d'autres destinations – telles que les établissements d'hébergement – sont parfois autorisées, ce qui leur offre plus de souplesse en cas de basculement éventuel vers une offre de logement classique.

D'**autres zones du PAG** permettent d'inclure des types de logement particuliers. Toutes les communes étudiées admettent par exemple que les « *zones de bâtiments d'équipements publics* » puissent inclure des **logements pour étudiants** (sans spécification de la forme que ces logements pourraient prendre, sauf pour la commune

de Sanem), conformément à la définition du Règlement grand-ducal sur le contenu du PAG (Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, 2017a). Seule la commune de Walferdange ne mentionne pas le logement étudiant mais désigne plus largement des logements qui visent la « *satisfaction d'un besoin collectif* ». Certaines communes mentionnent également des logements connexes dans d'autres types de zones. À Dudelange, la zone mixte urbaine [MIX-u] ainsi que deux zones spéciales (site Laminoir et Greisendall) admettent entre autres des « ***appart-hôtels*** ».

Enfin, les **critères de stationnement** sont adaptés dans certaines communes selon le type de chambre ou de logement (voir synthèse au Tableau 3). Les communes du Sud du pays sont celles qui présentent le plus de critères adaptés pour ces types de logements, tandis qu'aucun critère spécifique ne semble exister dans les communes du Nord du pays. Indirectement, le fait d'inclure des critères de stationnement par chambre peut contribuer à freiner l'arrivée de nouveaux projets de division de bâti existant pour faire de la location de chambres meublées ou de type co-living, si le nombre total d'emplacements requis pour le bâtiment n'est pas réalisable, en particulier les projets avec un nombre (trop) élevé de chambres. À l'inverse, des contraintes de stationnement plus souples pour la location de chambres – qui peuvent par ailleurs se justifier face à une demande de stationnement potentiellement moindre du public cible – peuvent inciter des porteurs de projets à s'orienter vers des résidences de co-living par exemple, si les règles de stationnement s'avèrent difficiles à respecter pour un projet résidentiel classique. L'impact potentiel de ces critères sur les choix programmatiques n'est donc pas à négliger.

TABLEAU 3

Critères spécifiques en matière de stationnement repris dans les PAG des communes analysées (types de logements tels que mentionnés dans les plans)

	Logement étudiant	Chambres meublées	Etablissements d'hébergement	Co-living	Colocation
Agglo-centre					
Ville de Luxembourg			Voiture : 1 pour 3 chambres		
Strassen		Voiture : 1 pour 2 chambres	Voiture : 1 par chambre		
Walferdange	-	-	-	-	-
Région Sud					
Esch-sur-Alzette	Voiture : 0.2 à 0.5 par lit Vélo : 1 par lit	Voiture : 0.2 à 0.5 par chambre	Voiture : 1 pour 3 chambres		
Differdange	Voiture : 3 pour 10 unités Vélo : 1 par unité	Voiture : 1 pour 2 chambres		Voiture : 1 par « *entité* »	
Dudelange		Voiture : 1 pour 3 chambres	PAP NQ : 1 pour 3 chambres (« *constructions hôtelières* »)		
Sanem	Voiture : 1 pour 5 chambres			Voiture; 1 par studio	Voiture : 3 pour 5 chambres
Nordstad et Resonord					
Clervaux	-	-	-	-	-
Diekirch	-	-	-	-	-
Ettelbruck	-	-	-	-	-

6. Zones grises et enjeux de régulation

Les traditionnelles chambres à café et autres chambres meublées existent depuis longtemps dans le paysage résidentiel luxembourgeois. A contrario, l'arrivée plus récente de projets de co-living, sans définition concertée de ce terme avant tout commercial et dont la diffusion et la gestion est aujourd'hui largement portée par l'avancement des technologies digitales (en particulier, les plateformes en ligne), a rendues de nombreuses communes luxembourgeoises démunies face aux sollicitations pour de tels projets (parfois de grande échelle). Il s'agit en effet d'une nouvelle typologie, à la fois de logements et d'acteurs (avec leurs logiques de commercialisation propres), dont les administrations communales ne maîtrisent pas forcément les implications. Il en découle une asymétrie croissante entre acteurs publics et privés quant à l'information relative au parc de logements et à son utilisation.

En l'absence de **critères spécifiques à ces nouvelles typologies et d'une approche plus ajustée de la définition de ce qu'est une unité de logement**, certaines communes pourraient se retrouver dépendantes de grands acteurs internationaux privés (exploitants et/ou investisseurs) qui pénètrent souvent le marché local avec des cahiers des charges préétablis et des configurations spatiales standardisées qui ne sont pas nécessairement adaptées au contexte luxembourgeois. Vu les enjeux de ces logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés, il nous semble primordial de mieux maîtriser la manière dont ces projets, émanant d'acteurs privés à vocation commerciale, se développent. **Une planification plus aboutie et une plus grande sécurité règlementaire** (notamment quant à l'interprétation de la règlementation urbanistique et en matière d'enregistrement, qui est recherchée d'ailleurs par les investisseurs) permettraient également de modérer les comportements opportunistes en matière de choix de zones et de destination des projets. Cette maîtrise risque cependant d'être plus difficile à exercer sur le parc de logements existants où le contournement de la règlementation et la division de maisons unifamiliales en chambres meublées ou en co-living peuvent plus aisément passer inaperçus, mais créer des difficultés au stade de l'enregistrement des occupants.

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 a permis d'éclaircir dans une certaine mesure la situation des chambres meublées au sens large – également d'application pour les projets de co-living, notamment à travers un renforcement des exigences en matière de **sécurité incendie** (seconde voie de fuite). Néanmoins, il semble que les propriétaires bailleurs arrivent dans certains cas à contourner cette règlementation en jouant sur la **frontière ténue entre chambres meublées et colocation** (la deuxième voie de fuite pouvant passer par une chambre à coucher dans ce dernier cas), résultant dans la location individuelle de chambres meublées déclarées comme des colocations selon la Loi sur le bail à usage d'habitation. Il y a sans doute encore une **marge d'amélioration**, du moins dans les communes les plus confrontées au problème, **dans la distinction entre ces deux types** dans les différents instruments analysés ci-dessus et les critères spécifiques s'appliquant à chacun d'eux.

Une autre zone de tension réside dans le fait que certains développements de co-living et de location de courte durée – et en particulier, des projets qui combinent les deux – se situent à l'**interface entre logement et hôtellerie**, ce qui a des implications en termes

de définitions d'usages au stade de la planification urbaine et de sécurité d'occupation, par rapport à la question de l'**enregistrement**, au stade de l'exploitation. De plus en plus d'acteurs du co-living et/ou de la location de courte durée développent déjà de l'activité à caractère hôtelier en zone résidentielle (l'inverse n'étant pas permis), aspirent à offrir une combinaison de ces deux types au sein de leur portefeuille et plaident pour une **convergence de leurs règlementations sur base du cadre règlementaire de l'hôtellerie**, plus strict sur certains aspects tels que la prévention incendie. Si cela clarifierait la question de l'autorisation d'hébergement (qui serait dès lors généralisée aux deux types), une telle convergence conduirait néanmoins à une réduction du parc de logements locatifs disponibles pour de longues durées et **pourrait, contrairement au discours dominant, contribuer à aggraver la pénurie de logements**.

L'interprétation de la règle de la **densité de logement**, telle que définie dans le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG et utilisée dans les PAG au niveau communal, peut également contribuer aux zones grises, dans la mesure où certains types de location, considérés comme des établissements d'hébergement, ne sont pas comptabilisés comme des logements et ne sont donc pas intégrés au calcul de la densité de logement, alors que **les situations réelles des occupants de ces établissements peuvent être moins passagères qu'il n'y parait** (par exemple, car ces occupants louent de semaine en semaine le même hébergement sur des périodes qui peuvent durer plusieurs années). Par ailleurs, considérer comme une seule unité de logement des « *grappes* » de chambres de co-living qui comprennent souvent cinq chambres, et jusqu'à dix dans certains cas, contribue à **sous-estimer la densité d'occupants réelle de ces logements**, chaque chambre étant occupée par un adulte (voire un couple) – dont la chambre est le seul espace privatif – constituant un ménage séparé. Une première étape pourrait consister à limiter le nombre de chambres par grappe (comme le font déjà certaines communes) ou à reconsidérer le nombre d'unités pour ces configurations particulières.

Dès lors, **revoir la définition d'un logement, au regard de toutes les typologies possibles et de leurs implications, semble être un enjeu de taille avec des répercussions multiples**, que ce soit sur le plan **urbanistique** (calcul de la densité, des règles de stationnement, etc.), du point de vue de la qualité et de l'**habitabilité** des logements (espace privatif réel en cas de cohabitation avec des inconnus) ainsi que de leur **coût** (prise en compte des frais d'adhésion et des coûts des services, répartition de la surface partagée dans le calcul des prix au mètre carré), ou pour des considération **statistiques** (détermination et caractérisation du parc de logements). À ce titre, l'établissement d'un Registre National des Bâtiments et des Logements qui fait actuellement l'objet d'un projet de loi offre l'opportunité de contribuer à la clarification de cette définition et à créer une base empirique plus solide, qui devrait aider à adresser la dimension statistique évoquée ci-dessus. À l'heure actuelle, certaines communes semblent être pionnières en matière de connaissance de leur marché locatif privé et des différents types de locations de chambres qui existent sur leur territoire. Cette connaissance peut venir, par exemple, de la constitution d'une base de données de leurs bâtiments, mise en relation avec le registre de population pour identifier efficacement des situations problématiques et les régulariser le cas échéant. Il pourrait être opportun dans le futur d'organiser des échanges de bonnes pratiques entre communes afin de s'inspirer de ce type d'innovations en matière de gouvernance.

Bibliographie

Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2025). *Housing under platform capitalism: the contentious regulation of short-term rentals in European cities*. University of California Press.

Colomb, C., & Moreira de Souza, T. (2023). Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms. *European Urban and Regional Studies*. https://doi.org/10.1177/09697764231155386

Jover, J., & Cocola-Gant, A. (2023). The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. *Antipode*, 55(1), 134–155. https://doi.org/10.1111/anti.12881

Guichet.lu. (2023a). *Déclarer le revenu d'un immeuble donné en location*. https://guichet.public.lu/fr/citoyens/fiscalite/immobilier/location/declarer-revenu-location.html

Guichet.lu. (2023b). *Opérations immobilières*. https://guichet.public.lu/fr/entreprises/fiscalite/impots-benefices/tva/declarations/immobilier.html

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg - Ministère des Affaires intérieures. (2023). *Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites*. https://maint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/reglement-batisses-voies-publiques-sites.html

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg. (2004). *Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*. https://Legilux.Public.Lu/Eli/Etat/Leg/Loi/2004/07/19/N1/Jo.

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg. (2023a). *PDAT. Programme directeur d'aménagement du territoire 2035*.

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg. (2023b). *Version consolidée applicable au 01/09/2023 : Loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales*. https://Legilux.Public.Lu/Eli/Etat/Leg/Loi/2011/09/02/N1/Consolide/20230901.

Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg. (2013a). *Loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, au registre national des personnes physiques, à la carte d'identité, aux registres communaux des personnes physiques*. https://Legilux.Public.Lu/Eli/Etat/Leg/Loi/2013/06/19/N3/Jo.

Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg. (2013b). *Règlement grand-ducal du 28 novembre 2013 fixant les modalités d'application de la loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques*. https://Legilux.Public.Lu/Eli/Etat/Leg/Rgd/2013/11/28/N1/Jo.

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg. (2017a). *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*. https://Legilux.Public.Lu/Eli/Etat/Leg/Rgd/2017/03/08/A321/Jo.

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg. (2017b). *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »*. https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2017/03/08/a323/jo

Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg. (2019a). *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.* https://Legilux.Public.Lu/Eli/Etat/Leg/Loi/2019/12/20/A882/Jo.

Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg. (2019b). *Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.* https://Legilux.Public.Lu/Eli/Etat/Leg/Rgd/2019/12/20/A883/Jo.

Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg. (2024). *Version consolidée applicable au 01/08/2024 : Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.* https://Legilux.Public.Lu/Eli/Etat/Leg/Loi/2006/09/21/N1/Consolide/20240801.

Ronald, R., Schijf, P., & Donovan, K. (2023). The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living. Housing Studies, 1–25. https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830

Uyttebrouck, C., Zięba-Kulawik, K., & Paccoud, A. (2024). *Typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés.* Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat. https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-41.html