Fiche d'accompagnement

Cette fiche précise le contenu de la brochure.
Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.
Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.
Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des Droits Sociaux

LA COLOCATION : À QUI LE TOUR ? AU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
Eléments de comparaison avec la Région de Bruxelles-Capitale

Auteurs : **Catherine Culot**
Service Droit du bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux** asbl

Édition : **Juillet 2026**

Format : **en téléchargement gratuit**

Thématique : **Colocation, dispositions d'allègements financiers destinés aux locataires**



Thème principal

Au Grand-Duché de Luxembourg, le ralentissement du marché de la vente depuis la hausse des taux d'intérêt en 2022 a causé un effet négatif sur le marché locatif. Les acheteurs potentiels ont reporté leur projet et sont donc restés locataires.
D'un quartier à l'autre, qu'il s'agisse de quartiers prisés dans le pays de Luxembourg-Ville ou de quartiers aux loyers plus abordables, le marché locatif reste très tendu.
En une année, entre février 2025 et janvier 2026, les loyers ont grimpé de plus de 7% , une hausse bien supérieure à la progression des salaires sur la même période.

À cause de l'évolution du marché immobilier locatif, le Grand-Duché de Luxembourg devient de plus en plus un pays de locataires : la part de ménages locataires est passée de 28% à 33% en 10 ans.

Cette pression accrue sur le stock d'habitations à louer disponibles et aux loyers abordables destinés à une grande partie des locataires, explique pourquoi les dispositions légales du bail à usage d'habitation au Grand-Duché de Luxembourg sont devenues et restent un enjeu social majeur, d'où l'adoption du renforcement législatif du bail à usage d'habitation par la loi du 23 juillet 2024.
Cette loi, principalement, organise un cadre légal relatif à la colocation et détermine des allègements financiers au bénéfice des locataires.

Objectifs

Informer les bailleurs et les preneurs du régime particulier de la colocation et des allègements financiers favorables aux locataires adoptés par le législateur du Grand-Duché du Luxembourg, et ainsi pouvoir comparer avec la législation de la Région de Bruxelles-capitale relative aux baux d'habitation.

Pistes d'animation

Utilisée dans le cadre d'une animation, la brochure permet notamment de :

- Quiz sur le dispositif spécifique de la colocation des baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale.
- Différencier la colocation du co-living. Le "Co-living" est la mise en location dans un immeuble d'espaces comprenant à la fois d'espaces communs (séjour, cuisine,...) et des chambres privatives pour chaque occupant, et procurant aux occupants des services (comme le nettoyage des locaux, des lessiveuses, des zones de travail, etc.).
- Connaissance des modifications des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement en Région de Bruxelles-Capitale.

La brochure permet ensuite d'aborder des questions de société plus générales selon diverses propositions de thèmes à débattre.

Propositions de thèmes à débattre

- L'accès au logement : une crise permanente.
  La colocation est-elle une des solutions à la crise structurelle du logement ?
- Pacte de colocation
  N'est-il pas utopique que des personnes qui ne se connaissent pas, puissent en accord rédiger un pacte de colocation obligatoire dès le début de la location ?
- Après la ville de Bruxelles, la commune d'Etterbeek a instauré une taxe annuelle sur le co-living. La taxe est due par le titulaire d'un droit réel sur le bien (propriétaire, usufruitier, l'emphytéote,...) désigné par l'article 251 du Code des impôts sur les Revenus 1992.
  Il est certain que des propriétaires vont comptabiliser cette taxe dans le montant du loyer mensuel. Et dès lors, le locataire va devenir le contributeur de cette taxe, ce qui augmentera le loyer et rendra encore plus difficile l'accès au logement.

L'Atelier des Droits Sociaux

rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles

02 512 02 90 https://ladds.be