

N° 117
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 7 novembre 2025

PROPOSITION DE LOI

*visant à encadrer le **coliving** et à renforcer les outils de régulation
des collectivités territoriales,*

PRÉSENTÉE

Par M. Ian BROSSAT, Mmes Marianne MARGATÉ, Colombe BROSSEL,
M. Rémi FÉRAUD et Mme Antoinette GUHL,
Sénateurs et Sénatrices

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission
spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le *coliving* s'est imposé en quelques années comme une nouvelle forme d'habitat en plein essor dans les grandes métropoles françaises. Présenté comme une solution « prête à vivre », associant logements meublés, espaces communs et services mutualisés au sein d'immeubles gérés de manière centralisée, ce modèle s'est progressivement transformé en produit d'investissement locatif prisé par les acteurs financiers, au détriment de sa vocation résidentielle initiale. S'il prétend répondre aux aspirations de mobilité, de convivialité et de flexibilité d'une partie des jeunes actifs et des étudiants, le *coliving* se traduit dans la pratique par des loyers particulièrement élevés, des prestations imposées et une perte de maîtrise du coût du logement pour les occupants, loin de l'esprit de solidarité et d'accessibilité mis en avant par ses promoteurs.

Introduit au milieu des années 2010, le *coliving* a connu une croissance exponentielle. D'expériences ponctuelles, il s'est développé à l'échelle d'immeubles entiers détenus en bloc par des investisseurs. Recouvrant une large gamme d'offres, de la colocation gérée à des formules para-hôtelières, le phénomène est encore difficile à mesurer, mais favorise des stratégies de contournement des régulations existantes sur le logement. Selon la société d'études Xerfi, 14 500 lits de *coliving* étaient exploités en France en 2023, contre 8 300 en 2021, soit une hausse de 70 % en deux ans, répartis entre une soixantaine d'opérateurs.¹ On estime aujourd'hui que le *coliving* représenterait désormais près de la moitié des investissements nationaux en matière de résidences gérées, dépassant les résidences étudiantes et seniors.

La région Île-de-France concentre l'essentiel de cette dynamique, avec 18 résidences en exploitation (7 500 lits) et 32 projets supplémentaires (6 800 lits), principalement en petite couronne et à Paris intra-muros². Ces

¹ « Le marché du *coliving*. Les stratégies innovantes pour optimiser la croissance et diversifier la demande », Xerfi, avril 2024

² « L'Essor du *Coliving* pour les jeunes franciliens : idéal communautaire ou symptôme de la crise du logement ? », Institut Paris Région, Janvier 2025.

chiffres témoignent d'un phénomène structurel qui tend à se développer massivement et qui s'étend désormais à d'autres grandes villes françaises.

Sur le plan juridique, le *coliving* demeure sans définition légale. Il est donc souvent assimilé, par défaut, aux résidences-services privées (tourisme, étudiants, seniors) dont il reprend le modèle économique avec un exploitant unique, un propriétaire ou un gestionnaire mandaté qui loue des logements meublés assortis de services complémentaires. Il s'en distingue toutefois par son public cible, l'importance étant donnée aux espaces communs et à la dimension communautaire. Dans de nombreuses résidences, les unités privatives sont réduites à de simples chambres, dépourvues de salle de bain ou de cuisine, contraignant les occupants à un usage constant des espaces partagés.

Le *coliving* repose, ensuite, sur une logique de rentabilisation maximale des biens loués : l'intensification de l'usage des surfaces et la valorisation de services mutualisés visent avant tout à accroître les profits, au détriment des locataires, qui en supportent le coût. Cette logique conduit effectivement à des loyers nettement supérieurs à ceux du marché locatif, avec des chambres de dix à douze mètres carrés proposées de 900 à 1 200 euros par mois, en contrepartie de prestations para-hôtelières, souvent imposées. Dans les zones tendues, elle favorise des stratégies de contournement de l'encadrement des loyers : recours aux baux exclus du dispositif ou mobilisation systématique de compléments de loyer pour des équipements et services haut de gamme. La facturation « en package » sans maîtrise effective du contenu et du prix par le locataire, alimente des pratiques assimilables à de la vente imposée, alors même que l'alternative locative est réduite dans de grandes villes françaises comme Paris. Ces pratiques contribuent à la hausse des loyers, à la précarisation des occupants et à une spéculation accrue sur le marché locatif.

Au-delà de ses effets économiques néfastes pour les locataires, le *coliving* soulève également d'autres problématiques. Dans plusieurs communes, son développement se traduit par la transformation d'immeubles entiers en petites unités locatives, provoquant la disparition progressive des logements familiaux et, bien souvent, l'éviction des locataires en place. En proposant des loyers largement supérieurs à la moyenne, voire au-delà des plafonds légaux dans les territoires soumis à l'encadrement des loyers. Ce modèle accentue la spéculation foncière et détourne des bâtiments de leur vocation première : l'habitation.

Dès lors, l'absence de cadre légal et le flou juridique persistant permet à de nombreux opérateurs de contourner les règles fondamentales du droit du logement. Certains recourent à des baux civils ou à des contrats hybrides

mêlant location et prestations de services, qui les rapprochent du modèle hôtelier tout en leur évitant les contraintes de la loi du 6 juillet 1989. D'autres utilisent formellement des baux soumis à cette loi, mais y ajoutent des services para-hôtelières obligatoires (ménage, internet, blanchisserie, conciergerie). Dans les faits, ces pratiques permettent de dépasser les loyers de référence et de brouiller la frontière entre logement et hébergement commercial, au détriment des protections dont devraient bénéficier les occupants, souvent résidents à titre principal.

Ce vide normatif fragilise d'autant plus l'action des pouvoirs publics et le pouvoir des collectivités territoriales dans la régulation et l'encadrement des unités de *coliving*. Le code de l'urbanisme ne mentionne pas cette forme d'habitat parmi les destinations et sous-destinations définies par ses articles R.151-27 et R.151-28, empêchant les collectivités de la repérer et de la soumettre aux obligations de mixité sociale. Dans les faits, le classement de ces résidences dans la catégorie « hébergement » leur permet d'échapper à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, à l'encadrement des loyers et à certaines contraintes d'aménagement local.

Enfin, dans de nombreuses communes, ces résidences de *coliving* engendrent d'importantes nuisances pour les riverains : troubles sonores récurrents, usage intensif des parties communes, turn-over rapide des occupants, fêtes, attroupements ou occupations d'espaces collectifs extérieurs. Ces situations, rapportées par de nombreuses municipalités, dégradent la qualité de vie des habitants à proximité et nourrissent un sentiment d'impunité face à des opérateurs difficilement identifiables et peu responsables vis-à-vis du voisinage. Ces nuisances constituent aujourd'hui un motif récurrent d'alerte et contribuent à justifier un encadrement juridique renforcé.

Face à ces dérives, la présente proposition de loi vise à combler ce vide juridique et à replacer le *coliving* dans le champ du droit commun du logement tout en redonnant aux collectivités territoriales les moyens d'agir. Elle vise un développement encadré du *coliving*, compatible avec la vocation résidentielle des centres urbains et les objectifs de mixité sociale, en garantissant des loyers à un prix décent, qui respectent l'encadrement des loyers, les conditions de décence effectives et une transparence dans les pratiques économiques et contractuelles, notamment dans la facturation de services para-hôtelières.

L'article 1^{er} crée, dans le code de la construction et de l'habitation, une définition juridique du *coliving* comme ensemble destiné à l'habitation principale, composé d'unités privatives meublées assorties d'espaces communs et de services mutualisés, gérées de manière coordonnée. Ces

unités seront pleinement soumises aux règles du logement en matière de décence, d'encadrement des loyers, d'urbanisme et de mixité sociale. L'article précise également que les services mutualisés doivent être clairement identifiés, leur caractère optionnel garanti et leur facturation distincte du loyer, afin d'éviter toute vente imposée. Un décret en Conseil d'État déterminera la liste minimale de ces services et les conditions de leur facturation.

L'article 2 soumet explicitement le *coliving* à l'encadrement des loyers et autorise les collectivités locales à plafonner les frais accessoires liés aux services mutualisés, afin d'éviter que la tarification des prestations ne serve à contourner les plafonds légaux. Ces dispositions visent à assurer une transparence complète entre le loyer de base et les prestations additionnelles. Il supprime l'exception introduite par l'article 140 de la loi ELAN, qui excluait de ce régime les logements meublés en résidence avec services. Il crée également la possibilité, pour les collectivités, de plafonner les frais accessoires facturés au titre des services mutualisés, afin d'éviter tout contournement du loyer de référence par la tarification de prestations para-hôtelières.

L'article 3 renforce également la protection des locataires en introduisant, dans le code de la consommation, une disposition spécifique qualifiant de pratique commerciale interdite le fait, pour un exploitant de résidence de *coliving*, de facturer des services non clairement identifiés ou dont le prix n'est pas détaillé. Cette mesure vise à garantir une transparence totale dans la facturation des prestations annexes et à lutter contre les pratiques abusives consistant à regrouper sous forme de forfaits opaques des services para-hôtelières facturés en supplément du loyer.

L'article 4 intègre les résidences de *coliving* dans les obligations de production de logements sociaux prévues par la loi SRU, garantissant ainsi la contribution de ce secteur à la mixité sociale. Cette intégration s'appliquera notamment lorsque le *coliving* résulte de la transformation d'un bâtiment existant ou d'une opération de construction neuve.

L'article 5 renforce les pouvoirs de contrôle des collectivités territoriales, en étendant le dispositif du permis de louer aux unités privatives de *coliving*, en permettant une autorisation préalable de mise en location, et en instaurant un registre public recensant les résidences, leurs gestionnaires, leurs prestations et les loyers pratiqués. Les communes pourront également fixer un nombre maximal de résidences de *coliving* et prononcer des sanctions administratives en cas de location sans autorisation préalable.

L'article 5 fixe également les modalités d'application et le calendrier : entrée en vigueur immédiate dans les communes dotées d'un encadrement des loyers ou d'un permis de louer, délai de six mois pour la déclaration des résidences existantes, et décret en Conseil d'État pour préciser les conditions de déclaration, de contrôle et de tenue du registre.

Proposition de loi visant à encadrer le *coliving* et à renforcer les outils de régulation des collectivités territoriales

Article 1^{er}

- ① I. – Après l'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-13-1 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 631-13-1. – Le *coliving* constitue une forme de logement relevant du présent code.
- ③ « Est qualifiée de résidence de *coliving* tout immeuble destiné à l'habitation à titre principal, constitué d'un ou plusieurs logements meublés comprenant des unités privatives à usage individuel louées à des personnes physiques à titre de résidence principale, dans un ensemble disposant d'espaces communs partagés et de services mutualisés. Ces résidences sont exploitées ou gérées par une personne physique ou morale, propriétaire ou agissant pour le compte du propriétaire, qui organise notamment la fourniture de prestations supplémentaires telles que des services d'entretien, de connexion numérique, de conciergerie ou d'animation.
- ④ « Les services mutualisés proposés sont clairement identifiés, listés, leur caractère optionnel garanti et leur facturation distincte du celle du loyer.
- ⑤ « Ces unités privatives et leurs annexes sont assimilées à des logements au sens du présent code et de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. À ce titre, elles doivent répondre aux exigences de l'article 6 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. Elles sont également soumises à l'ensemble des dispositions applicables en matière de fiscalité, de réglementation des baux, d'encadrement des loyers, d'urbanisme, de droit au logement opposable et de mixité sociale. »
- ⑥ II. – Après le premier alinéa de l'article 25-3 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Elles s'appliquent également aux contrats de location en *coliving* au sens de l'article L. 631-13-1 du code de construction et de l'habitation. »

Article 2

- ① La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifiée :
- ② 1° Le dernier alinéa du IV de l'article 140 est supprimé ;
- ③ 2° Après le même article 140, sont insérés des articles 140-1 et 140-2 ainsi rédigés :
- ④ « Art. 140-1. – Les unités de *coliving*, lorsqu'elles constituent la résidence principale du locataire, sont soumises aux dispositions du présent chapitre. Les prestations de services annexes ne peuvent justifier un dépassement du loyer de référence majoré.
- ⑤ « Art. 140-2. – Les collectivités territoriales peuvent fixer, par délibération, un plafond des frais accessoires facturés dans le cadre des services mutualisés proposés dans une résidence de *coliving*. »

Article 3

- ① L'article L. 121-12 du code de la consommation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Est interdit le fait, pour le propriétaire ou l'exploitant d'une résidence de *coliving* au sens de l'article L. 631-13-1 du code de la construction et de l'habitation, de facturer, en complément du loyer principal, des services non précisément décrits et identifiés ou dont le prix n'est pas mentionné et ventilé en fonction de la prestation proposée. »

Article 4

- ① L'article L. 151-15 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Tout projet de *coliving* est assimilé à un programme de logements au sens du présent article. Il est soumis aux obligations de production de logements sociaux prévues à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 635-1 est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase du I, après le mot : « location », sont insérés les mots : « d’un logement ou d’une unité privative dans une résidence de *coliving*, telle que définie à l’article L. 631-13-1, » ;
- ④ b) À la première phrase du II, après le mot : « logements », sont insérés les mots : « ou des unités privatives dans des résidences de *coliving* » ;
- ⑤ 2° Après le même article L. 635-1, sont insérés des articles L. 635-1-1 et L. 635-1-2 ainsi rédigés :
- ⑥ « Art. L. 635-1-1. – Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d’habitat peuvent, dans le cadre des zones délimitées en application de l’article L. 635-1, soumettre à autorisation préalable la mise en location d’unités privatives dans des résidences de *coliving*.
- ⑦ « Cette autorisation peut être refusée en cas de non-conformité aux critères de décence, de risques pour la mixité sociale ou d’incompatibilité avec les objectifs du programme local de l’habitat ou du plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées.
- ⑧ « La demande d’autorisation préalable indique le nombre d’unités privatives mises en location, la nature des espaces partagés et des services proposés, l’identité du gestionnaire et les conditions de location, notamment le montant des loyers et des charges pratiqués.
- ⑨ « En cas de location sans autorisation préalable, la commune ou l’établissement public de coopération intercommunale peut prononcer une amende administrative d’un montant de 50 000 euros par unité privative louée non déclarée et interdire temporairement toute mise en location dans la résidence concernée.
- ⑩ « Art. L. 635-1-2. – Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d’habitat créent un registre public recensant les résidences de *coliving* situées sur leur territoire.
- ⑪ « Ce registre mentionne, pour chaque résidence de *coliving*, l’adresse, le nombre d’unités privatives, le nom du gestionnaire ou opérateur, la nature des prestations proposées et les montants des loyers et des charges constatés. Il est mis à jour annuellement.

- ⑫ « Les collectivités territoriales peuvent, dans le cadre de leur plan local d'urbanisme, fixer un nombre maximal de résidences de *coliving* par secteur géographique afin de préserver la diversité du parc locatif. »
- ⑬ II. – Les collectivités territoriales ayant déjà délimité des zones soumises à autorisation préalable de mise en location ou disposant d'un dispositif d'encadrement des loyers sur leur territoire peuvent appliquer le présent article dès la publication de la présente loi.
- ⑭ III. – Les résidences de *coliving* existant avant la publication de la présente loi se déclarent auprès de la commune de situation de leur immeuble dans un délai de trois mois à compter de cette publication.
- ⑮ IV. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités de déclaration, de contrôle et d'établissement du registre public mentionné à l'article L. 635-1-2 du code de la construction et de l'habitation.