



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Encadrement du coliving

Question écrite n° 15423

Texte de la question

M. Karim Benbrahim attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur le développement du *coliving* et l'absence de cadre juridique spécifique à cette forme d'habitat. Sous la forme de grandes colocations, le *coliving* combine logements meublés, espaces partagés et services mutualisés. Cette forme d'habitat s'adresse en priorité aux jeunes actifs et aux étudiants. Sa mise en œuvre consiste en la transformation d'un logement familial en une grande colocation susceptible d'accueillir un nombre d'occupants plus élevé. Ce type de transformation de l'habitat connaît un développement important en raison de sa forte rentabilité pour les investisseurs. 24 000 lits de *coliving* étaient ainsi recensés en France en 2025, contre 14 500 en 2023 et 2 600 en 2020. Si ce modèle répond à certains besoins de flexibilité, de lien social et de convivialité, il est aujourd'hui insuffisamment encadré sur le plan juridique. Cette forme d'habitat n'est pas neutre sur l'organisation des quartiers puisqu'elle entraîne une modification de l'usage des logements qui passent de logements familiaux à des habitats collectifs. Mais les règles afférentes aux habitats collectifs (stationnement, mixité sociale, etc.) ne sont généralement pas respectées. Et, le flou normatif favorise les pratiques de contournement des règles relatives à la maîtrise des loyers. Dans ce contexte, M. le député et plusieurs députés du groupe Socialistes et apparentés ont d'ailleurs déposé une proposition de loi visant à rétablir la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs qui intègre le *coliving* dans le champ des logements soumis à l'encadrement des loyers. Adoptée par l'Assemblée nationale en décembre 2025, cette proposition n'a toutefois pas encore été inscrite à l'ordre du jour du Sénat, interrompant de fait la poursuite de la navette parlementaire nécessaire à son adoption définitive. Par ailleurs, une proposition de loi visant à encadrer le *coliving* et à renforcer les outils de régulation des collectivités territoriales a été déposée au sénat. Ce texte a pour ambition de soumettre le *coliving* à l'ensemble des règles applicables en matière de fiscalité, de réglementation des baux, d'encadrement des loyers, d'urbanisme, de droit au logement opposable et de mixité sociale. Le Gouvernement n'a toutefois pas fait le choix d'inscrire ce texte à l'ordre du jour du Sénat et la nécessité de créer un cadre juridique clair reste d'actualité. M. le député interroge donc le Gouvernement pour connaître ses intentions pour clarifier le statut juridique du *coliving*, garantir le respect des règlements d'urbanisme lors du développement de projets de ce type et éviter toute dérive dans la pratique de loyers excessifs.

Texte de la réponse

Le Gouvernement porte une attention toute particulière au développement du coliving ainsi qu'aux formes d'habitat alternatives et innovantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans un but d'intérêt général. S'agissant du coliving, il n'apparaît pas nécessaire de créer un cadre juridique spécifique à cette forme alternative de colocation, dans une période où une simplification du paysage administratif est collectivement recherchée. Il est ici rappelé que dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du locataire, les relations contractuelles entre le bailleur et le locataire sont nécessairement régies par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Cette loi est d'ordre public, ce qui signifie qu'il n'est pas possible d'y déroger. Il est fréquent que, dans le cadre de litiges, le juge requalifie des contrats en baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, lorsqu'il considère que les conditions sont réunies pour faire application de cette législation. La résidence principale est définie par la loi du 6 juillet 1989 comme le logement occupé au moins huit mois par an. Ainsi, dès

lors qu'un bail en coliving excède la durée de huit mois, il y a lieu de considérer que la loi du 6 juillet 1989 s'applique. Cette loi protège le locataire, notamment concernant la durée du contrat, les conditions nécessaires à sa résiliation, ainsi que l'encadrement de l'évolution du loyer et des charges. De même, l'encadrement du niveau des loyers s'applique si le logement se situe dans un des territoires expérimentant ce dispositif. En droit de l'urbanisme, les projets de coliving relèvent de la destination « habitat » et de la sous-destination « logement ». À ce titre, ils sont soumis aux mêmes règles d'urbanisme que les autres opérations de logement. Cette qualification permet notamment d'appliquer aux projets de coliving l'ensemble des dispositions prévues par les documents d'urbanisme en matière de stationnement ou de mixité sociale. En effet, le règlement du plan local d'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels tout programme de logements comporte une part de logements locatifs sociaux, soit au titre de servitudes de mixité sociale sans droit de délaissement, soit dans le cadre d'emplacements réservés pour des programmes de logements assortis d'un droit de délaissement. Par conséquent, le cadre juridique actuel permet d'encadrer le développement de ces projets tout en garantissant leur contribution aux objectifs de mixité sociale et à la production de logements accessibles.

Données clés

Auteur : [M. Karim Benbrahim](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (1^{re} circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15423

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 mai 2026](#), page 4561

Réponse publiée au JO le : [7 juillet 2026](#), page 6431