

BAIL EN GÉNÉRAL

COLIVING, *PERSONA NON GRATA* ?

Par une délibération du 8 octobre 2025 au titre manifeste, « Paris, zéro coliving », le Conseil de la capitale affiche son opposition à cette nouvelle façon d'habiter en milieu urbain, accusée de contourner les règles protectrices du logement et d'accroître l'attrition du marché locatif. Une prise de position politique qui ne doit rien au hasard à l'approche des élections municipales, et de l'arrivée du terme de l'expérimentation de l'encadrement des loyers fin 2026.

Le coliving dans le viseur de la capitale

Une fois encore, la Ville de Paris innove en se positionnant comme la première ville de France à signifier officiellement son hostilité au coliving, une forme inédite de colocation d'une durée de quelques jours à plusieurs mois, introduite en France au milieu des années 2010.

Concrètement, le coliving s'apparente à des locaux meublés qui se décomposent en espaces privatifs (chambre, toilettes, parfois salle d'eau, cuisine...) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque...), gérés par un exploitant unique, le propriétaire des murs, ou un opérateur extérieur détenteur d'un contrat de gestion, voire d'un bail commercial.

Les occupants bénéficient également d'un ensemble de services mutualisés, tels que le Wi-Fi, le ménage ou encore le petit déjeuner. Certains sont inclus d'office dans le loyer tandis que d'autres sont optionnels.

« C'est un marché hétérogène, plutôt dans l'ancien que dans le neuf, composé d'acteurs disparates, plus ou moins aguerris aux problématiques juridiques induites par le coliving, aujourd'hui dépourvu de statut légal », observe [Sidonie Fraïche-Dupeyrat](#), avocate associée du cabinet LPA Law.

Or, cette vie en communauté sous un même toit est taxée de « nouveau fléau immobilier » par la municipalité.

En cause, un modèle qui surferait sur la tension locative pour proposer des solutions chères et précaires, à l'instar des meublés de tourisme. De plus, le coliving contournerait l'encadrement des loyers par le biais du bail civil imposé aux occupants, ainsi que les obligations du PLU bioclimatique (PLUb) de la Ville de Paris en matière de production de logements sociaux ou de bail réel solidaire.

« Cette délibération n'est pas exempte de quelques amalgames et approximations. Elle ne reflète pas les différentes réalités du marché du coliving où les bonnes pratiques se développent. Par exemple, les logements loués sont généralement très qualitatifs, contrairement à la nébuleuse des meublés de tourisme », nuance Sidonie Fraïche-Dupeyrat.

Mais la Ville de Paris est désormais déterminée à interdire le coliving sur son territoire, comme l'atteste l'article 1^{er} de sa délibération.

La radicalité de cette annonce peut surprendre, car le coliving reste un secteur émergent avec 7 500 lits en Ile-de-France, et près de 6 800 autres en projet, selon une note de janvier 2025 de l'Institut Paris Région.

Un manifeste politique dépourvu, pour l'instant, de valeur juridique

Il est important de souligner que la délibération du 8 octobre 2025 n'emporte pas d'effet juridique immédiat.

En d'autres termes, un projet de coliving conforme à la réglementation en vigueur, et en particulier au PLUb, ne saurait régulièrement faire l'objet d'un refus d'autorisation par les services instructeurs de la capitale, ni même d'un sursis à statuer.

Rappelons que le règlement du PLUb, adopté en novembre 2024, ne comporte aucune disposition spécifique au coliving, lequel relève selon les caractéristiques de chaque programme (durée moyenne des baux, typologie des chambres, superficie des espaces communs, diversité des services proposés...) soit de la destination « habitation », comme l'a jugé un arrêt remarqué de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 6 juillet 2023, n° 22BX01135, soit de la destination « commerce et activités de service ».

Cette délibération n'aura pas non plus d'effet sur les biens immobiliers déjà transformés en coliving.

« Il n'empêche que ce signal politique fort inquiète les opérateurs, car il pourrait préfigurer des évolutions juridiques à moyen terme initiées par le gouvernement ou le Parlement. Sans compter que d'autres villes, comme Lyon ou Marseille, voient d'un mauvais œil ces opérations », note l'avocate.

D'ailleurs, dans le rapport d'évaluation sur l'encadrement des loyers présenté en septembre 2025 par les députés Iñaki Échaniz et Annaïg Le Meur, il est question de mieux réguler le coliving.

Parmi les pistes de travail, imposer une transparence des charges dans le contrat de location avec un montant distinct de charges pour chaque service, et permettre aux occupants de refuser certains services individuels, à l'instar du nettoyage des parties privatives. Par ailleurs, pour lutter contre les baux civils utilisés fréquemment dans les biens en coliving, les locataires pourraient se voir accorder les mêmes droits de recours que ceux bénéficiant d'un bail loi 1989.

On le voit, cet actif immobilier baroque, à la croisée du logement, de l'hébergement, de l'hôtellerie et du commerce, est loin de laisser indifférent !

Sophie Michelin-Mazéran
Journaliste juridique