Observatoire de l'Habitat

Juin 2026

La Note 47

Constance **Uyttebrouck**
Diana **Dias Pereira**
Valérie **Feltgen**
Antoine **Paccoud**

Identifier les « chambres à café » et les chambres « informelles »

Note méthodologique

Introduction

Cette étude exploratoire s'intéresse à la **mise en location dite « informelle »** de chambres meublées au Grand-Duché de Luxembourg. Ce type d'hébergement apparaît dans des contextes caractérisés par une pénurie de logements sociaux et abordables, et constitue souvent un parc de logements hétérogène, comprenant des situations d'insalubrité manifeste. Au regard du niveau d'informalité caractérisant la manière dont ces logements sont produits, mis en location et gérés, il est souvent difficile d'identifier avec exactitude leur existence, leur nombre et leurs caractéristiques.

Dans le cadre de cette étude, nous avons dès lors exploré **différentes voies pour soutenir l'identification de cette mise en location « informelle »** de chambres meublées, c'est-à-dire par un individu ou une personne morale, sans nécessairement recourir à un portail immobilier ou une agence immobilière ni fournir un contrat de bail. Dans certains cas, les occupants disposent par exemple d'un certificat d'hébergement émis par l'hébergeur et destiné à l'administration communale. Dans d'autres, ils disposent d'un contrat de bail, mais leur logement ne se situe pas dans une zone du plan d'aménagement général (PAG) (et du plan d'aménagement particulier (PAP) le cas échéant) autorisant des destinations résidentielles, ne leur permettant dès lors pas de s'enregistrer à la commune. Dans le cas particulier des « chambres à café » (dont nous revenons sur la définition à la section 1), qui impliquent une longue chaîne d'intermédiaires (propriétaire, brasserie, exploitant, occupants), il arrive également que les occupants des chambres soient dans une situation de sous-location illégale, réduisant leurs droits, par exemple en cas de déguerpissement. La question du contrat de bail est une des dimensions de l'informalité, mais cette dernière comporte également d'autres dimensions (telles que le mode de mise en location, par exemple). Pour les besoins de cette note, la définition fournie ci-dessus et développée à la section suivante reste dès lors flexible par rapport à la question contractuelle, qui nécessiterait des entretiens qualitatifs pour mieux comprendre comment l'informalité se traduit sur cet aspect.

Au regard des enjeux présentés dans les sections qui suivent, l'étude exploratoire faisant l'objet de cette note avait pour objectif de tester des **pistes méthodologiques contribuant à mieux identifier et analyser le marché des « chambres à café » et des chambres meublées dites « informelles »**. La finalité de cette recherche est de compléter le travail d'observation du marché locatif privé, et plus globalement d'améliorer la connaissance du parc résidentiel luxembourgeois, de sa diversité et de ses enjeux. Dans les sections qui suivent, nous commençons par définir plus précisément l'objet dont il est question et poser la problématique (section 1) avant de situer les chambres à café et les chambres meublées informelles au regard de termes connexes utilisés dans la littérature scientifique dans différents contextes (section 2). La section 3 présente ensuite la méthodologie globale et les communes utilisées comme cas d'étude. Les résultats pour chacune de ces communes sont présentés à la section 4.

Les apports et limitations de notre méthodologie sont discutés dans la conclusion (section 5). Nous y défendons que cette étude constitue un pas supplémentaire vers une **meilleure connaissance du parc résidentiel luxembourgeois** en portant pour la première fois l'attention des travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur un secteur aux marges du marché locatif privé, mais comportant de nombreux enjeux. Les résultats présentés dans cette note permettent de confirmer la pertinence des méthodes testées, en particulier du travail de terrain. Cette entrée en matière nous incite à poursuivre les travaux de recherche sur cette thématique afin de mieux comprendre quels types d'acteurs sont impliqués dans le processus de mise à disposition de chambres à café, de travailler sur les moyens d'identifier des mises en location informelles de chambres dans des appartements, et de comprendre comment l'occupation de ce type de chambres s'insère dans les parcours de vie de leurs occupants. Nous encourageons enfin un effort conjoint entre services communaux, et avec le niveau national, afin de mieux connaître la structure du marché locatif, au niveau local et à l'échelle du pays.

1. Définition et problématique

L'étude exploratoire se focalise sur l'offre informelle du marché locatif privé, en particulier la mise en location informelle de **chambres meublées** (sans recours à un portail, ni nécessairement un contrat de bail) et de « **chambres à café** ». Ces dernières font référence aux chambres mises en location aux étages de bars et de restaurants, et sont tristement connues au Luxembourg pour leur vétusté, voire leur insalubrité (on pense notamment ici au cas récent de chambres fermées à Dudelange pour conditions de vie indignes – surpeuplement, présence de rongeurs, moisissures, installation électrique défectueuse, etc. : Virgule, 2026). Ce type d'hébergement est régulièrement considéré comme un **« parc social de fait »** (Bergerand, 2020), dans des contextes où une offre suffisante de logements sociaux fait défaut. Dans les situations les plus extrêmes, notamment en termes d'insalubrité, on considère aussi que ces hébergements font partie intégrante du **« sans-chez-soirisme »**, selon la typologie ETHOS light (FEANTSA, 2017), car les personnes y séjournant « *ont peut-être un toit au-dessus de la tête, mais cela ne signifie pas pour autant qu'elles [aient] un logement digne, propre et sécurisé* » (de Lanchy et al., 2023). Plusieurs témoignages et affaires de fermetures de chambres, suite à la découverte de situations indignes et inhumaines, ont par ailleurs été relayés dans la presse au cours des derniers mois et ont suscité des questions parlementaires sur le sujet.

Sur le plan légal, ce type de mise en location doit se conformer aux dispositions 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 (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019a) et au Règlement grand-ducal correspondant (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019b). Il existe une définition claire des chambres meublées dans le cadre législatif, comme expliqué dans les Notes 41 et 46 de l'Observatoire de l'Habitat (Uyttebrouck et al., 2024; Uyttebrouck, 2025). Pour rappel, la Loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité (Le Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg, 2019a) situe les chambres mise en location au sein d'un logement 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* ». Les chambres meublées sont distinguées de la colocation par le fait qu'elles sont louées individuellement à des ménages différents, tandis que la colocation correspond à la cohabitation de plusieurs personnes au sein d'un même logement, liées par un bail unique. A contrario, **la désignation « chambre à café » dans le langage commun au Luxembourg n'a pas de signification légale** ni d'équivalent clair dans la littérature scientifique, ce qui contribue à son informalité. Dans un rapport de l'Observatoire social de la Ville d'Esch-sur-Alzette (Decoville et al., 2024), il est néanmoins fait référence aux chambres meublées de type « Kaffiszëmmeren » (à savoir, le terme original pour décrire ces chambres en Luxembourgeois, la désignation « chambre à café » étant une traduction vers le Français de ce terme) :

« Les Kaffiszëmmeren s'apparentent à des petites pièces, parfois dépourvues de certaines commodités (équipement de cuisine, salle de bain et/ou toilettes privatives) et souvent aménagées aux étages des cafés ou bistrots. Les personnes fragiles qui y emménagent, le plus souvent parce qu'elles n'ont pas d'autre choix, courent le risque d'une double peine ; à savoir des conditions sanitaires, de sécurité et de confort incertaines, doublées d'un loyer le plus souvent disproportionné par rapport à la surface habitable. »

Cette définition illustre le rôle clé joué par les chambres à café dans la mise à disposition de logements en tant qu'espaces de relégation pour les populations précaires exclues du marché locatif conventionnel, en l'absence d'un secteur locatif abordable substantiel. Si certaines communes du pays ont constitué des registres de ces chambres, **la connaissance de l'étendue de ce secteur et de sa répartition sur le territoire reste très partielle et décentralisée**. Or, le caractère informel des chambres à café et des chambres meublées mises en location en dehors des circuits traditionnels est précisément ce qui rend leur recensement et l'estimation de l'ampleur de ce « secteur » difficiles pour les communes. Cet effort nous semble néanmoins essentiel, à la fois pour mieux comprendre la composition réelle et la typologie du parc de logements d'une part, et pour contribuer à mieux appréhender les situations résidentielles posant potentiellement des problèmes d'habitabilité, de sécurité (à la fois physique et d'occupation) et de salubrité d'autre part.

Au regard de ces enjeux, l'étude exploratoire dont les résultats sont présentés à la section 4 avait pour objectif de tester des **pistes méthodologiques contribuant à mieux identifier et analyser le marché des « chambres à café » et des chambres meublées dites « informelles »**. Cette recherche vise à contribuer à améliorer la connaissance du parc résidentiel luxembourgeois, de sa diversité et de ses enjeux. Afin de mieux comprendre ces enjeux, la section suivante se penche brièvement sur l'informalité dans le logement.

2. Les chambres à café et les chambres meublées à travers le prisme de l'informalité

Pour comprendre la nature et le fonctionnement de la mise en location de chambres à café et de chambres meublées par des individus (ou des personnes morales) à des ménages différents (souvent dans des configurations où des locaux tels que la cuisine et la salle de bain sont partagés), il est **essentiel d'appréhender la notion d'informalité dans le logement**. Comme mentionné précédemment, dans des contextes caractérisés par un faible secteur locatif social, le marché locatif privé joue un rôle disproportionné dans l'accès au logement des populations les plus vulnérables, ces dernières étant reléguées dans ces segments moins onéreux mais aussi moins désirables du marché locatif. Par ailleurs, la désignation « chambre à café » est spécifique au contexte luxembourgeois et n'a ni définition légale ni équivalent dans la littérature scientifique, bien que cette dernière regorge de termes faisant référence à des configurations résidentielles relativement proches. Par exemple, la littérature anglo-saxonne utilise une multitude de termes – tels que *bedsit, lodging house, boarding house, flophouse, single-room occupancy hotel, house in multiple occupancy* – dont la définition les rend plus ou moins proches de ce qui est communément décrit comme une "chambre à café" au Luxembourg. Plutôt que de détailler la définition de chacun de ces termes, nous nous concentrons ici sur leur degré plus ou moins élevé de différentes formes d'*informalité*.

Harris (2018) discute par exemple **cinq types d'informalité** (latente, diffuse, intégrée, manifeste et dominante), dont l'informalité *diffuse* est celle qui permet le mieux de caractériser les chambres à café luxembourgeoises. L'informalité diffuse est, par nature, invisible à première vue et souvent « déguisée », ce qui rend son identification complexe (Harris, 2018). De la même manière, les chambres à café sont dispersées à travers le tissu résidentiel existant et leur recensement s'avère particulièrement difficile (voir sections 3 et 4), notamment dans l'attente d'un Registre National des Bâtiments et des Logements (RNBL). La présence de ce type de logement informel peut être présumée à partir d'éléments tels que la présence d'une deuxième boîte aux lettres, l'analyse des permis d'urbanisme, des annonces immobilières, des registres fonciers ou des enquêtes sur le terrain. Cependant, documenter l'ampleur des logements diffus demeure un travail ardu et soulève des difficultés (ressources, risques d'intrusion dans la vie privée) pour les autorités publiques, ce qui peut les orienter vers une approche non régulatrice basée sur une tolérance délibérée (Harris, 2018).

Plusieurs chercheurs anglo-saxons (par exemple, Gurran et al., 2022 ; Parkinson et al., 2024) ont repris cette typologie de l'informalité pour étudier la logique de l'organisation sociale du logement informel dans des marchés locatifs globalement formalisés, et comment celle-ci se traduit par l'existence **de règles négociées** entre des individus échappant aux cadres réglementaires et institutionnels existants (Parkinson et al., 2024). La location informelle partagée est une forme d'informalité diffuse au sein du parc résidentiel, qui opère à petite échelle, en dehors des circuits réglementaires établis (par exemple, paiement du loyer à un membre de la famille ; Parkinson et al., 2024). Il existe par ailleurs une tension entre **l'informalité de nécessité et l'informalité désirée** (Chiodelli, 2021). Si les populations les plus démunies sont contraintes de recourir à l'informalité de nécessité pour répondre à leur besoin fondamental d'avoir un toit sur la tête, l'informalité désirée peut être utilisée délibérément par des résidents des classes moyennes ou supérieures, par commodité ou par préférence. Cependant, les deux

logiques sont souvent mélangées au sein d'une même pratique informelle (Chiodelli, 2021). Ces distinctions entre nécessité et situation désirée, ou encore entre règles discutées et contournées, sont manifestes lorsque l'on s'intéresse au logement informel.

Deux formes spécifiques de logement informel partagé étudiées dans la littérature scientifique s'avèrent particulièrement utiles pour situer les chambres à café comme hébergement informel : **l'hôtel meublé garni**, que l'on retrouve en France, et **les maisons en occupation multiple** (*Houses in Multiple Occupancy ; HMO*) au Royaume-Uni. En France, Barrère et Lévy-Vroelant (2011) ont par exemple étudié les hôtels meublés garnis qui accueillaient historiquement les populations migrantes et de passage et constituaient de ce fait un espace de transition et de « mise à l'abri », devenu progressivement marginalisé de l'économie urbaine (Barrère et Lévy-Vroelant, 2011). De la même manière que les chambres à café luxembourgeoises, le bar de l'hôtel meublé garni servait à manger aux locataires, et dans certains établissements, une petite cuisine était mise à disposition des locataires et ouvriers de passage pour cuisiner (Barrère et Lévy-Vroelant, 2011). Au Royaume-Uni, les HMO correspondent à de grandes maisons partagées ou des logements avec des équipements communs (Green et al., 2016), où sont une fois de plus **relégués des individus provenant de groupes de population exclus du marché du logement traditionnel**, faute d'accès à un logement social ou à un logement locatif autonome (Green et al., 2016). De manière plus générale, dans les grandes villes occidentales, de plus en plus de locataires, sans lien familial, cohabitent de manière informelle au sein d'une même chambre ou d'un même espace de vie pour partager les coûts du logement (Nasreen et Ruming, 2021). Dans ces situations de précarité extrêmes, les locataires sont confrontés à des vulnérabilités socio-matérielles multiples, telles que le surpeuplement, les déséquilibres de pouvoir entre propriétaires et locataires ou encore l'insécurité d'occupation (Nasreen, 2025).

La présence de chambres à café et de chambres meublées informelles au Luxembourg est donc un symptôme de plus d'une crise structurelle et persistante du logement qui contraint de nombreux ménages à se loger de manière précaire. L'origine même des chambres à café au moment de l'essor de l'industrialisation avait déjà un lien avec la « question du logement » liée à l'afflux de main-d'œuvre ouvrière[1]. Toute la question aujourd'hui est de connaître l'envergure de ce segment.

1. Voir par exemple à ce sujet : Minett Stories | Pas seulement un lieu pour dormir

3. Méthodologie et communes étudiées

Comme déjà spécifié, l'idée qui a guidé cette étude exploratoire était de **tester des pistes méthodologiques** qui pourraient contribuer à mieux identifier et analyser le marché des chambres à café et des chambres meublées informelles. Afin d'évaluer la validité des méthodes testées, nous avons commencé par travailler sur une commune avancée en matière de collecte de données sur ce type de logements (à travers son registre des bâtiments, et sa mise en relation avec le registre de la population). Nous avons ainsi effectué **un premier travail exploratoire à Esch-sur-Alzette, avec le soutien de la Ville**, à qui nous avons soumis les adresses identifiées pour confirmation de la présence de chambres et, le cas échéant, compléments d'information quant au type et au nombre de chambres répertoriées. Cette première étape nous a permis de valider la pertinence des méthodes utilisées.

Nous avons ensuite répliqué la démarche (et complété avec d'autres méthodes dans les cas où cela nous semblait pertinent) dans deux autres communes, à savoir **la Ville de Luxembourg** – où nous nous attendions à rencontrer une concentration de chambres dans certains quartiers – et **Diekirch** – une commune plus petite, faisant partie de la Nordstad, avec une concentration de cafés (eu égard à sa taille). Cette commune avait également été analysée dans le cadre de la Note 46 relative à la régulation de nouveaux segments émergeant sur le marché locatif privé. L'analyse de son règlement sur les bâtisses avait notamment laissé apparaître que cette commune limite le nombre de « chambres à louer » à quatre par unité de logement et fixe des règles relatives aux locaux collectifs et de stockage (Uyttebrouck, 2025). Nous avons également considéré la commune de **Clervaux** comme cas d'étude additionnel, s'agissant de la commune la plus peuplée du « Resonord ». Ce réseau est un office social commun[2] à neuf communes du Nord du pays, qui a mis en place un label de qualité (« assurance qualité ») pour les chambres meublées, dont elle tient un registre. Néanmoins, nous n'avons identifié que sept cafés sur le terrain et trois annonces d'immeubles de rapport en vente, ce qui nous a amenés à écarter ce cas d'étude.

Dans les trois communes, nous avons identifié des cafés (avec présomption de chambres aux étages) sur le terrain, en nous concentrant sur les axes structurants et en travaillant quartier par quartier. À Luxembourg-Ville, nous avons également tenté d'identifier sur le terrain des immeubles de rapport, à savoir d'anciennes maisons de maître divisées en petites unités de logement mises en location. Pour chaque adresse identifiée, nous avons recensé de manière systématique une série d'informations nous permettant de faire l'hypothèse de la présence de chambres mises en location. En complément de ce travail de terrain, nous avons récolté des annonces d'immeubles de rapport (précisant par exemple, une configuration d'immeuble sous forme de chambres, éventuellement avec un rendement locatif) en vente sur les principaux portails immobiliers (Immotop, Athome). Par exemple, une annonce d'immeuble de rapport identifiée à Luxembourg-Ville spécifiait :

2. Voir https://www.resonord.lu/fr/

« Maison de rapport rénovée en 2017, entièrement agencée et équipée. 6,5 net % de taux de rendement. Cette maison comprend 7 chambres meublées de 13 et 15 m², réparties sur 2 étages. (...) Les 7 chambres sont louées 900€ par mois chacune, offrant ainsi une excellente opportunité de revenus locatifs » (Annonce postée sur Immotop. lu le 04/07/2025). »

Pour la Ville de Luxembourg, nous avons également recensé des annonces de chambres à louer sur le réseau social Facebook. Les terrains et méthodes explorés sont repris au Tableau 1 .

TABLEAU 1 :
Récapitulatif des communes utilisées comme cas d'étude, de leurs registres de chambres éventuels et des sources de données mobilisées pour l'étude

Esch-sur-Alzette	Ville de Luxembourg	Diekirch
Travail de terrain		
Cafés	Cafés Immeubles de rapport	Cafés Immeubles de rapport
Registres au niveau communal		
Registre des bâtiments mis en relation avec le registre de population Confirmation et compléments d'information de la part de la Ville	Établissements dotés d'un label (10 adresses)	Pas d'information à ce sujet
Portails immobiliers		
Annonces d'immeubles de rapport en vente	Annonces d'immeubles de rapport en vente	Annonces d'immeubles de rapport en vente
Réseaux sociaux		
-	20 groupes Facebook (voir Annexe)	-

À partir du travail de terrain et de recherche synthétisé dans le Tableau 1, nous avons élaboré **une base de données consolidée** pour les trois villes concernées, que nous avons utilisée comme source pour générer les cartes présentées à la section 4. En cas de correspondance, les adresses de cafés ont été fusionnées avec les immeubles de rapport en vente. Dans le logiciel de SIG utilisé (ArcGIS), nous avons également confronté toutes les adresses identifiées au PAG de chaque commune correspondante et au plan cadastral pour pouvoir dégager d'éventuelles tendances quant au type de zones dans lesquelles cette offre informelle se développe, et à la manière dont ces logements sont renseignés (ou non) au niveau du plan cadastral (voir section 4). Nous détaillons à présent pour chaque commune étudiée les méthodes utilisées et les données collectées.

3.1. Esch-sur-Alzette

Le travail de terrain s'est déroulé sur plusieurs jours au printemps 2025 et a été initié dans le quartier Brill (voir Figure 3 à la section 4), avant de s'étendre aux autres quartiers de la ville. Il s'est focalisé sur l'identification de cafés et cafés-restaurants avec présomption de chambres aux étages. Différentes données ont été collectées à chaque adresse identifiée via des notes manuscrites et un reportage photographique. Parmi les informations recensées, il y avait le nom du café, son adresse, le nombre de boîtes aux lettres, le nombre de noms sur les boîtes aux lettres, le nombre de sonnettes, le nombre d'étages et leur aspect depuis l'extérieur (par exemple, tentures aux fenêtres), le nombre d'entrées (et leur localisation, éventuellement dans une rue parallèle). Concernant ce dernier indicateur, certains cafés possèdent une seconde entrée à l'arrière du bâtiment, qui correspond à l'adresse où les chambres sont répertoriées au sein du registre des bâtiments de la Ville d'Esch-sur-Alzette. La liste des adresses de cafés où nous avions des présomptions quant à la présence de chambres aux étages a été soumise à la Ville d'Esch-sur-Alzette pour confirmation.

En complément de ce travail, nous avons consulté les portails immobiliers Athome et Immotop afin d'identifier des annonces d'immeubles de rapport en vente, dont la description spécifiait l'organisation du bien sous forme de chambres louées séparément (en spécifiant le nombre de chambres louées au moment de la vente), ou la possibilité de louer l'immeuble de cette manière. Certaines annonces spécifiaient également le rendement locatif attendu et étaient explicitement présentées comme des opportunités d'investissement. Lors de l'analyse de ces annonces, nous avons collecté (dans la mesure du possible) des informations telles que l'adresse exacte de l'immeuble, le nombre d'étages, le nombre de chambres (et si elles étaient en location au moment de la vente), le nombre de salles de bains, de cuisines et de toilettes (certains de ces locaux étant selon les cas partagés ou privatifs).

3.2. Ville de Luxembourg

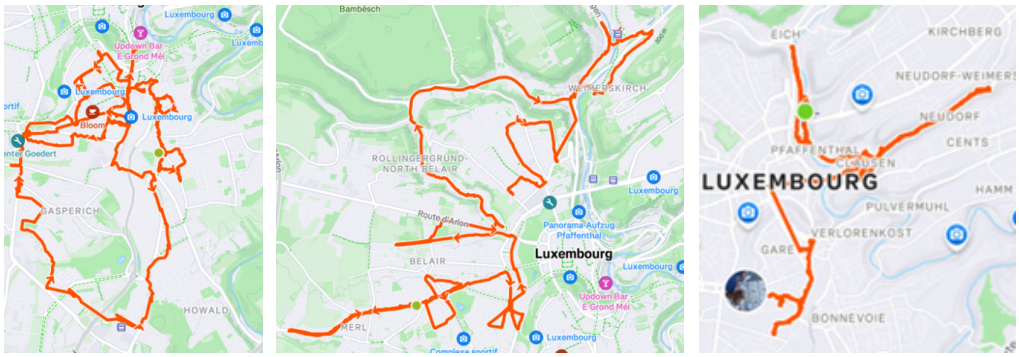
Le travail de terrain a eu lieu sur plusieurs jours au cours de l'été 2025 (le 29 juillet, le 6 août et le 19 septembre) et s'est concentré sur les axes structurants des quartiers présentant la plus grande concentration d'établissements de restauration, à savoir : Beggen, Belair, Bonnevoie-Nord, Bonnevoie-Sud, Clausen, Dommeldange, Eich, Gare, Gasperich, Hollerich, Limpertsberg, Merl, Muhlenbach, Neudorf, Pfaffenthal, Rollingergrund, Ville-Haute et Weimerskirch. Ces parcours ont été retracés à l'aide de l'application Strava (voir Figure 1) :

- La première sortie (Figure 1-a ; 21,59 km) s'est concentrée sur les zones Gare, Bonnevoie-Nord et Bonnevoie-Sud, les quartiers sud de Gasperich et de Hollerich (avec un petit passage par Howald, sur la commune de Hesperange) ;
- La deuxième sortie (Figure 1-b ; 23,51 km) a consisté à explorer les quartiers nord-ouest, notamment Belair, Rollingergrund, Muhlenbach, Weimerskirch, Limpertsberg et Merl, avec un long passage le long de la route de Longwy (presque jusqu'à Helfent), car plusieurs adresses de chambres à louer y avaient été identifiées sur les réseaux sociaux (voir ci-dessous) ;

- La troisième sortie (Figure 1-c ; 15,39 km) a concerné les quartiers Pfaffenthal, Clausen, Neudorf, Eich, Gare et Hollerich. Ce périmètre correspond à des quartiers qui connaissent une forte densité de cafés.

FIGURE 1 :

a) parcours du 29 juillet (21,59 km) ; b) parcours du 6 août (23,51 km) ; c) parcours du 19 septembre (15,39 km) à Luxembourg-Ville, retracés à l'aide de l'application Strava



L'identification d'établissements ainsi que de la présomption de chambres aux étages s'est basée sur les mêmes indicateurs que pour la Ville d'Esch-sur-Alzette. En complément du travail sur les chambres à café, un autre élément a fait l'objet d'une attention particulière : l'identification d'immeubles de rapport avec suspicion de chambres meublées louées de manière informelle. De la même manière que pour les chambres à café, cette hypothèse repose principalement sur la présence d'un nombre important de boîtes aux lettres et de sonnettes, et nous avons également relevé l'adresse et le nombre d'étages.

Comme à Esch-sur-Alzette, nous avons complété le travail de terrain par l'identification d'immeubles de rapport en vente sur les portails immobiliers Immotop et Athome et récolté le même type d'informations. Nous devons cependant préciser qu'il ne s'agissait pas d'une extraction automatisée et qu'elle reste dès lors partielle. Une autre limite de cette source de données est l'inconnue quant au type de mise en location après la vente. Bien que l'immeuble soit décrit comme loué par chambres par le propriétaire actuel, avec un certain rendement locatif, nous ne pouvons rien présumer de ce que fera le propriétaire acquéreur.

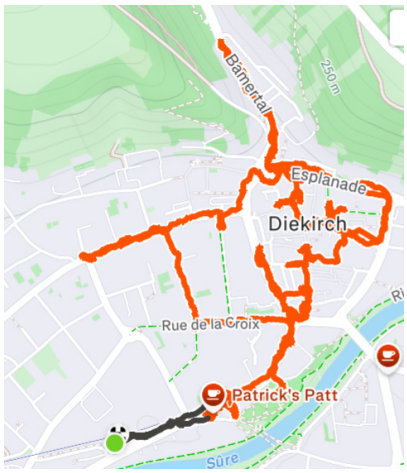
Enfin, la nature particulière du marché du logement à Luxembourg-Ville nous a permis de nous intéresser aux annonces de chambres postées sur les réseaux sociaux. Nous avons tenté de réaliser le même exercice à Esch-sur-Alzette, mais les annonces étaient trop peu nombreuses et trop souvent localisées de l'autre côté de la frontière (malgré un titre suggérant une localisation à Esch-sur-Alzette). Nous nous sommes concentrés sur les annonces de chambres à louer à Luxembourg-Ville au sein de plus de 21 groupes distincts (voir Annexe) et nous avons extrait un maximum d'informations des descriptions des annonces. La limite significative de cette méthode a cependant été de réussir à localiser les annonces à l'adresse précise. Pour une grande partie des annonces, la localisation est dès lors limitée au niveau du quartier.

3.3. Diekirch

Pour cette dernière commune, nous avons procédé de la même manière qu'à Esch-sur-Alzette pour le travail de terrain, réalisé le 17 octobre 2025 (parcours de près de 7 km). Le parcours (voir Figure 2) suit les axes centraux de la ville, du Bamertal jusqu'aux rives de la Sûre au sud, en passant par le centre-ville, et en traversant l'Esplanade et la rue de la Croix. Comme à Luxembourg-Ville, nous avons également tenté d'identifier des immeubles de rapport sur le terrain, à partir d'indicateurs tels que la présence d'un nombre élevé de boîtes aux lettres et de sonnettes, et en consignant les mêmes informations que pour les chambres à café (adresse complète, nombre d'étages, nombre de boîtes aux lettres et de sonnettes, etc.). Nous avons également consulté les portails immobiliers pour identifier des annonces de biens de rapport en vente, comme dans les autres communes.

FIGURE 2 :

Parcours du 17 octobre 2025 à Diekirch (6,92 km), retracé à l'aide de l'application Strava



4. Résultats de l'étude exploratoire

À partir des pistes méthodologiques décrites précédemment, cette section présente les résultats de l'étude exploratoire réalisée dans chaque commune utilisée comme cas d'étude. Le Tableau 2 synthétise le nombre de biens identifiés selon chaque méthode et le nombre total d'adresses correspondantes. Ces chiffres tiennent compte des doublons (qui ont été éliminés) entre méthodes d'identification. Le Tableau 2 montre que l'identification de biens de rapport via les portails immobiliers est moins porteuse dans de petites communes telles que Diekirch où seulement 7 immeubles en vente ont été identifiés. Au total, c'est sans surprise à Luxembourg-Ville que nous avons recensé le plus d'adresses hypothétiques. En termes de localisation, il est très difficile d'identifier l'adresse exacte des chambres annoncées sur Facebook et des immeubles de rapport en vente sur les portails immobiliers, de sorte que **le travail de terrain reste la méthode la plus efficace lorsqu'il s'agit d'identifier un plus grand nombre de biens et de pouvoir les localiser.** Les annonces fournissent par contre plus d'informations quant à la configuration des chambres et des espaces partagés éventuels.

TABLEAU 2 :

Nombre de biens et d'adresses identifiés selon chaque méthode et nombre total d'adresses

	Esch-sur-Alzette	Ville de Luxembourg	Diekirch
Nombre total d'adresses identifiées (toutes sources confondues)	114 (56 confirmées)	195	30
Adresses identifiées sur le terrain (cafés et/ou immeubles de rapport)	90	149	25
Portails immobiliers (Athome, Immotop)	24 adresses identifiées	50 (dont 16 adresses identifiées)	7 (dont 5 adresses identifiées)
Annonces sur les réseaux sociaux (Facebook)	-	218 (dont 30 adresses identifiées)	-

** Pour les cafés avec deux adresses, seule celle où se fait l'accès aux chambres a été considérée*

4.1. Esch-sur-Alzette

Comme expliqué à la section 3, nous avons transmis l'ensemble des adresses identifiées (114) à la Ville d'Esch-sur-Alzette (Administration de l'Architecte), qui a confirmé l'existence de chambres louées (à 56 adresses), et le cas échéant, a fourni des informations complémentaires sur le nombre et le type de chambres (voir Tableau 3). Parmi les adresses pour lesquelles nous n'avons pas reçu de confirmation, il n'est néanmoins pas impossible qu'il y ait des chambres non déclarées ou non identifiées dans certains cas. Suivant le Tableau 3, les deux types les plus courants de mise en location sont les chambres en sous-location (298 chambres situées à 45 adresses) et la colocation (22 chambres situées à 6 adresses). La principale différence entre les deux est le contrat de bail, qui est individualisé dans le premier cas, alors qu'il s'applique à l'ensemble du logement dans le deuxième cas (les colocataires étant alors considérés comme faisant partie d'un même ménage). Nous avons identifié un logement en sous-location « toléré » comprenant 5 chambres. Cette catégorie a été créée par la commune pour distinguer des logements non conformes aux réglementations actuellement en vigueur et jamais autorisés, mais qui respectent tout de même diverses mesures essentielles en termes de sécurité incendie.

Ce travail initial s'est révélé rassurant par rapport à la pertinence des méthodes exploratoires utilisées car elles nous ont permis d'identifier la quasi-totalité des chambres répertoriées par la commune qui ne se trouvaient pas dans des appartements divisés en chambres. Selon l'architecte de la Ville d'Esch-sur-Alzette rencontré en amont du travail de terrain, environ la moitié des chambres répertoriées par la commune se trouvent dans ce cas de figure (« 571 chambres meublées à 77 adresses, pour un total de 702 lits » selon une interview qu'il a donnée dans la presse ; voir Virgule, 2026). Ce type de chambres ne peut malheureusement pas être identifié depuis la rue, s'agissant d'appartements loués par chambres aux étages d'immeubles.

TABLEAU 3 :

Adresses identifiées lors de notre travail exploratoire à Esch-sur-Alzette et confirmées par la Ville

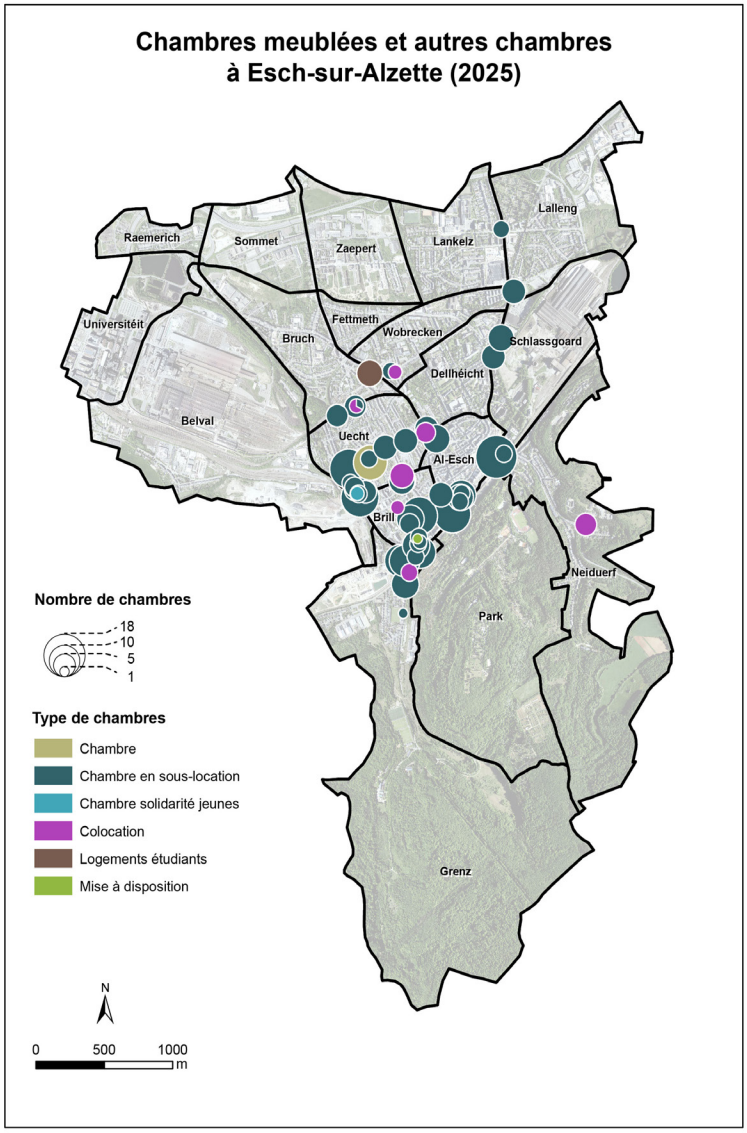
Type de mise en location (suivant les catégories de la Ville)	Nombre d'adresses	Nombre de chambres
Chambre en sous-location	**45**	**298**
Colocation	**6**	**22**
Logement étudiant[3]	1	7
Chambre (sans précisions)	1	12
Chambre solidarité jeunes	1	2
Logement en sous-location toléré	1	5
Mise à disposition	1	1
Total	**56**	**347**

3. Pour cette catégorie, le nombre de chambres indiqué ne correspond bien sûr qu'aux biens identifiés par l'approche décrite à la section 3, le nombre réel de logements étudiants étant bien plus important et diversifié sur le territoire d'Esch-sur-Alzette.

La Figure 3 montre la répartition géographique des chambres que nous avons identifiées dans les différents quartiers d'Esch-sur-Alzette. Une grande partie des chambres se situe dans les quartiers Brill (103 chambres à 14 adresses), Uecht (91 chambres à 17 adresses), Al-Esch (63 chambres à 9 adresses), et Grenz (45 chambres à 7 adresses). Ces quatre quartiers concentrent 302 des 347 chambres identifiées, bien que d'autres grappes se retrouvent le long des axes structurants, notamment d'entrée de ville.

FIGURE 3 :

Répartition géographique des chambres identifiées à Esch-sur-Alzette et répertoriées selon les catégories de mises en location utilisées par la Ville



Auteurs : Observatoire de l'Habitat, LISER 2026.

Note : Le relevé réalisé n'est pas exhaustif pour la commune

Source : Relevé LISER, 2025.

Sur le plan urbanistique, la majorité des adresses identifiées se situent dans une zone mixte urbaine (voir Tableau 4), ce qui est cohérent avec la concentration de cafés dans les quartiers « à caractère urbain » et la vocation de ces zones à combiner plusieurs destinations, notamment des habitations et des débits de boisson. Néanmoins, quelques adresses sont situées en zone résidentielle, y compris en zone HAB-01 pour quelques cafés, alors que cette zone est normalement réservée à l'habitat unifamilial. En termes d'occupations, la majorité des adresses identifiées sont situées dans des bâtiments à habitation – ce qui signifie qu'il n'y a pas de cadastre vertical – et dans une moindre mesure, dans des bâtiments à appartements.

TABLEAU 4 :

Distribution des adresses identifiées à Esch-sur-Alzette selon la méthode d'identification, selon la zone du PAG et selon l'occupation renseignée au plan cadastral

Distribution des cafés et immeubles de rapport identifiés à Esch-sur-Alzette selon la zone du PAG					
Zone du PAG	**Total (N=114)**	**Cafés (N = 90)**	**...dont 49 où certitude de chambres**	**Immeubles de rapport (N = 24)**	**...dont 6 où certitude de chambres**
MIX-U*	94	76	39	18	4
HAB-01	7	7	5	0	0
HAB-02	13	7	5	6	2
Distribution des occupations renseignées au plan cadastral					
Bâtiment à habitation	87	66	39	21	6
Bâtiment à appartements	19	17	5	2	0
Bâtiment commercial	4	4	3	0	0
Bâtiment à usage mixte	3	2	1	1	0
Bâtiment à habitation, bâtiment commercial, bâtiment autre	1	1	1	0	0

** Guide de lecture: Sur 90 cafés et 24 immeubles de rapport identifiés, 76 cafés et 18 immeubles se trouvent en zone mixte urbaine, dont respectivement 39 cafés et 4 immeubles où nous savons avec certitude que des chambres sont louées.*

Par ailleurs, en termes de typologie bâtie, les immeubles que nous avons identifiés comportent généralement un café, bar ou restaurant au rez-de-chaussée et des chambres dans les étages, avec pas plus de deux étages sur rez-de-chaussée. L'accès aux chambres se fait souvent par une entrée séparée, éventuellement dans une rue parallèle, ce qui complexifie le recensement d'adresses de chambres à café. Comme expliqué à la section 3, cet élément s'est révélé important pour repérer l'adresse correcte où sont répertoriées les chambres. La densité perçue visuellement depuis la rue est parfois

trompeuse. Par exemple, le bâtiment identifié à la Figure 4[4] comporte 18 chambres en sous-location alors qu'il n'a que deux étages sur rez-de-chaussée. De la même manière, le bâtiment identifié à la Figure 5 concentre également, sur deux étages, 15 chambres en sous-location et comporte deux entrées distinctes, dont une située à une adresse secondaire dans la rue perpendiculaire (là où les chambres sont répertoriées) et permettant l'accès aux étages. Enfin, la Figure 6 (a et b) montre un bâtiment dont l'adresse secondaire (accès aux chambres) se trouve dans une rue parallèle.

FIGURE 4 :
Immeuble identifié sur le terrain et comportant 18 chambres en sous-location

FIGURE 5 :
Immeuble identifié sur le terrain et comportant 15 chambres en sous-location

4 Toutes les photos présentes dans ce rapport ont été prises par les auteurs et ont une finalité exclusivement illustrative et analytique. Nous avons appliqué un filtre à certaines photos afin qu'il ne soit pas possible d'identifier le nom de l'établissement. En aucun cas, la sélection de ces exemples ne constitue un jugement de valeur sur les établissements photographiés ou une remise en cause de leurs activités ; leur usage s'inscrit strictement dans le cadre de l'analyse exploratoire présentée dans cette Note.

FIGURE 6 :

Immeuble identifié sur le terrain et comportant 6 chambres en sous-location (entrée principale – a) ; entrée secondaire à l'arrière - b)

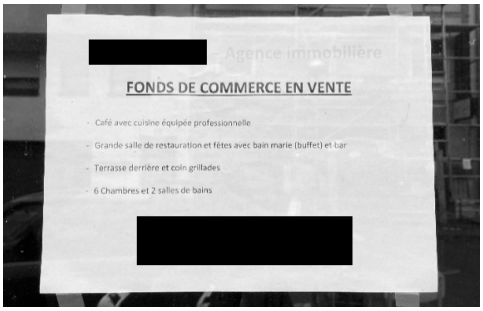
Un autre apport du travail de terrain est l'identification de pratiques informelles de mise en location, notamment via des annonces affichées en vitrine pour des chambres à louer (Figure 7) ou la mise en vente d'un café avec chambres aux étages (Figure 8), témoignant du fonctionnement de ce type de mise en location en dehors des plateformes digitales.

FIGURE 7 :

Affiche en Français et en Portugais indiquant qu'il y a des chambres à louer et affichée à la vitrine du café (nous avons masqué les numéros de téléphone visibles sur la photo).

FIGURE 8 :

Affiche en Français indiquant la vente du fonds de commerce et précisant la présence de six chambres et deux salles de bains aux étages (nous avons masqué le nom et les coordonnées de l'agence)

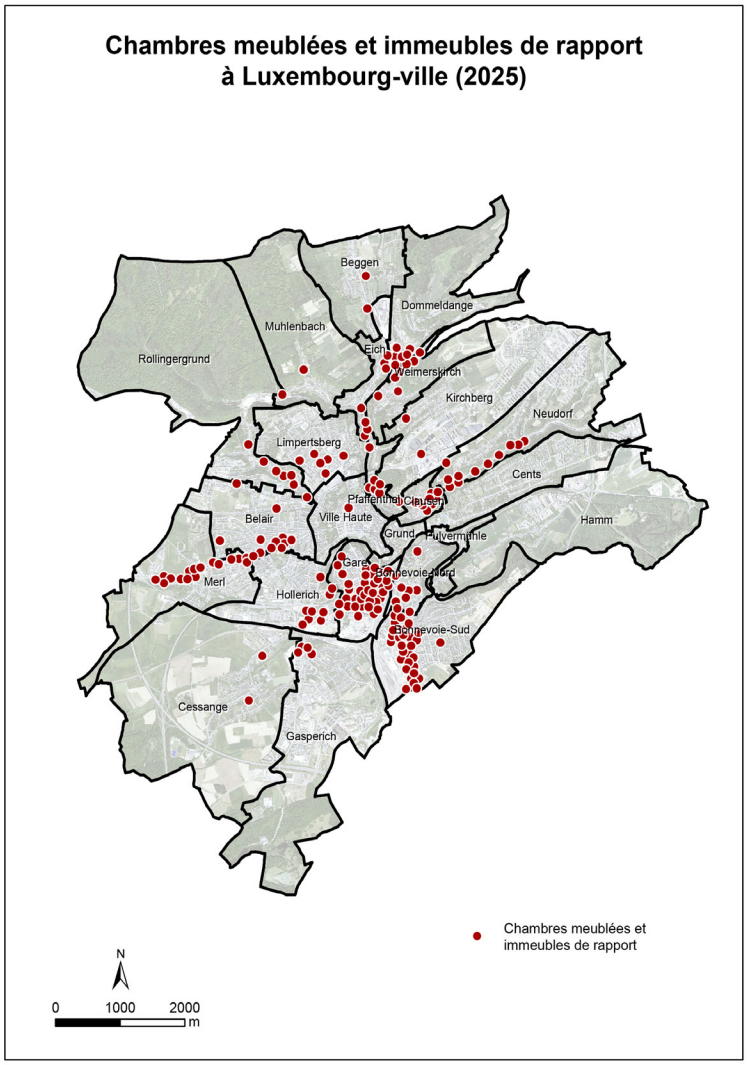


4.2. Ville de Luxembourg

Pour la Ville de Luxembourg, nous n'avons pas les mêmes certitudes que pour le cas d'Esch-sur-Alzette quant à la présence de chambres mises en location aux adresses identifiées car il n'y a pas eu de confirmation de la part de la Ville. Néanmoins, le repérage sur le terrain d'indices, tels que la présence d'un grand nombre de boîtes aux lettres ou d'une deuxième entrée, nous ont permis d'identifier des cas hypothétiques. Par ailleurs, nous avons également testé la collecte de données via des annonces Facebook (voir Section 3 et Annexe). Au total, nous avons identifié 416 biens ou annonces (toutes méthodes confondues) à 195 adresses, dont la majorité (149) ont été identifiées via le travail de terrain (voir Tableau 2). Comme mentionné précédemment, la récolte d'annonces en ligne, en particulier sur les réseaux sociaux, permet d'obtenir des informations pertinentes quant aux caractéristiques des chambres mises en location, mais s'est révélée peu efficace pour localiser l'offre. En effet, sur 218 annonces Facebook collectées (après avoir écarté les doublons), si nous avons pu en situer un nombre significatif à l'échelle du quartier (dont 32 à Bonnevoie, 29 dans le quartier Gare, 20 à Belair et 12 à Merl), seules 30 annonces ont pu être situées à l'adresse exacte.

En termes de localisation, les quartiers Gare et Bonnevoie (Nord et Sud) sont ceux qui concentrent le plus d'adresses recensées, de même que certains axes traversant plusieurs quartiers et parcourus de manière détaillée (par exemple, route de Longwy, rue de Neudorf). Cette géographie reflète également les parcours effectués dans la ville (voir Figures 1) et doit dès lors être considérée avec prudence. La Figure 10 donne également une vue plus détaillée de la répartition des adresses recensées à Bonnevoie. Celles-ci sont concentrées le long des axes structurants qui ont été explorés lors du travail de terrain (voir section 3), en particulier le long de la route de Thionville et de la rue de Bonnevoie.

FIGURE 9 :
Vue d'ensemble des adresses recensées à Luxembourg

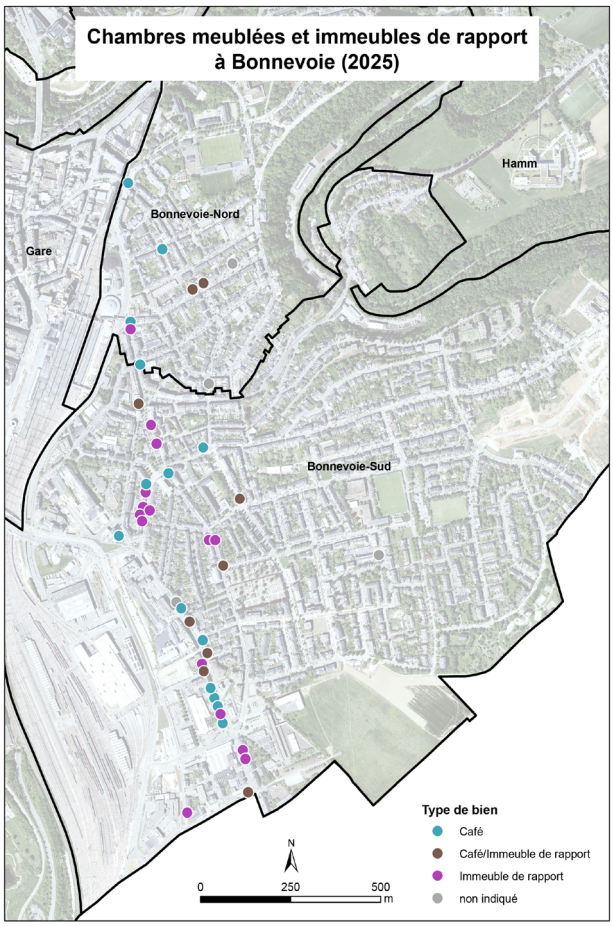


Auteurs : Observatoire de l'Habitat, LISER 2026.

Note : Le relevé réalisé n'est pas exhaustif pour la commune

Source : Relevé LISER, 2025.

FIGURE 10 :
Chambres meublées et immeubles de rapport à Bonnevoie



Auteurs : Observatoire de l'Habitat, LISER 2026.

Notes : Le relevé réalisé n'est pas exhaustif pour la commune; les points avec la mention «non indiqué» correspondent aux annonces recensées sur les réseaux sociaux que nous avons pu localiser dans ce quartier

Source : Relevé LISER, 2025.

À nouveau, nous avons voulu comprendre s'il se dégageait une tendance en termes d'affectation du sol (voir Tableau 5). Comme à Esch-sur-Alzette, la zone mixte urbaine est l'affectation la plus courante parmi les adresses identifiées, bien qu'un nombre substantiel d'adresses soient situées en zones d'habitation (HAB 1 et HAB 2) également. Le PAG de la Ville de Luxembourg admet un certain nombre de destinations dans ces zones résidentielles. Ainsi, il est précisé pour la zone HAB 1 que « *le nombre de logements autorisables dans les maisons plurifamiliales correspond au nombre de niveaux de la maison* » et surtout que « *dans les cafés ou restaurants existants les établissements d'hébergement sont autorisés aux étages* ». De la même manière, la zone HAB 2 mentionne les établissements d'hébergement parmi les destinations autorisées. Ces établissements concernent cependant, suivant la manière dont ils sont

définis sur le plan réglementaire, une « clientèle de passage » qui n'y élit pas domicile (voir à ce sujet la Note 46 ; Uyttebrouck, 2025).

Le Tableau 5 renseigne également la distribution des adresses identifiées selon le type d'occupation. La tendance est la même que pour les biens repérés à Esch-sur-Alzette, à savoir une majorité d'adresses correspondant à des bâtiments à habitation, et en seconde position des bâtiments à appartements. Le type d'occupation est cependant ici plus diversifié, avec quelques bâtiments commerciaux ou à usage mixte par exemple, et une adresse à laquelle le plan cadastral n'associe pas d'occupation.

TABLEAU 5 :

Distribution des adresses identifiées à Luxembourg selon la méthode d'identification, selon la zone du PAG et selon l'occupation renseignée au plan cadastral

Distribution des cafés, immeubles de rapport, chambres (Facebook) identifiés à Luxembourg-Ville selon la zone du PAG (adresses connues)					
Zone du PAG	**Total (N = 195)**	**Cafés (N = 81)**	**Immeubles de rapport (N = 68)**	**Facebook (N = 30)**	**Immeubles de rapport en vente (N = 16)**
MIX-U+C	81	46	20	8	7
HAB-1	56	14	29	6	7
HAB-2	55	21	19	13	2
Autres zones	3	0	0	3	0
Distribution des occupations renseignées au plan cadastral					
Bâtiment à habitation (tous types)	143	59	53	17	14
Bâtiment à appartements	43	16	13	12	2
Bâtiment commercial	5	3	1	1	0
Bâtiment à usage mixte	3	2	1	0	0
Non identifié	1	1	0	0	0

Au niveau de la typologie bâtie, on retrouve généralement des bâtiments avec un plus grand nombre d'étages qu'à Esch-sur-Alzette, ainsi qu'une plus grande proportion d'immeubles mixtes avec un restaurant au rez-de-chaussée (voir par exemple Figure 11). Si la présence de chambres mises en location reste très hypothétique dans cet exemple, nous avons plus de certitudes pour d'autres cas, tels que celui de la Figure 12 a-b, étant donné la concentration de boîtes aux lettres sur la façade arrière de l'immeuble, où se situe l'entrée secondaire. Nous avons également rencontré sur le terrain des immeubles bénéficiant du label « chambres meublées » de la Ville de Luxembourg, mentionné en façade avant (voir Figure 13).

FIGURE 11 :
Immeuble de rapport mixte

FIGURE 12 :
Immeuble identifié sur le terrain avec un café au rez-de-chaussée en façade avant (a) et une entrée secondaire avec 10 boîtes aux lettres en façade arrière (b)

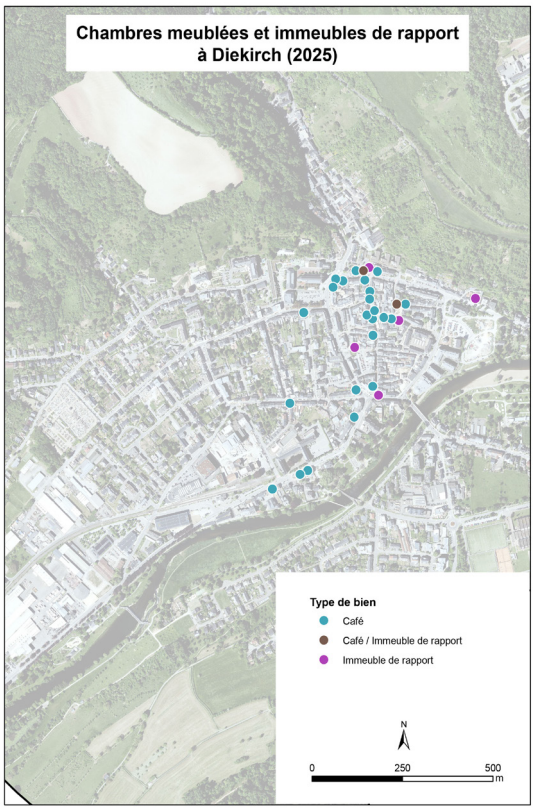
FIGURE 13 :

Immeuble bénéficiant du label «chambres meublées» de la Ville de Luxembourg

4.3. Diekirch

Diekirch est la plus petite des villes étudiées dans le cadre de ce travail exploratoire, de sorte que, bien que nous ayons utilisé les mêmes méthodes, le nombre d'adresses potentielles identifiées est largement inférieur. Nous avons en effet recensé un total de 25 cafés (dont deux mis en vente au moment du travail de terrain) dont la localisation est centrale (voir Figure 14), notamment sur la place de la Libération, dans l'avenue de la Gare ou sur l'Esplanade.

FIGURE 14 :
Répartition géographique des adresses identifiées à Diekirch selon le type de bien



Auteurs : Observatoire de l'Habitat, LISER 2026.

Note : Le relevé réalisé n'est pas exhaustif pour la commune

Source : Relevé LISER, 2025.

De la confrontation avec le PAG de la commune, il ressort que les adresses recensées à Diekirch se concentrent en zone MIX-U (28 sur 30), qui est de fait destinée à accueillir un ensemble de fonctions comprenant les habitations et les débits de boissons. Deux bâtiments seulement (avec des cafés) se trouvent en zone HAB-1, dont la définition dans le PAG de la commune est plus restrictive que dans les deux autres communes, en particulier si l'on compare à la Ville de Luxembourg. 26 adresses correspondent par ailleurs à des bâtiments à habitation, le reste étant des bâtiments à appartements, ce qui est cohérent avec les observations effectuées dans les deux autres communes.

Les typologies bâties des adresses recensées sont assez similaires à ce que l'on retrouve à Esch-sur-Alzette. À titre d'exemple, la Figure 15 montre un bâtiment avec un café-brasserie au rez-de-chaussée et une entrée secondaire en façade arrière, ainsi que 12 boîtes aux lettres. Cet immeuble de rapport était en vente au moment de la collecte de données et l'annonce renseignait la présence de trois appartements (chacun avec une à deux chambres) et de huit « studios/chambres » (sans certitude que ces studios soient des unités indépendantes, ce qui voudrait dire alors qu'il s'agit de mises en location de chambres).

FIGURE 15 :

Exemple de bâtiment identifié à Diekirch, à la fois sur le terrain et sur les portails immobiliers

5. Conclusions quant aux apports et limitations sur le plan méthodologique

Cette note est le résultat d'une étude à caractère exploratoire. Nous avons souhaité **tester l'apport potentiel de diverses méthodes d'identification afin de mieux connaître l'offre de mises en location informelles**, en dehors des circuits traditionnels, **de chambres meublées et de chambres à café** au Luxembourg. Si ces méthodes ont révélé un certain nombre de limites, il s'agit d'un pas supplémentaire vers une meilleure connaissance du parc résidentiel luxembourgeois, en particulier du secteur locatif privé, dans toute sa diversité et sa complexité. Il s'agit aussi d'une première attention particulière portée par l'Observatoire de l'Habitat à un secteur comportant de nombreux enjeux, à la fois d'habitabilité, de salubrité, de sécurité d'occupation et d'accès pour toutes et tous à un logement digne.

À partir du travail effectué à Esch-sur-Alzette, et suite aux confirmations et informations complémentaires fournies par la commune, **les méthodes testées apparaissent pertinentes** pour localiser l'offre qui se situe dans des bâtiments à habitation. Parmi les méthodes testées, **le travail de terrain ressort comme étant le plus efficace** pour identifier ce type de chambres. Ce recensement sur le terrain doit cependant tenir compte de la différenciation des entrées (l'accès aux étages se faisant souvent par une entrée secondaire qui peut être située à une adresse différente) afin de répertorier les bonnes adresses.

En revanche, l'analyse de biens de rapport en vente permet d'obtenir des informations intéressantes quant à la configuration de l'immeuble (nombre de chambres mises en location et de salles de bain) et au modèle d'investissement (rendement locatif estimé), bien qu'il n'y ait pas de certitudes sur la poursuite d'une location par chambres par le futur acquéreur. De la même manière, l'analyse d'annonces sur les réseaux sociaux permet d'accéder à une plus grande diversité de mises en location de chambres meublées, mais cette méthode est moins utile si l'objectif premier est de localiser l'offre à l'adresse précise.

La collecte de données réalisée sur les deux autres communes a par contre montré que **le travail de terrain seul rendait très difficile d'affirmer avec certitude la présence de chambres** au-dessus de cafés ainsi que d'estimer le nombre de chambres mises en location, même en relevant le nombre de boîtes aux lettres (la présence d'un nombre important de noms par boîte aux lettres dans certains cas peut mener à différentes hypothèses, difficiles à confirmer sur la base de ces seules observations). Par ailleurs, le territoire de la Ville de Luxembourg étant bien plus étendu que celui des autres communes, des choix ont dû être effectués par rapport aux zones couvertes ou non par le travail de terrain, et ces choix biaisent inévitablement les résultats présentés.

Cette entrée en matière sur le plan méthodologique nous incite à poursuivre les travaux de recherche sur cette thématique dans plusieurs directions. Nous nous permettons d'en mentionner trois ici :

1. Il serait utile de mieux connaître la **structure de la propriété foncière et immobilière des chambres à café** afin de mieux comprendre quels types d'acteurs sont impliqués dans le processus de mise à disposition de ce type de logements particuliers. De manière générale, la présence du débit de boisson implique la présence d'une série d'intermédiaires (brasserie, exploitant) qui fragilise d'autant plus la position des occupants des chambres en tant que locataires, voire sous-locataires, et contribue à leur vulnérabilité.

2. La comparaison entre les communes étudiées fait ressortir la difficulté d'identifier **la mise en location de chambres meublées dans des appartements** aux étages d'immeubles collectifs (un phénomène important au vu des informations fournies par la Ville d'Esch-sur-Alzette). En effet, ces chambres n'étant pas identifiables par un travail de terrain au niveau de la rue, leur identification requiert un travail approfondi de la commune reposant sur un croisement du registre de la population et du registre des bâtiments.

3. Il serait intéressant de poursuivre une **recherche qualitative** impliquant de rencontrer des habitants et anciens habitants de chambres à café ou de chambres meublées informelles pour comprendre comment l'occupation de ce type de chambre s'est insérée dans leur parcours résidentiel et de quelle manière elle a influencé leur parcours de vie dans d'autres sphères, en particulier sur le marché du travail (différentes formes de précarité pouvant se cumuler entre différentes sphères de la vie). Cela permettrait également d'avoir un éclairage supplémentaire quant à la manière dont ces pratiques informelles se traduisent sur le plan contractuel (absence de bail, contrat d'hébergement, bail illégal, etc.).

Enfin, au vu de la complexité d'identifier et de localiser les chambres meublées informelles et les chambres à café, et étant donné les enjeux précédemment mentionnés, il nous semblerait pertinent d'encourager un **travail conjoint** renforcé entre services communaux, ainsi qu'avec le niveau national, afin de mieux croiser les informations existantes venant des registres de population et des bâtiments communaux entre eux et avec des bases nationales telles que les registres fonciers (y inclus sous l'égide du RNBL). Cet effort collectif permettrait à la fois de **mieux connaître la structure du marché locatif** au niveau local et d'obtenir un plus juste aperçu d'ensemble de la structure du marché locatif au Luxembourg.

Bibliographie

Barrère, C., & Lévy-Vroelant, C. (2011). *Hôtels meublés à Paris, enquête sur une mémoire de l'immigration*. Créaphis éditions.

Bergerand, M. (2020). L'éternel retour du « parc social de fait ». *Métropolitiques*. https://metropolitiques.eu/L-eternel-retour-du-parc-social-de-fait.html

Chiodelli, F. (2021). Moving beyond informality-of-need and informality-of-desire: Insights from a southern (European) perspective. *Planning Theory, 20*(4), 390–394. https://doi.org/10.1177/14730952211032026

Decoville, A., Feltgen, V., & Pacht, L. (2024). *Observatoire social de la Ville d'Esch-sur-Alzette: Personnes âgées, personnes à besoins spécifiques*. (Rapport Observatoire Social de la Ville d'Esch-sur-Alzette 2024; Numéro 4). Ville d'Esch-sur-Alzette. https://administration.esch.lu/wp-content/uploads/sites/2/2025/01/Rapport-Observatoire-Social-2024.pdf

de Lanchy, G., Licheron, J., Lorentz, N., Maas, R., Schroeder, A., Segura, J., & Tchicaya, A. (2023). *Évaluation finale externe de la stratégie nationale contre le sans-abrisme et l'exclusion liée au logement 2013-2020: Synthèse du rapport*. LISER. https://mfsva.gouvernement.lu/dam-assets/publications/rapport-etude-analyse/etat-des-lieux-sans-abrisme/rapport-final-evaluation-finale-externe-de-la-stratgie-nationale-contre-le-sans-abrisme-juillet-2023.pdf

FEANTSA (2017). European Typology of Homelessness and Housing Exclusion. A Harmonised Definition of Homelessness for Statistical Purposes. https://www.feantsa.org/files/Home/ETHOS/PDFS/ETHOS-Light.pdf

Green, G., Barratt, C., & Wiltshire, M. (2016). Control and care: landlords and the governance of vulnerable tenants in houses in multiple occupation. *Housing Studies*, 31(3), 269–286. https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1080818

Gurran, N., Maalsen, S., & Shrestha, P. (2022). Is 'informal' housing an affordability solution for expensive cities? Evidence from Sydney, Australia. *International Journal of Housing Policy*, *22*(1), 10–33. https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1805147

Harris, R. (2018). Modes of informal urban development: A global Phenomenon. *Journal of Planning Literature*, 33(3), 267–286. https://doi.org/10.1177/0885412217737340

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.

Nasreen, Z., & Ruming, K. J. (2020). Informality, the marginalised and regulatory inadequacies: a case study of tenants' experiences of shared room housing in Sydney, Australia. *International Journal of Housing Policy, 21*(2), 220–246. https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1803531

Nasreen, Z. (2025). Does the room have furniture? Socio-material vulnerability for tenants in shared room housing, Sydney. *Housing Studies, 40*(12), 2766–2786. https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2433260

Parkinson, S., Hulse, K., Rowley, S., James, A., & Stone, W. (2022). Diffuse informality: uncovering renting within family households as a form of private rental. *Housing Studies, 39*(5), 1109–1128. https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2101623

Uyttebrouck, C. (2025, 24 octobre). Enjeux de régulation liés au développement de nouveaux segments sur le marché locatif privé. Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat. https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-46.html

Uyttebrouck, C., Zięba-Kulawik, K., & Paccoud, A. (2024, 13 décembre). Typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés. Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat. https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-41.html

Virgule (2026, 10 janvier). *Esch-sur-Alzette interdit 200 chambres meublées en 20 ans pour lutter contre le mal-logement*. https://www.virgule.lu/luxembourg/esch-sur-alzette-interdit-200-chambres-meublees-en-20-ans-pour-lutter-contre-le-mal-logement/122399155.html

Virgule (2026, 25 janvier). *À Dudelange, des chambres meublées fermées pour conditions de vie indignes : « Les rats ont mordu mes enfants »*. https://www.virgule.lu/luxembourg/a-dudelange-des-chambres-meublees-fermees-pour-conditions-de-vie-indignes-les-rats-ont-mordu-des-enfants/125301526.html

Annexe

Listes des groupes Facebook consultés pour identifier et répertorier des annonces de chambres meublées situées sur le territoire de la Ville de Luxembourg :

1. Immobilier Luxembourg Appartement Maison à vendre à louer
2. Location appartement sur Luxembourg
3. Appartement, Maison, Chambre à louer Luxembourg
4. LOCATION COLOCATION LUXEMBOURG
5. IMMO LUX : Location et Colocation Luxembourg
6. Chambres en Colocation au Luxembourg et aux frontières
7. Coliving Luxembourg
8. Immo Achat Vente Location Luxembourg
9. Luxembourg Appartement, Chambre, Sous-location, Colloque, Maison à louer
10. Finding a place to stay in Luxembourg
11. Colocation Luxembourg
12. Quality Coliving in Luxembourg-City
13. Maison à Louer au Luxembourg
14. Colocation Luxembourg La Carte des Colocs
15. Luxembourg Housing, Rooms, Flats, apartments
16. Rent Room Luxsolutions Luxembourg
17. Rooms for Rent, Flat share, Sublets, Roommate, Roomshare in Luxembourg
18. Luxembourg Apartments and Housing (NO SPAM)
19. LUXEMBOURG CITY Rent a House, Apartment, Flat, Condo, Studio, Room
20. Colocation et Location Ville de Luxembourg et alentours
21. Luxemburgo Cherche / Procuro