



## SEMINAIRE n°8

### *SOLIDARITE ET OCCUPATIONS DES LOGEMENTS : DISPOSITIFS ET MODELES D'ANALYSE*



#### *Programme*

**10h00-10h15** : Introduction par **Emmanuel Raoul**, Secrétaire permanent du PUCA, Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie et Ministère de l'Egalité des Territoires, **Catherine Baumont**, Professeur, Université de Bourgogne, LEDi et **Caroline Bugnon**, Maître de conférences, Université de Bourgogne, CREDESPO.

---

**10h15-13h00** : **Session 1 « Logement partagé : résistances et enjeux »**

**Présidence** : **Martine Vernhes**, PUCA

**Didier CORNUEL**, Professeur, Université de Lille 1, EQUIPPE

*« Habitat partagé : éléments d'analyse économique »*

**Christelle COUTANT-LAPALUS**, Maître de conférences, Université de Bourgogne, CREDESPO

*« Le logement partagé confronté aux régimes des baux d'habitation »*

#### **Echanges avec la salle**

---

**14h15-16h45** : **Session 2 « Habitat léger/mobile/éphémère, logement intergénérationnel : des modes d'habiter alternatifs à repenser »**

**Présidence** : **Catherine Baumont**, Professeur, Université de Bourgogne, LEDi

**Béatrice MESINI**, Chargée de recherche, Université d'Aix-Marseille, TELEMME

*« L'habitat léger, mobile et éphémère : effectivité de droits-créances au logement, à l'hébergement, à la subsistance »*

**Ingrid FOURNY** et **Julien SALINGUE**, Université catholique de Lille, CRESGE

*« Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle »*

#### **Echanges avec la salle**

---

**16h45-17h00** : Conclusion et perspectives par **Emmanuel Raoul** (PUCA), **Caroline Bugnon** (Université de Bourgogne) et **Catherine Baumont** (Université de Bourgogne).

## *Introduction du séminaire*

### **Par Emmanuel RAOUL**

*Secrétaire permanent du PUCA, Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie et Ministère de l'Egalité des Territoires*

### **Catherine BAUMONT**

*Professeur, Université de Bourgogne, LEDi*

### **et Caroline BUGNON**

*Maître de conférences, Université de Bourgogne, CREDESPO*

Emmanuel Raoul introduit le séminaire en rappelant que l'approche économique des dynamiques urbaines est au cœur des préoccupations du PUCA. Il précise ensuite que le contexte économique actuel, que certains qualifient de crise, correspond plutôt à une période de mutations, au sens où ce qui résultera sera peut-être radicalement différent de la situation actuelle. Cette période s'est traduite, entre autres, par un accroissement du chômage, par des difficultés de revenus pour les populations les plus fragiles et par l'éclatement des cellules familiales qui a encore accentué ces difficultés. Face à cette baisse des revenus, force est de constater que du côté des loyers et du prix des logements, il n'y a pas eu de baisse équivalente, même si le marché s'est légèrement tassé dans certaines zones ces dernières années. Ce que l'on appelle la crise du logement s'est donc encore accentuée au cours de cette période de mutation. Lorsque l'on s'interroge sur les solutions pour atténuer ces difficultés, les solutions classiques semblent inadaptées. Par exemple, celle consistant à produire plus de logements sociaux ne fonctionne pas car les personnes les plus démunies ne sont pas dans le logement social mais plutôt dans le parc privé ; d'où la nécessité de réfléchir à des solutions alternatives. Lors d'un séminaire à Narbonne, où des Espagnols étaient présents, ces derniers soulignaient que de l'autre côté des Pyrénées, les solidarités dans le logement, notamment intergénérationnelles, jouaient un rôle important. Ces solutions ne sont évidemment pas satisfaisantes, mais elles doivent néanmoins être envisagées car la situation des personnes sans toit l'est encore moins. C'est pourquoi le PUCA souhaite que la question du logement soit examinée sans tabou.

Catherine Baumont rappelle que le séminaire d'aujourd'hui s'inscrit dans le programme de recherche mené en partenariat entre le PUCA et la MSH de Dijon sur les approches économiques des dynamiques urbaines. Ce séminaire sur les solidarités et le logement est le second sur cette thématique. Le premier avait permis de cadrer les notions de solidarités face au logement en se posant la question des modèles économiques et juridiques pour le logement abordable et partagé. Le séminaire d'aujourd'hui portera sur des formes particulières d'habitat : l'habitat partagé (principalement le partage intergénérationnel) et l'habitat mobile ou éphémère.

Caroline Bugnon remercie le PUCA pour son accueil et les intervenants d'aujourd'hui qui ont accepté de croiser leur regard disciplinaire sur les notions de solidarités et d'occupation des logements. Elle précise ensuite que ce séminaire a plus précisément pour ambition d'apporter des éléments de réponse à la question suivante : comment favoriser la constitution, dans la reconnaissance de nouvelles filières d'accès au logement, de formes alternatives d'occupation des logements. Cette question est essentielle, originale mais délicate. Elle est essentielle car elle prend acte de l'insuffisance des schémas traditionnels des marchés du logement et nécessite de s'interroger sur l'ajustement entre une offre de logements rigide et une demande volatile. Cette question doit être abordée de manière originale car elle suppose de modifier notre postulat de base : il ne s'agit plus de partir de l'analyse des dispositifs et solutions proposés par les pouvoirs

publics pour réaliser cet ajustement, mais plutôt des solutions de logements informels qui s'inventent sur le terrain. Est-il possible d'en faire de véritables filières d'accès au logement et de nouvelles formes d'occupation du logement ? Parmi ces modes d'habiter figure le partage des logements. Aujourd'hui, l'accent sera mis sur le partage intergénérationnel. Figurent également les habitations non traditionnelles dites légères ou éphémères. Si ces habitations peuvent être des modes alternatifs d'habitation choisis, elles se sont également développées grâce à l'implication des acteurs associatifs pour permettre le relogement dans l'urgence de personnes en situation d'extrême pauvreté. La question se posera de savoir si cette forme d'habitat doit rester une forme résiduelle d'habitat dite temporaire ou au contraire devenir une véritable filière du logement. Ces modes alternatifs de logement nous obligent à repenser ou réinventer les dispositifs actuels pour les adapter aux tissus locaux et aux réseaux d'acteurs existants. La question de savoir comment constituer de nouvelles filières de logements est délicate car elle suppose de sortir des sentiers battus et de laisser de côté certaines certitudes ou préjugés, afin de faire en sorte que le marché du logement intègre ces nouvelles formes. Pour prendre en compte ces modes alternatifs doit-on réviser de fond en comble les normes, où peut-on se contenter d'ajustement des règles de droit commun ?

## Compte-rendu des interventions et discussions



### *Session 1 « Logement partagé : résistances et enjeux »*

#### *Introduction de la session*

**Par Martine VERNHES**

*Présidente de session, PUCA*

La matinée sera consacrée à la question du logement partagé. Selon une récente enquête Ipsos de mars 2014, une personne sur six déclare avoir déjà partagé son logement avec une ou plusieurs personnes de familles différentes. Ce mode d'habitat couvre de multiples réalités tant du point de vue de la qualité des logements que des formes juridiques l'encadrant : colocation, sous location, hébergement chez un tiers... Son succès va croissant avec le développement d'internet, le nombre de sites est très important et l'augmentation des petites annonces serait de 10% chaque année, tant du côté de l'offre que de la demande.

Ces évolutions sont révélatrices d'un marché en plein bouleversement, des solutions que trouvent les personnes pour se loger - qui sont des solutions rapides leur permettant une réduction des dépenses (loyer et charges). Parmi les autres motifs avancés, l'envie de ne pas vivre seule, la possibilité d'accéder à un logement plus spacieux et la plus grande facilité à trouver une habitation figurent en bonne place. Plus de huit français sur dix considèrent ce mode de vie comme une nécessité. Quels que soient ses motifs, le logement partagé présente des avantages non négligeables, mais il exige en contrepartie la nécessité du savoir vivre ensemble et de préserver son intimité.

L'importance croissante que revêt ce mode d'habitat incite à porter la focale sur sa mesure pour décrire la réalité telle qu'elle se présente. Qui habite ces logements ? Quelle est la qualité de ces logements ? Malgré les multiples configurations, est-il possible de dégager quelques idées fortes sur la situation actuelle, de repérer les faiblesses et les potentialités de ce type d'offre au regard de la demande et de prévoir ses probables développements comme réponse à une demande de logements toujours plus diversifiée ? L'engouement pour ce type d'habitat serait-il une conséquence de la crise du logement ? S'agirait-il plutôt d'une demande sociale dans les marchés tendus disposant d'une offre de grands logements face à une demande croissante de petits logements à faibles loyers ? On peut rejoindre les travaux du Lab'Urba pour l'IAU qui a révélé qu'un tiers de la création de logements durant les 10 dernières années en région parisienne, était issu de la restructuration de pavillons et de logements existants<sup>1</sup>. Par rapport à cette restructuration, le logement partagé peut constituer un segment du marché intéressant car ne nécessitant pas de travaux importants. Quels facteurs expliquent ce développement ? Quels sont ses avantages et ses inconvénients ? Didier Cornuel présentera son analyse de la situation, la seconde intervention de Christelle Coutant-Lapalus portera sur les nouvelles dispositions juridiques applicables en la matière.

---

<sup>1</sup> Davy, Anne-Claire et Mertiny, Peggy. 2013. « 2001-2011 : un logement nouveau sur quatre a été créé dans le bâti existant », Note rapide, n° 613, IAU-ÎdF, janvier.

## *Intervention 1 : « Habitat partagé : éléments d'analyse économique »*

**Par Didier CORNUEL**

*Professeur à l'Université de Lille I*

La présentation portera sur trois types d'habitat partagé : intergénérationnel, colocation, chez un tiers. Il s'agit de comprendre pourquoi de telles formes d'habitat sont apparues. L'objet de cette présentation est de montrer que ces modes d'habitation ne constituent pas des réponses quantitatives à la crise hypothétique du logement, mais sont majoritairement le fruit d'un souhait.

### **1. La crise du logement n'existe pas**

Il est nécessaire d'interroger le discours actuel concernant cette prétendue crise du logement. L'état du marché s'apprécie économiquement à partir des données de prix et de volume disponibles. Leur examen ne fait pas apparaître de déficit quantitatif majeur. Du point de vue des prix, ils ont connu un doublement depuis la fin des années 90. Cette évolution pourrait laisser penser à une tension de l'offre et de la demande. Pourtant, si cette augmentation résultait d'un déficit de l'offre par rapport à la demande, on aurait constaté une évolution comparable des loyers, parce que l'on peut toujours louer si cela est moins onéreux que d'acheter. Or les loyers ont augmenté un peu plus que l'inflation, révélant une faible tension du marché locatif. Le phénomène majeur de ces 15 dernières années est précisément l'écart croissant entre les loyers et les prix.

La théorie économique indique que l'autre facteur qui influe sur les prix immobiliers est le taux de capitalisation des revenus. Ce taux, qui correspond à un taux d'intérêt, a été divisé par deux depuis la fin des années 90 quand les prix doubleraient. Cette évolution des prix de l'immobilier est donc due à l'amélioration des conditions de prêts, ce qui incite les individus à investir dans des biens immobiliers. Ce phénomène ne se limite pas à la France mais constitue bien un phénomène mondial.

Ensuite, si la demande était supérieure à l'offre de logements, les individus devraient être de moins en moins exigeants et les conditions de logement auraient dû se dégrader. Or, elles se sont améliorées de manière continue. Une détérioration des conditions de logement devrait se traduire par un resserrement dans les logements. Or, le nombre de ménages – au sens de l'INSEE – qui représentent l'ensemble de personnes vivant dans le même logement a fortement augmenté. Il existe en effet une tendance lourde au fractionnement des ménages. Ainsi, les ménages constitués d'une seule personne sont de plus en plus nombreux. Il semble donc que l'habitat partagé aille à l'encontre de cette tendance profonde.

L'amélioration globale des conditions de logement s'est faite sans alourdissement de la dépense effective de logement et des dépenses annexes (chauffage, fluides etc.) qui sont restées stables autour de 18% du revenu des ménages (Eurostat). Un dernier indicateur est le taux de ménages en situation de surcharge de dépenses de logement, c'est-à-dire ceux consacrant plus de 40% de leur budget pour se loger. Il est de 5,2% en 2012, ce qui en fait l'un des plus faibles taux des pays européens.

Le nombre des mal-logés est fonction de la définition que l'on en donne, c'est-à-dire de la norme minimale de logement que l'on se fixe. Il est évalué par exemple entre 800 000 et 1 million par la Fondation Abbé Pierre, c'est-à-dire de l'ordre de 1,5% de la population. Si l'on retient ce chiffre, on ne peut pas en conclure pour autant qu'il manque 1 million de logements quand il y a 2,4 millions logements vacants répartis sur toute la France.

Cependant, le marché du logement est un marché de biens hétérogènes, donc de désirabilité différente, notamment concernant la localisation, avec une préférence pour le centre dans les grandes agglomérations. Les biens les plus désirés sont toujours en nombre insuffisant. L'allocation de ces biens par le marché, c'est-à-dire au plus offrant, peut générer des frustrations qui conduisent à donner l'impression d'une crise.

Enfin, depuis 2009, il y a une situation macroéconomique conjoncturelle défavorable qui impacte la situation économique des ménages. En ce qui concerne le logement, ce contexte macroéconomique n'est en rien comparable avec la situation de crise, tant quantitative que qualitative, que la France a connue dans le passé et qui se manifestait notamment par des cohabitations intergénérationnelles fréquentes, un moindre espace de logement par personne et des logements de moindre confort.

## **2. Les formes d'habitat partagé**

Dans un objectif de maîtrise de la croissance urbaine, les collectivités doivent adopter une politique active et orienter leur stratégie selon le contexte et les enjeux. De nombreuses recherches restent à mener sur ces stratégies d'aménagement et de négociation.

Il semble important de préciser la définition de l'habitat partagé pour en cibler certaines formes. De fait, deux tiers des logements sont occupés par plus d'une personne et sont donc partagés. Il s'agit de caractériser plus précisément le phénomène que l'on souhaite analyser ici. En réalité, on peut considérer que la notion d'habitat partagé renvoie à des formes de cohabitation organisées sur la base d'un contrat spécifique au logement. Cette formulation écarte de la définition la cohabitation qui résulte d'un choix ou d'une obligation de vie commune (couples ou enfants), notamment quand ce choix résulte d'un engagement légal comme la communauté de vie dans le mariage. Autrement dit, il y a un partage quand les occupants auraient pu vivre séparément. L'existence d'un contrat fait émerger l'habitat partagé comme l'une des formes du marché du logement, en l'occurrence du marché locatif. Elle repose aussi sur l'idée que ce partage est volontaire et non pas contraint, comme peut l'être la cohabitation de jeunes adultes chez les parents. Concrètement on retiendra le partage intergénérationnel, la colocation et le partage sans contrepartie, c'est-à-dire l'hébergement à titre plus ou moins gratuit. Mais les formes d'habitat partagé existantes sont sans doute plus diverses que celles envisagées ici.

La définition suppose aussi que l'on définisse ce qu'est un logement, c'est-à-dire ce que l'on partage. Il existe un habitat collectif où se partagent certains espaces communs et/ou certains services communs. L'habitat partagé que l'on va évoquer concerne donc des personnes vivant dans des logements ordinaires (on ne considère pas les maisons de retraite, etc.) mais formant un ménage complexe.

La logique économique générale de l'habitat partagé est de générer des économies d'échelle liées à la consommation de logement et/ou de satisfaire des besoins ou des goûts spécifiques qui ne seraient pas assurés autrement, ou moins bien, ou de manière plus coûteuse. Les économies d'échelle résident dans le fait que le coût du logement de deux personnes dans un même logement est inférieur à deux fois le coût du logement d'une seule personne, notamment parce que l'on se partage certains équipements du logement, comme la cuisine ou les sanitaires. Par ailleurs, la cohabitation peut impacter positivement (ou négativement) la satisfaction apportée par le logement.

Seuls 5% des ménages en 2010 sont dit « complexes », catégorie de ménage dans laquelle on retrouve les habitats partagés. Cette forme d'habitat est due, en partie, à une sous-occupation d'une autre partie des habitations (75 m<sup>2</sup> pour une personne seule).

Trois types d'agents économiques entrent en jeu : l'occupant principal, l'occupant secondaire et la collectivité.

## 2.1. L'habitat intergénérationnel

Le partage intergénérationnel consiste en la location à prix réduit ou nul en contrepartie d'une prestation en nature de l'hébergeur. Il s'agit le plus souvent de personnes sans lien de parenté entre elles.

En France, le partage intergénérationnel que l'on évoque actuellement concerne la cohabitation de personnes qui ne possèdent pas nécessairement de liens de parenté. Ce partage est maintenant rendu possible par la forte sous-occupation des logements par les ménages d'une personne, fréquemment des personnes âgées. Ainsi, les logements occupés par des personnes seules représentent un tiers des logements dont la taille moyenne est de 70 m<sup>2</sup>. Les deux tiers de ces ménages soit 20% de l'ensemble des ménages et donc des logements sont sous-occupés.

On s'intéresse maintenant à la rationalité des occupants, principaux et secondaires, ainsi qu'à la détermination de l'équilibre.

- Le choix optimal de logement sous la contrainte budgétaire pourrait conduire la personne âgée, soit à devoir changer de logement pour un logement plus petit, soit à financer sur ses ressources en argent une aide à domicile. L'hébergement contre prestation de service permet de desserrer la contrainte budgétaire sans supporter de fiscalité et sans changer de logement. Elle permet aussi de satisfaire un besoin d'aide sans passer par un prestataire rémunéré. C'est donc plus adapté et moins onéreux.
- Concernant l'occupant secondaire, bien souvent un étudiant, l'hébergement avec contrepartie en nature peut être une solution de logement à des conditions financières moins lourdes. Elle peut permettre notamment l'accès à un logement dans des zones chères. Quant aux prestations de service fournies en contrepartie de l'hébergement, elles peuvent être moins lourdes ou moins contraignantes qu'un emploi salarié.
- Du point de vue de la collectivité, certains logements occupés par des personnes âgées seraient sous-occupés en l'absence d'habitat partagé. Le partage du logement est donc Pareto-améliorant, c'est-à-dire améliore la situation de certains sans détériorer celle d'autres personnes. Par ailleurs ce mode de logement impacte les dépenses publiques, sous l'aspect fiscal et sous celui des allocations de logement.

La détermination d'un équilibre est vraisemblablement difficile car la nature des prestations est assez floue. La prestation de logement peut être variable puisque l'occupant secondaire n'occupe pas un logement indépendant mais partage un logement. Sont donc négociables les prestations du logement qui sont partagées, le minimum étant le bénéfice d'un hébergement et l'accès aux sanitaires, mais elles peuvent inclure l'accès à la cuisine ou à d'autres fonctionnalités du logement. Les prestations de l'occupant secondaire sont sans doute encore plus malléables : d'une simple présence à des soins, en passant par du temps partagé. Il est sans doute difficile de contractualiser tous ces aspects des prestations réciproques.

Cette situation génère une incertitude ou des risques sur les termes de l'échange. A première vue l'hébergeur qui supporte l'incertitude sur la prestation en nature en supporte davantage que l'hébergé dont les prestations de logement sont plus faciles à définir.

## 2.2. La colocation

Pour illustrer brièvement ce phénomène, Didier Cornuel présente quelques chiffres tirés de l'enquête logement de 2006 : 160 000 logements du secteur locatif privé seraient occupés en colocation et le nombre de personnes occupant ces logements est de 370 000 (soit 2,3 personnes par logement en moyenne). L'enquête considère les « ménages de plusieurs personnes sans famille », ce qui permet d'en donner une approximation. Toutefois, cette catégorie regroupe d'autres situations, par exemple les personnes qui en hébergent une autre, le nombre de 160 000 surestime donc quelque peu la réalité. Ces logements en « colocation » ne représentent que 3 % du parc locatif privé.

On dispose d'autres données concernant les étudiants par les enquêtes de l'OVE (Observatoire de la Vie Etudiante). En ce qui les concerne, en 2013, 12,2% des 2 millions d'étudiants enquêtés par l'OVE vivent en colocation, soit 240 000, à peu près autant que ceux vivant en résidence universitaire ou en couple. Pour autant, c'est un phénomène en croissance, la même enquête indiquait que la « location à plusieurs » concernait 4,7% des étudiants en 2000.

Concernant la rationalité des acteurs en présence :

- La rationalité des locataires (colocataires) repose sans doute sur une envie de vivre en collectivité et sur la recherche du bénéfice des économies d'échelle dans la consommation de logement.
- Concernant le propriétaire/bailleur, il devrait être indifférent à la nature des liens qui unissent les occupants d'un logement donné en location. Ceci dit la contractualisation en cas de colocation est plus complexe puisqu'elle implique plusieurs locataires. Le choix de locataires multiples pourrait n'être qu'un optimum de second rang.
- Selon le point de vue des pouvoirs publics, la colocation peut permettre une meilleure occupation des grands logements et le maintien d'une offre locative de grands logements en centre-ville.

Les deux modes d'habitat partagé que sont la colocation et le partage intergénérationnel sont la manifestation d'une certaine disponibilité des grands logements, qui résulte de l'atomisation de la population en ménages de plus en plus petits, expression d'une certaine détente du marché du logement. Le fait que les deux modes d'habitat partagé concernent les jeunes est en revanche l'expression d'une plus grande difficulté d'insertion des jeunes, insertion économique notamment, mais aussi difficulté à se définir comme « ménage », avec un partage entre l'altruisme de la cohabitation intergénérationnelle et le gréganisme de la colocation.

## 2.3. L'habitat chez un tiers

On évoque maintenant l'habitat partagé sans contrepartie économique avérée ou avec une contrepartie non connue. Ce mode de partage concerne notamment les bénéficiaires de minima sociaux. Ils représentaient 3,837 millions de personnes en 2012.

En 1996, selon une étude de l'INSEE, 27% des allocataires du RMI logent chez un membre de leur famille, ou plus rarement chez un ami. Ce mode d'hébergement est plus souvent contraint que choisi.

En 2012, une enquête de la DRESS porte sur les bénéficiaires de l'ensemble des minima sociaux (RSA, API, ASS, AAH et minimum vieillesse) et donc n'est pas strictement comparable avec la précédente. Parmi les bénéficiaires, 15 % sont hébergés par un proche habitant également le logement (un parent dans plus de sept cas sur dix), soit 575 000 personnes. Ces personnes souffrent pour la plupart de conditions de logement médiocres (sur-occupation entre autre).

La rationalité des acteurs en jeu se résume ainsi :

- Rationalité de l'hébergeur : l'hébergement de personnes en situation précaire relève sans doute d'abord de l'altruisme, quelque fois sur la base d'un lien familial et peut-être d'une obligation légale, notamment en ce qui concerne l'hébergement des descendants (la jurisprudence semble limiter l'obligation d'hébergement aux enfants étudiants), contrepartie économique éventuelle autre que financière.
- Rationalité de l'hébergé : il bénéficie d'un logement à titre plus ou moins gratuit qui satisfait son besoin de logement, sans qu'on puisse déterminer s'il s'agit d'un optimum sous sa contrainte de revenu.
- Rationalité des pouvoirs publics : ce mode de logement des bénéficiaires de minima sociaux est Pareto-améliorant quand il consiste en l'occupation de logements sous-occupés et dotés de tous les éléments de confort. C'est moins le cas quand cet hébergement conduit à du surpeuplement ou concerne des logements de confort insuffisant. La question de l'amélioration de la situation des hébergés passe par l'examen des solutions de logement alternatives.

Pour conclure, ces formes d'habitat partagé ne constituent pas la réponse à une crise du logement. Un autre phénomène est fortement en hausse aujourd'hui : la situation où un individu se partage entre plusieurs logements. Les raisons en sont diverses : résidence alternée des enfants des couples séparés ; plusieurs lieux de résidence pour des raisons professionnelles ; logements prêtés ou loués ou échangés en cas d'absence de ses occupants principaux dont le développement résulte de la création de sites internet spécialisés dans les échanges directs entre personnes dans le cadre d'une économie collaborative ou participative.

*Pour aller plus loin*

Didier Cornuel, 2013, *Economie immobilière et des politiques du logement*, de Boeck Université, 328 p.

*Compte-rendu : Emmanuelle Leturque, Doctorante,  
Université de Bourgogne, Laboratoire d'Economie de Dijon*

~~~~~

## Discussions-échanges

**Martine Vernhes (DGALN/PUCA) :** Face à ce foisonnement de typologies et de demandes diverses de logements, on peut se demander si les statistiques (évoquant par exemple 5% de ménages complexes) peuvent véritablement donner une bonne image de la situation. En mettant par exemple l'accent sur la sous-location, est-ce qu'il serait possible d'avoir une vue complète de la réalité ? En effet, il est essentiel pour les pouvoirs publics locaux de bien connaître la situation de logement des personnes les plus fragiles.

Une précision sur la distribution dans l'espace ne serait-elle pas nécessaire ? En effet, il semble que l'analyse dépend fortement de l'évolution spatiale de la population française. Il existe des formes de déprise des zones rurales, et ainsi un développement de logements vacants dans ces zones. En revanche dans les métropoles, et dans les zones d'emploi, on fait face au contraire à une demande de logements forte et donc à un marché du logement tendu. Il est donc nécessaire d'apporter un éclairage sur les personnes fragiles et sur les zones tendues. Est-ce que cette forme d'habitat partagé ne contribue pas à un certain relâchement du marché ?

Selon l'Observatoire des inégalités, 30 à 40% de la population a perdu 400 euros par mois entre 2008 et 2011, comment voyez-vous l'avenir de l'habitat partagé dans un tel contexte ?

**Didier Cornuel (Université Lille I) :** *Même si la majorité des ménages habitent dans un logement qu'ils ont acheté ou louent de manière durable, une fraction importante de la population occupe des logements d'une manière que l'on ne connaissait pas il y a une dizaine d'années. La catégorie « ménage complexe » est en effet assez floue, en raison même de sa construction puisqu'elle est constituée de l'ensemble des ménages qui ne correspondent pas aux catégories précédentes. Concernant l'enquête sur les ressources et les conditions de vie ERCV, 5% de l'échantillon seulement sont des ménages complexes, ce qui représente 500 ménages. L'échantillon est donc trop faible pour établir avec plus de précision les caractéristiques de cette population. L'appareil statistique devrait donc mettre l'accent sur cette population, mais pas seulement. Il serait certainement aussi nécessaire d'avoir une analyse de terrain : les formes et le temps d'occupation ne sont pas du tout mesurés aujourd'hui.*

*Quant aux disparités spatiales, elles sont bien sûr importantes. Il y a en réalité deux aspects dans cette question : les territoires et l'intra-urbain. Certains territoires sont en déprime économique, ce qui entraîne une augmentation des logements vacants. Pour autant, la construction de nouveaux logements dans ces territoires continuent. On peut prendre l'exemple du Limousin, il existe 15% de logements vacants à Tulle et on observe un délitement du tissu urbain. Cela pose des questions sur la gestion du parc.*

*Si le marché du logement est généralement plus tendu dans les agglomérations, les logements y demeurent particulièrement hétérogènes de par leur localisation à l'intérieur de l'espace urbain. Si l'on prend l'exemple de la région parisienne, la différenciation est particulièrement marquée entre Paris intra-muros, la première couronne, etc. Cette différenciation se remarque par un écart important entre les prix immobiliers dans Paris et de l'autre côté du boulevard périphérique. La différenciation peut aller de pair avec la ségrégation. Le mode d'allocation du marché se fait au plus offrant. Si les loyers sont deux fois plus élevés dans Paris, c'est que des ménages acceptent de payer deux fois plus.*

**Béatrice Mésini (Université Aix-Marseille) :** On peut s'interroger quant à la rationalité du bailleur face à la colocation. S'agit-il pour lui d'un facteur de risque ou de sécurisation ? En effet, il peut être plus intéressant pour lui d'avoir trois locataires puisqu'il aura trois garanties, c'est-à-dire trois cautions.

Pourriez-vous apporter un complément d'informations quant à la chute visible dans les statistiques de la part des ménages complexes entre 1968 et 2010 ?

Il semble important de considérer les activités des ménages habitant dans les logements considérés ici (mobilité de travail, étudiant). La question de la temporalité est importante : est-ce qu'il s'agit d'un mode d'hébergement saisonnier, cyclique, temporaire, etc. ?

Je souhaiterais également apporter un complément d'information quant au problème des logements vacants dans les zones rurales. Le statut en indivision pose un grand problème dans les espaces en déprise, puisqu'ils ne peuvent plus être mobilisés ou réhabilités.

**Didier Cornuel (Université Lille I) :** *Si la colocation existe c'est qu'elle fonctionne, il doit bien sûr y avoir des intérêts pour le bailleur. Pour étayer cet argument nous aurions besoin de statistiques concernant les habitats en colocation. Remettre en perspective ces phénomènes est effectivement essentiel. Jusqu'à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, on pouvait associer à une famille un logement. Aujourd'hui on assiste à un éclatement des familles, une mobilité plus importante, de la décohabitation, etc. Les logiques sociales ont certainement évolué.*

**Alain Ayong le Kama (PUCA, Université Paris-Ouest Nanterre la Défense) :** La question du logement partagé semble a priori un phénomène marginal si l'on considère des moyennes. Ce phénomène est en effet un « signal faible », en queue de distribution, il n'est pas nécessairement choisi. Même s'il s'agit d'une action volontaire, vivre en colocation constitue un choix sous la contrainte des revenus. On peut prendre l'exemple de New-York où des familles entières vivent en colocation.

**Didier Cornuel (Université Lille I) :** *Ce que l'on entend trop en ce moment dans les médias, ce sont les signaux faibles, c'est pourquoi j'ai voulu présenter ainsi la première partie. Le diagnostic actuel (fait par les gouvernements successifs) concernant le marché du logement est faux. La politique mise en place ne peut donc être*

*bonne. Par exemple, 20% des ménages locataires consacrent plus de 40% de leur revenu pour se loger, finalement 5,2% des ménages en France sont dans cette situation. Il s'agit d'un des taux les plus bas d'Europe (le pays dans lequel ce taux est le plus élevé est le Danemark). Y a-t-il véritablement besoin de la construction de 500 000 logements ? Il ne faut pas présenter les résultats des queues de distribution comme étant des moyennes. Si l'on construit 500 000 logements, ce ne sont que les 5% des ménages consacrant plus de 40% de leur revenu au logement qui vont en bénéficier. Il faudrait s'interroger sur les moyens réels pour améliorer leurs situations. Il me semble que la question entre volontaire-choisi ne fait pas disparaître la question de l'arbitrage. Les ménages arbitrent entre la colocation ou habiter en banlieue par exemple.*

**Emmanuel Raoul (PUCA) :** Aujourd'hui il n'y a pas forcément un lien direct entre le lieu de travail et le lieu d'habitat. Par exemple, lorsque la légion étrangère a déménagé à Marseille, la ville d'Orange a été très inquiète, finalement ces ménages ont choisi de rester vivre à Orange. Il y a un phénomène de ségrégation certes, mais aussi de ségrégation choisie.



## ***Intervention 2 : « Le logement partagé confronté aux régimes des baux d'habitation »***

**Par Christelle COUTANT-LAPALUS**

*Maître de conférences, Université de Bourgogne, CREDESPO*

Juridiquement, le logement partagé revêt de multiples formes. Il est cependant possible de les regrouper en deux grandes catégories.

- les familles occupantes disposent d'un titre identique sur le bien : un droit de propriété, un droit d'usage, un droit au bail.
- les occupants dont le titre sur le bien est de nature différente : l'un est pleinement propriétaire ou usufruitier, l'autre locataire. L'un est locataire et prête ou sous-loue une partie du logement à un autre.

Il a donc fallu opérer des choix quant à la délimitation du sujet. Or l'actualité législative la plus récente en matière de logement, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a guidé ce choix et conduit à le restreindre aux logements locatifs partagés, à savoir aux hypothèses dans lesquelles l'une des familles occupantes est locataire. Seront ainsi évoquées à la fois des situations dans lesquelles le statut d'occupation des familles est identique (la colocation) mais également des situations dans lesquelles ce statut est juridiquement différent notamment la sous-location par une famille locataire d'une partie de son bien ou encore la location interfamiliale, par analogie avec la location intergénérationnelle, qui vise une famille propriétaire-occupante qui donne à bail une partie de son logement.

L'attractivité de ces nouveaux modes d'habitat n'est plus à démontrer. Financièrement, ils permettent une réduction du poids du coût du logement dans le budget des familles concernées. Socialement, ils tendent à rompre certaines formes de solitude, voire d'isolement.

Le droit français de la location d'un bien à usage d'habitation principale est régi par une loi du 6 juillet 1989, profondément modifiée par la loi ALUR. Il s'agit d'une loi auxquelles les parties ne peuvent pas déroger, qu'elles ne peuvent pas aménager conventionnellement que ce soit lorsque le bien est loué nu ou meublé. L'instauration, le fonctionnement ou l'extinction de toutes formes de logements locatifs partagés se trouvent nécessairement confrontés à ce régime juridique.

Il convient dès lors de se demander si ce régime est un outil de développement du logement locatif partagé ou, au contraire, s'il constitue un frein à ces nouvelles formes d'habitat. Plus généralement, cela nous conduira à examiner la nécessité que le droit donne un cadre juridique structurant au logement partagé.

## **1. De l'influence du régime des baux sur le logement locatif partagé**

### **1.1. Le régime des baux : un levier**

Un dispositif législatif impératif, protecteur et contraignant peut à la fois favoriser le recours au logement locatif partagé mais également le maintien dans cette forme d'habitat.

On peut ainsi prendre l'exemple de la colocation. Longtemps elle n'a fait l'objet d'aucune disposition légale spécifique ce qui entraînait de nombreuses difficultés et incertitudes (critères d'appréciation des règles de décence, les modalités de répartition des charges, les possibilités de mettre un terme au contrat, maintien de la solidarité quant au paiement des loyers et des charges pendant toute la durée du bail en cours).

Face à ce constat la loi du 24 mars 2014 a posé les jalons d'un régime de la colocation avec un contrat unique entre les différentes familles colocataires ou avec plusieurs contrats distincts avec chacune des familles, ce que l'on appelle « les baux multiples ».

#### **Comment le législateur favorise-t-il le recours à la colocation ?**

- en simplifiant la formation du contrat par l'élaboration d'un contrat-type ;
- en adaptant des dispositions impératives à la colocation en cas de baux multiples (en particulier concernant les règles de décence) ;
- en facilitant le déroulement de la colocation. Il a, pour cela, assoupli certaines dispositions relatives aux charges récupérables d'une part, et à l'assurance d'autre part et sécurisé la sortie de la colocation.

L'absence de règles de répartition des charges récupérables entre colocataires est source de contentieux. L'article 8-1 modifié de la loi du 6 juillet 1989 autorise désormais, dans le cadre de la colocation, le recours au forfait pour charges.

Parallèlement des difficultés existent en matière d'assurance habitation pour la prise en charge des pièces dont la jouissance est partagée par les assurances de locataires. Aussi désormais le bailleur est autorisé à souscrire l'assurance habitation au nom et pour le compte des colocataires et à récupérer les primes d'assurance au titre des charges récupérables.

Mais la mesure la plus importante pour la colocation porte sur la fin du contrat. Lorsqu'un locataire délivre un congé son engagement d'être solidaire quant au paiement des loyers et des charges cesse depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR à la date d'effet de son congé sous condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. Le colocataire sortant ne sera donc plus tenu pendant toute la durée du bail comme le retenait la Cour de cassation.

### **1.2. Le régime des baux : un frein**

En raison de son caractère impératif, le régime de baux gêne le développement de certaines formes de logement locatif partagé, il en est ainsi notamment lorsqu'une famille locataire veut sous-louer une partie de son logement à une autre famille ou lorsqu'une famille, propriétaire-occupante, veut louer une partie de son bien à usage d'occupation.

### **De la difficulté d'instaurer la sous-location**

Le régime des baux d'habitation pose un principe de prohibition de la sous-location lorsque le bail initial porte sur un bien à usage d'habitation principale. Or certaines familles pourraient trouver un intérêt à un tel contrat (situations de séparation de couple, etc.). Elle repose sur une manifestation du droit de propriété du bailleur qui doit pouvoir rester maître de choisir l'occupant de son bien.

Cette prohibition a une portée particulièrement large dans le domaine social qui ne connaît qu'une exception avec l'autorisation du bailleur, peu utilisée en pratique. Diverses raisons peuvent expliquer le refus du bailleur de consentir à la colocation. Elles résident principalement dans le fait qu'une personne qu'il n'a pas choisi va occuper son bien, il peut craindre des dégradations, trouver que le bien est trop petit pour être partagé, redouter de devoir expulser le sous-locataire en plus du locataire en cas de maintien non autorisé dans les lieux. Or si une famille vient à sous-louer un logement sans l'accord du bailleur, elle encourt différentes sanctions.

### **Des incertitudes autour de la location interfamiliale**

Ces obstacles ont été renforcés indirectement, involontairement par la loi ALUR en raison de l'intégration dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 de la location meublée d'une résidence principale. Jusqu'au 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi, les locations meublées se caractérisaient par une grande liberté contractuelle. Or majoritairement lorsqu'une famille propriétaire-occupante loue une partie de son bien, cette partie est meublée. Si désormais les régimes juridiques des locations par famille propriétaire-occupante que le logement soit nu ou meublé sont harmonisés, ils sont sources des mêmes difficultés.

Dès la conclusion du contrat les premières complications surgissent avec le choix de la famille locataire et l'obligation de délivrer un logement décent.

Concernant le choix de la famille locataire, un parallèle avec la location intergénérationnelle laisse à penser que la philosophie qui guide à la location interfamiliale n'est pas uniquement l'obtention d'une contrepartie financière, mais aussi la volonté de partager des moments, d'échanger avec d'autres familles, peut-être même de réaliser quelques prestations réciproques. Ainsi, que la famille propriétaire occupante ne veuille pas donner à bail à tout prix, mais sélectionner la famille preneuse en fonction de certaines caractéristiques se comprend.

Quant à l'obligation de délivrer un logement décent, cette remarque peut de prime abord surprendre, mais il faut bien reconnaître que lorsqu'une famille propriétaire donne à bail à une autre famille une partie de son logement, il s'agira le plus souvent de chambres, avec bien évidemment le droit d'utiliser les espaces d'eau et de cuisine, mais qui seront communs et partagés avec les propriétaires.

De nouveaux obstacles apparaissent lors de l'exécution du contrat, le premier réside dans l'impossibilité de mettre en place une période d'essai, le second dans l'interdiction de limiter l'hébergement de proches par la famille locataire.

Enfin, l'extinction du contrat est également source de difficultés, notamment lorsqu'une mésentente s'installe entre les deux familles. La famille propriétaire ne dispose d'aucun moyen pour rompre le contrat. Un congé pour vendre est inadapté. Le congé pour reprendre pour habiter impossible, la famille bailleuse habite déjà les lieux et la mésentente n'est pas un motif sérieux et légitime. Seule la famille locataire pourrait dans ce cas décider de mettre un terme à ce partage de logement.

## Conclusion

Les exemples de la sous-location ou de la location interfamiliale montrent qu'il est difficile de concilier des besoins spécifiques avec des mesures impératives qui n'ont pas été créées pour ces besoins. A l'inverse, les évolutions apportées à la colocation laissent à penser qu'elles rendent possible le développement de cette forme de logement locatif partagé.

Une législation impérative, contraignante et protectrice ne peut être un facteur de développement que si elle est adaptée et a été conçue spécifiquement pour l'objet auquel elle s'applique. Or le logement partagé n'est pour l'heure que faiblement appréhendé par le législateur, à l'exception de la colocation.

## 2. Des propositions d'évolutions du régime des baux d'habitation en faveur du logement locatif partagé

### 2.1. L'exclusion du régime des baux

#### Forme de l'exclusion.

Différentes techniques permettent d'écarter le régime des baux d'habitation. Pour sortir du champ d'application de ce régime impératif, il est tout d'abord possible de soutenir que l'on n'est pas en présence d'un contrat de location et donc que les règles qui encadrent ce contrat n'ont pas lieu de s'appliquer. Il est une autre approche qui consiste à solliciter l'intervention du législateur afin qu'il exclut expressément telle ou telle forme d'habitation partagée de la loi du 6 juillet 1989.

Lorsqu'une famille accepte de partager son logement, qu'il soit loué ou sa propriété, avec une autre famille, ne serait-on pas plutôt en présence d'une convention d'hébergement que d'un contrat de location ? C'est cette « pirouette » juridique risquée qui est aujourd'hui utilisée par de nombreuses associations dans le cadre du logement intergénérationnel.

La qualification de bail impose donc la réunion de deux conditions cumulatives : disposer d'un droit de jouissance et l'existence d'un loyer. Quelle que soit l'analyse retenue, il est impossible de ne pas qualifier de bail l'occupation des parties du bien exclusivement réservées à l'usage des occupants dès lors que la seconde condition est présente, à savoir le paiement d'un loyer. Pour éviter la qualification de bail de nombreuses conventions de logement intergénérationnel prévoient que la contrepartie exigée est minimale qu'elle se présente sous forme pécuniaire. Seule une contribution aux charges est demandée, elle ne correspond à aucun loyer et ne peut dépasser 100 euros par mois. Si cette contrepartie financière se limite comme évoqué précédemment à une participation aux charges, effectivement la qualification de bail et la loi du 6 juillet 1989 doivent être écartées. Il est toutefois important de rappeler que la contrepartie fournie n'est pas nécessairement sous forme pécuniaire.

Le choix de qualifier le contrat de convention d'hébergement dans le seul but d'échapper à la loi du 6 juillet 1989 est risqué.

Une autre solution dépourvue de toute ambiguïté et assortie d'une pleine efficacité réside dans une intervention du législateur en vue d'exclure du champ d'application de la loi de 1989, les situations de logements locatifs partagés. Cette position a déjà été adoptée notamment dans le cadre de la sous-location.

Quelle que soit le processus d'exclusion retenu quelles seraient **les conséquences de l'exclusion du logement locatif partagé de la loi du 6 juillet 1989** ? A la lumière de ce qui a été évoqué précédemment l'exclusion du régime impératif des baux d'habitation du logement

locatif partagé présente des avantages certains qui ne doivent pas occulter cependant les inconvénients de ce choix.

En faveur de cette exclusion, c'est la grande liberté contractuelle laissée aux familles intéressées par cette forme d'habitat qui doit être mise en exergue. Libres de définir le contenu de leur contrat, elles pourront ainsi parfaitement l'adapter aux spécificités de leur situation. Quelques exemples peuvent être donnés : la possibilité de prévoir une période d'essai, la répartition des charges pourrait également être déterminée forfaitairement, aucune interdiction à la sous-location n'existera.

Néanmoins, l'exclusion de la loi du 6 juillet 1989 ne solutionnera pas toutes les difficultés précédemment évoquées, et l'on pense ici en particulier à l'obligation de délivrer un logement décent. En effet, cette obligation, visée par l'article 1719 du Code civil, s'impose au-delà du champ d'application de la loi de 1989.

Enfin, cette exclusion peut faire naître de nouvelles difficultés. La première d'entre elles vise la suppression de la protection du preneur construite depuis de nombreuses années par le législateur. Une protection qui repose en partie sur la spécificité du logement et l'importance qu'il revêt pour tout individu. Face au besoin de se loger, face à la nécessité de pouvoir se maintenir dans un tel bien, on ne peut que craindre un déséquilibre dans les rapports contractuels et que la famille locataire soit contrainte d'accepter différentes stipulations pour pouvoir disposer d'un logement. La seconde, sans doute plus accessoire, concerne la difficulté à rédiger de tel contrat en l'absence de toute mention, toute clause impérative. Les familles cocontractantes devront avoir de solides connaissances juridiques ou se verront contraintes de recourir au service d'un rédacteur d'actes professionnels ce qui engendrera un coût supplémentaire.

L'exclusion du logement locatif partagé du régime des baux d'habitation connaît des limites et s'inscrit à contrecourant de toute l'évolution que connaît le droit des contrats et plus particulièrement le droit des contrats spéciaux. D'où l'intérêt d'envisager une autre proposition d'évolution : adapter le régime des baux aux spécificités du logement locatif partagé.

## **2.2. L'aménagement du régime des baux**

L'idée qui guide cette proposition imposerait une intervention législative, mais il pourrait aussi être envisagé d'autoriser le gouvernement à rendre une ordonnance en ce domaine, en vue de créer au sein de la loi du 6 juillet 1989 un ou deux articles spécifiques aux formes de logements locatif partagé développées dans le cadre de cette intervention.

Cette solution permet de conserver les dispositions impératives protectrices de cette loi conciliables avec la location intergénérationnelle ou la sous-location ce qui permet de former un socle commun à l'ensemble des baux d'habitation et à l'ensemble des formes de logements locatifs partagés, mais aussi et surtout d'exclure les dispositions qui freinent le recours ou la mise en œuvre de ces formes d'habitat.

Parmi les dispositions à conserver, pourraient figurer les règles relatives à l'obligation d'établir un état des lieux, de dresser un inventaire des meubles en cas de logement meublé pour réduire les sources de contentieux lors de la sortie de lieux et par la même de maintenir les règles de répartition du coût d'établissement de cet état.

Parmi celles à écarter pourrait figurer la durée minimum du bail afin de pouvoir créer une période d'essai justifiée par la cohabitation entre le propriétaire et son locataire.

Enfin au sein des dispositions à adapter, bien évidemment devraient figurer les règles relatives au logement décent, il conviendrait alors peut-être tout simplement d'étendre le champ

d'application du décret qui doit intervenir pour la colocation afin de l'appliquer aussi à la location intergénérationnelle. Il conviendrait également peut-être d'envisager de nouvelles causes de délivrance d'un congé ou plus exactement de nouveaux motifs sérieux et légitimes de délivrance d'un congé.

La législateur pourrait profiter de cette intervention pour améliorer le régime de la colocation et permettre aux familles déjà locataires de consentir dans le cadre de baux multiples à l'arrivée de nouveaux occupants ou tout du moins que leur avis soit recueilli.

Cette seconde proposition conduirait à des régimes quelque peu différents selon la forme de logement locatif partagé mais avec un socle commun qui subsisterait cependant. Le risque serait alors d'avoir occulté l'une de ses formes et que celle-ci se trouve dépourvue d'un régime juridique adapté.

### Conclusion

Le mariage entre le régime des baux d'habitation et le logement locatif partagé n'est pas un long fleuve tranquille. Il est plein de contradiction et il serait sans doute péremptoire de se prononcer sur la solution idéale pour l'avenir de ce couple. Pour autant, il nous semble que la mise à l'écart de toute réglementation même si cela n'est pas dépourvu d'intérêt n'est pas la meilleure solution. Une évolution de la législation qui tiendrait compte des spécificités des situations envisagées, qui analyserait les difficultés concrètes rencontrées par les occupants qui d'ores et déjà ont recours à ces formes d'habitat serait sans doute mieux adaptée.

*Compte-rendu : Emmanuelle Leturque, Doctorante,  
Université de Bourgogne, Laboratoire d'Economie de Dijon*



### Discussions-échanges

**Martine Vernhes (PUCA) :** On peut noter que l'on a fait de nombreux progrès dans la loi ALUR concernant la colocation. La question reste entière concernant la sous-location. Les bailleurs sont réticents, pourtant les pratiques sont communes, on peut par exemple citer les sites tel que airbnb, etc.

**Martine BARRE-PEPIN (Université de Bourgogne) :** Il y a dans la loi MOLLE, une série de dispositions dérogatoires concernant la sous-location qui étaient incitatives dans le logement social, pour permettre de louer des parties d'un logement sous-occupé. Il s'agissait davantage d'instruments de gestion par les bailleurs sociaux. Je suis favorable à une adaptation de la loi de 1989. Concernant les critères de discrimination, il est évident que le contrat pour la colocation familial doit se faire selon un choix et différents critères de « sélection ».

Une unité d'habitat est un ménage selon la définition INSEE, les évolutions sociétales sont telles que la définition pourrait être modifiée.

Les règles d'ordre public demeurent protectrices même s'il faut bien sûr les adapter, l'exemple du partage de cuisine est évident.

**Didier Cornuel (Université Lille I) :** L'INSEE a déjà pris en compte cette évolution, en définissant l'Unité de vie, les ménages qui ne partagent pas le même budget.

**Caroline Bugnon (Université de Bourgogne) :** Créer un socle commun de dispositions protectrices serait une bonne idée. Il s'agirait ensuite de mettre en place des dérogations pour les cas particuliers. L'utilisation d'ordonnances me semble pertinente dans cette situation (même si souvent considérée comme un contournement du législateur), pour la mise en place de

convention-type tout en laissant une certaine liberté aux occupants. Je pense aussi aux contrats d'accueil familial, dans ce cas un tiers régulateur financé par les Conseils généraux peut intervenir pour aider à mettre en place entre autres le contrat, etc.

**Alain Ayong Le Kama (PUCA, Université Paris-Ouest Nanterre La Défense) :** L'idée était de légitimer le partage du logement, vos propositions rendent possible ce partage. Les personnes qui partagent souhaitent préserver un certain nombre de prestations sociales et clarifier les questions assurantielles pour le logement.

**Christelle Coutant-Lapalus :** *Dans la loi ALUR, un dispositif permet au propriétaire de prendre en charge le contrat d'assurance et ensuite de répartir les frais parmi les colocataires. Sur les règles de prestations sociales il n'y a aucune spécificité, dans le contrat de location (et non d'hébergement) seront spécifiés la surface, le loyer, etc. Le droit concernant les prestations sociales est clair lorsque le statut du locataire est clair.*

**David Meunier (Commissariat général au développement durable) :** Est-ce qu'il serait possible de faire dialoguer plus l'approche économique (intervention n°1) et l'approche juridique (intervention n°2) ? Par exemple concernant la motivation initiale des familles : si elle est purement économique (chute des revenus) ou si partager pour bénéficier de la garde des enfants partagée ou d'une présence. Est-ce qu'il ne serait pas possible d'avoir un cadre juridique adapté selon les motivations ?

**Christelle Coutant-Lapalus :** *La colocation étudiante ou la colocation familiale n'ont pas nécessairement les mêmes fondements. Il en va de même pour les territoires : selon que l'on se situe à Paris ou en Province, les raisons pour lesquelles on aura recours à ces logements locatifs partagés ne seront pas les mêmes. Sur le plan juridique, le cadre pourra être différent selon que l'on insiste sur les raisons économiques (partage des charges, remise de caution, etc.) ou si l'on insiste sur les besoins sociaux (présence, etc.), les règles de discrimination, les règles de mésestantes, etc.*

**Didier Cornuel (Université Lille I) :** Je m'interroge sur le phénomène de surpeuplement, n'y a-t-il pas un risque de la part de l'occupant principal de sur-densifier certains logements ? Et ce d'autant plus que les victimes du surpeuplement et de l'insalubrité des logements sont bien souvent des personnes fragiles telles que des migrants (qui n'auront pas recours à un notaire ou à une agence).

**Christelle Coutant-Lapalus :** *En matière de colocation, le législateur s'est préoccupé du problème de la sur-occupation, ainsi il a été évoqué le risque que des marchands de biens peu scrupuleux utilisent le biais des baux multiples (quand on a un seul contrat : c'est plus délicat). Deux dispositions (ajout de la loi ALUR) ont été créées :*

- *il y aura un décret qui va définir le surpeuplement dans le cas de colocation à baux multiples ;*
- *dans la loi (sans besoin de recourir à un décret d'application qui renvoie au code de la construction et de l'habitation (CCH)) : interdiction de diviser certains biens pour le louer à plusieurs de personnes (surface habitable par personne) et obligations liées à la notion d'insalubrité. Cet article vise à l'origine à encadrer la division des biens destinés à la vente puis a été étendu aux biens destinés à la location. Il s'agit d'une avancée de la loi ALUR ajoutée après des débats parlementaires sur ce risque.*

**Didier Cornuel (Université Lille I) :** Ces dispositions sont d'ordre public. Est-ce qu'un contrôle est prévu avant qu'un contentieux apparaisse ?

**Christelle Coutant-Lapalus :** *Les sanctions pénales pour violation du CCH sont extrêmement lourdes, encourues par toute personne qui favoriserait, louerait (tous les professionnels : agents immobiliers, notaires, etc.) des logements ne respectant pas le code. S'il s'agit d'un propriétaire personne physique qui viole ces dispositions, il est effectivement plus difficile de le sanctionner.*

**Intervenant :** Il existe une police de l'habitat indigne mais qu'il est difficile d'appliquer. Des garanties financières ont été données pour se protéger des bailleurs. Des pratiques occultes d'accueil chez soi peuvent s'avérer une atteinte à la concurrence pour les hôtels. La question de l'adaptation du droit est donc essentielle.



## Compte-rendu des interventions et discussions



### *Session 2 : Habitat léger/mobile/éphémère, logement intergénérationnel : des modes d'habiter alternatifs à repenser*

#### *Introduction de la session*

**Par Catherine BAUMONT**

*Présidente de Session, Professeur à l'Université de Bourgogne, LEDi*

La session de cet après-midi permettra de développer plus précisément des formes particulières d'habitat : l'habitat intergénérationnel et les habitats légers, mobiles ou éphémères. Dans une première intervention Béatrice Mésini apportera un éclairage sur l'habitat léger, mobile ou éphémère en posant la question de la qualification et de la quantification de cet habitat. Elle commencera par apporter un cadrage juridique, pour se focaliser ensuite sur le rôle joué par un ensemble d'acteurs dans la reconnaissance et le développement de ce type d'habitat. La seconde présentation d'Ingrid Fourny et Julien Salingue abordera la question de la quantification et plus largement de la connaissance de l'habitat intergénérationnel. L'objectif principal de ce travail est de comprendre et préciser les déterminants de ce phénomène. Une approche quantitative est développée pour mesurer l'offre et la demande potentielle d'habitat intergénérationnel à partir de l'enquête national logement. Cette approche est complétée par un travail qualitatif qui permet d'améliorer la connaissance des freins et des ressorts du développement de cet habitat.



#### *Intervention 1 : « L'habitat léger, mobile et éphémère : effectivité de droits-créances au logement, à l'hébergement, à la subsistance »*

**Par Béatrice MESINI**

*Chargée de recherche, Université d'Aix-Marseille, TELEMME*

Béatrice Mésini commence par préciser que les travaux présentés s'inscrivent dans le cadre du projet AMORCE réunissant archéologues, historiens, géographes, sociologues, philosophes, anthropologues et ethnologues de la Maison Méditerranéenne des Sciences de l'Homme.

Elle fournit ensuite quelques éléments de qualification et de quantification du phénomène :

- La classification de l'Insee est imprécise et biaisée, elle distingue deux catégories : les logements ordinaires et les logements non ordinaires qui incluent l'ensemble des habitats qui seront considérés ici.
- Le rapport Got et Léonard de 2010 sur le statut et la réglementation des habitats légers et de loisirs apporte quelques éléments chiffrés : l'habitat léger et mobile permanent et l'hébergement en camping concerneraient entre 70 000 et 120 000 personnes (étudiants, travailleurs saisonniers, ouvriers de chantier, demandeurs d'emploi, etc.). Il y aurait

également 250 000 parcelles privées sur lesquelles se pratique le camping, dont 80% seraient en infraction au code de l'urbanisme et de l'environnement.

- La fondation Abbé Pierre dans son rapport de 2014 sur le Mal-logement recense 141 500 personnes sans domicile et 85 000 personnes dans des habitations de fortune ou vivant à l'année en camping.
- Enfin le rapport de 2013 de la Direction générale de la cohésion sociale des personnes sans-domicile stable recense 214 564 personnes sans-domicile stable domiciliées dans les organismes agréés, dont 138 584 dans le dispositif généraliste, 29 256 au titre de l'AME et 46 724 au titre de la demande d'asile.

Béatrice Mésini présente ensuite le cadre juridique qui régit l'habitat léger/mobile et éphémère et ses limites, avant de s'intéresser aux acteurs.

## 1. Le cadre juridique

- **Un cadre juridique contraint**

**L'ordonnance sur la réforme du permis de construire de 2005 et son décret d'accompagnement du 5 janvier 2007** restreignent et contraignent les droits d'occupation des sols. En dehors des lieux d'implantation dédiés (terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, etc.), les HLL (habitations légères de loisirs) et les RML (résidences mobiles de loisirs) sont soumises au droit commun des constructions : déclaration préalable lorsqu'elles créent une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et permis de construire au-dessus de ce seuil. L'installation d'une caravane doit en faire déclaration en mairie lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois dans l'année.

Les définitions des RML et HLL dans le code de l'urbanisme ne concernent que des utilisations temporaires ou saisonnières à usage de loisirs.

La lutte contre la cabanisation a été identifiée en 2006 comme une priorité dans le Projet d'Action Stratégique de l'Etat, autour de la définition d'enjeux sociaux, sécuritaires, d'hygiène, de salubrité, environnementaux, touristiques et financiers. La cabanisation est définie comme une occupation et/ou une construction illicite servant d'habitat « permanent ou occasionnel », qui se matérialise par une réappropriation et/ou une extension de cabanons traditionnels et par le stationnement, sans autorisation, de caravanes ou de mobil-homes auxquels sont ajoutés terrasses, auvents ou clôtures.

- **Une politique ciblée « d'habitats adaptés »**

Alors que l'Etat renforce la lutte contre ces formes d'habitats, parallèlement, une politique est menée pour le relogement de personnes en situation d'errance ou pour l'habitat des gens du voyage.

**Ainsi, 498 terrains familiaux ont été aménagés entre 2004 et 2011** sous différentes formes : terrains familiaux locatifs, maisons individuelles en location, accession à la propriété en auto-construction.

**L'habitat de stabilisation** dédié à l'hébergement et à la réinsertion des sans-abri : Adoma a par exemple ouvert un premier « Village de l'espoir » composé de 29 mobil-homes à Ivry-sur-Seine en mars 2007 ; les MOUSS et les PIG régionaux ou départementaux qui se mettent en place pour le logement des saisonniers agricoles ou le tourisme.

**L'action du plan de mobilisation pour les sans-abri** décrétée « grand chantier prioritaire 2008-2012 » s'organise autour de la création de nouvelles places d'accueil et du financement d'opérations atypiques. Dix territoires ont été sélectionnés en 2011 pour expérimenter « le logement d'abord », pour mettre en place des actions destinées à faciliter l'accès au logement pérenne des personnes sans abri, et développer des offres adaptées. Le comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques, réuni le 26 janvier 2012, estime nécessaire la création de 70 000 places supplémentaires.

- **Doit-on parler d'habitat indigne, de logement convenable et/ou de domicile ?**

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite « loi MOLLE » donne une définition large de la notion d'habitat indigne : « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». Les HLL ou RML rentrent donc potentiellement dans ce type d'habitat car ils ne respectent pas les normes de surface, de ventilation... et sont vulnérables aux aléas naturels.

La recommandation Rec(2005)4 du Comité des Ministres aux Etats membres relative à l'amélioration des conditions de logement des Roms et des Gens du voyage en Europe, précise que l'on entend par logement « différents modes d'habitation tels que les maisons, les caravanes ou les mobil-homes ou les sites de halte » en renvoyant à la définition du logement convenable du Programme pour l'habitat des Nations-Unies : « Un logement convenable doit être suffisamment grand, lumineux, chauffé et aéré, offrir une certaine intimité, être physiquement accessible, permettre de vivre en sécurité, permettre de jouir de la sécurité d'occupation, présenter une structure stable et durable, être équipé des infrastructures de base (approvisionnement en eau, assainissement, gestion des déchets), être adéquat du point de vue écologique et sanitaire, et, enfin, être situé à une distance raisonnable du lieu de travail et des services de base, le tout pour un prix abordable ».

Enfin plusieurs décisions de la Cour européenne des droits de l'homme ont mobilisé l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, pour considérer qu'un terrain acheté pour y élire sa résidence « doit passer pour un domicile »

- **Une indécision des jurisprudences**

En raison des imprécisions du droit positif, puisque la nature du bien (meuble ou immeuble par destination) conditionne le régime applicable, les juges prévalent de l'équité, qui permet d'actualiser les règles de droit en remplissant trois fonctions : interpréter les règles obscures (*infra legem*), suppléer aux lacunes du droit positif (*praeter legem*) ou remplacer une règle normalement applicable (*contre legem*). Voici quelques exemples de jurisprudences :

- le Tribunal de Grande Instance (TGI) de Laval tranche en septembre 2007 en faveur du « droit à l'emplacement » pour 16 voyageurs installés dans une zone industrielle dont les enfants sont scolarisés.
- Devant le Tribunal de Mende, l'avocat d'Eric Barret plaide en 2008 l'état de nécessité car « cet agriculteur a le droit fondamental de se loger et on le livrerait à la dépendance en interdisant sa yourte ».
- Tom et Léa sont reconnus coupables d'exécution de travaux sans permis de construire en première instance à Foix, ont été relaxés par la Cour d'Assises de Toulouse en mai 2011 dans un jugement qui reconnaît l'erreur de droit que les prévenus n'étaient pas en mesure

d'éviter. Virginie et Pierre sont relaxés par le TGI de Tarbes le 30 juin 2011 pour le même motif.

- Stéphanie et Amidou Chateau, relaxés en première instance au TGI d'Avignon en septembre 2011, ont été reconnus coupables d'infraction au code de l'urbanisme et condamnés à remettre le terrain en l'état en 2012 par la Cours d'appel de Nîmes, sur appel du parquet.
- Un commerçant de Saint-Bonnet-en-Champsaur, poursuivi pour avoir installé une yourte sans permis de construire, a été relaxé, en avril 2013 par le Tribunal correctionnel de Gap. La présidente a précisé que cette habitation « démontable et sans équipement permanent ne revêtait aucun caractère de permanence justifiant un permis de construire ».

- **Une vulnérabilité juridique accrue des habitants**

Cette vulnérabilité a plusieurs origines :

- **La segmentation des statuts des terrains** : privés et/ou publics, « aires d'accueil » et « terrains familiaux », « terrains réservés » (saisonniers agricoles), terrains dédiés ;
- **La fragmentation des types d'autorisations d'urbanisme** suivant les lieux d'implantation, suivant les formes d'habitats et les statuts des ayant-droits : déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de construire « à titre précaire », convention d'occupation à titre précaire ;
- **Un politique de guichet en raison de l'imprécision des textes**, sur fond d'une application inégale des règles d'urbanisme par les élus (autorisations orales et défaut d'arrêté interruptif de travaux) et de « doctrine » des DDTM ;
- **Inéquité territoriale et exclusion sociale des habitants** (panier de droits civils, politiques, économiques et sociaux attachés à la domiciliation) ;
- **Stigmatisation des modes d'habiter**, évalués selon des critères juridiques imprécis en termes d'infraction, d'indécence, d'insalubrité, voire de trouble à la sécurité et à l'ordre public (Loppsi 2, circulaire 2010 visant l'évacuation des campements illicites).

## 2. Les acteurs

- **Une pluralité d'associations mobilisées**

Ces associations ont pris naissance en milieu rural mais certaines essaient au niveau national. Pour en dresser une typologie succincte, on distingue :

- **Des associations de défense de l'habitat choisi** : Halem (Essone), Abri pour les sans-abri (Vaucluse), Ma cabane (Ariège), Fédération Permis de vivre (Drôme), Cheyen (Cévennes)
- **Des associations d'éco-constructeurs** : Libertente (Bouches-du-Rhône), Atypik (Ariège), Collectif Poitevin pour l'habitat libre (Deux Sèvres), SCIC Hamosphère (Maine et Loire)
- **Des collectifs, porteurs de projets** : Le pré aux yourtes (Ardèche), Deux mains sur Terre (Finistère), Habitat Racine (Cévennes), Terre de vie du Cinoble (Aude), La Sorga (Dordogne).

- **Des revendications en faveur d'un habitat choisi**

Pour prendre l'exemple de l'association des yourtes du Marais Poitevin (La Frênaie) :

- Une conception bioclimatique de l'habitat pour diminuer les besoins en énergie en jouant sur l'orientation et le placement de la maison, le placement des ouvertures et sur l'isolation ;
- Architecture de cueillette : usage de matériaux locaux et/ou de récupération ;
- Des techniques, savoir-faire constructifs adaptés aux milieux, au climat et à leurs interactions ;
- Diversité de l'habitat : adapté aux faibles besoins des habitants et aux ressources territoriales ;
- Réduction de la précarité économique et sociale : relocalisation d'une pluriactivité dans les territoires en surchauffe et en déprise : agriculteurs, artisans, artistes, saisonniers, ouvriers étudiants...
- Faible empreinte écologique et réversibilité des implantations : non artificialisation des terrains, limite de l'emprise au sol, absence de fondations et faible hauteur des aménagements, maîtrise et tri des déchets à la source, systèmes d'assainissement biocompatibles.

- **(A)ménagement réversible de l'espace habité**

Conçu dans leur environnement de proximité, les habitats légers et mobiles prennent en compte le système anthropique de leur implantation, par l'accès mesuré aux ressources (foncières, hydriques, énergétiques) en parfaite adéquation avec les préceptes d'urbanisme durable de l'ENL et ceux de développement durable de la loi ENE dans les secteurs de l'habitat, de l'énergie, de la biodiversité et de la santé, par la prise en compte de l'ensemble du cycle de vie des matériaux.

La transition énergétique implique de repenser la conception des systèmes, en faisant appel à un ensemble de solutions : usages pérennes des ressources, diversification des sources d'énergies, renouvelables et locales, réduction de la consommation, efficacité et sobriété énergétique dans le choix des éco-matériaux et des systèmes constructifs économes.

L'habitat démontable est plus économique que celui en dur car il est recyclable et minimise ainsi le coût de son démantèlement comme l'explique un élu municipal du Pont-de-Montvert : « l'aspect démontable fait appel à la notion de durabilité, d'écologie, d'empreinte que nous laissons sur le territoire et que nous léguons aux générations futures. Alors que l'on pourrait imaginer une autre façon de faire où chaque génération prendrait soin de déconstruire ce qu'elle a entrepris pour rendre un territoire vierge, afin de ne pas encombrer les générations nouvelles des restes du passé ».

- **Un plaidoyer des maires en faveur de ces habitats**

Quelques exemples d'argumentaires développés par les maires en faveur de ces formes d'habitat :

- Mairie d'Arrou (Pyrénées) nov. 2008, le conseil municipal a voté une motion pour le droit au logement en habitat léger : « ce type d'habitat par sa conception présente un bilan environnemental intéressant. Le manque criant de location et les prix prohibitifs des logements actuels pénalisent l'installation de populations en quête d'un domicile. Le droit au choix d'une habitation modeste n'est rien d'autre qu'une expression des libertés fondamentales. »

- Le maire de Rocles en Ardèche souligne que l'habitat léger et mobile offre une alternative viable pour lutter contre la cherté des prix : « Moi, ce que je veux, c'est accueillir des jeunes, il faut trouver des systèmes pour ça. Je m'en fiche qu'ils soient sous yourtes, cabanes ou autres. La commune ne dispose pas de foncier, alors pour l'instant ce mode d'habitat est un moyen qui fonctionne pour accueillir ».
- La maire de Cubières valorise ce mode d'habiter avec un bail à usage (commodat), qui offre à ses yeux une solution locale et globale aux problèmes d'environnement, de logement, d'emploi et de revitalisation rurale : « les personnes sur le site ne sont propriétaires de rien, sauf des yourtes qu'ils ont fabriquées eux-mêmes. La Foncière Terre de liens a acheté le terrain, dans le but qu'il n'y ai ni profit, ni spéculation sur les terrains et les habitations ».
- Le maire de Saillans (Drôme) : « il nous paraît indispensable de s'interroger sur les questions du droit au logement pour tous, de la place de l'habitat léger et démontable, du prix du foncier bâti et non bâti, de la difficulté d'installation des jeunes et des jeunes agriculteurs, de la réserve foncière en tant que terre nourricière pour les futures générations... »

### **Conclusion : un habitat « adapté » partout, par tous et pour tous ?**

Il est nécessaire de rétablir l'équité territoriale : en limitant l'objectif de 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 3 500 habitants, la loi SRU exclut de « l'effort national en faveur du logement social », quelques 33 943 des 36 782 communes françaises. Il est nécessaire de garantir l'accès au logement choisi et l'égalité de traitement face à la fragmentation des statuts des habitants, des terrains et des autorisations d'urbanisme.

La circulaire du 13 juillet 2006 précise la définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat au profit des communes et de leurs groupements. Parmi les objectifs attendus, il s'agit de « favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la qualité de l'habitat et l'habitat durable ou encore de favoriser une offre de logements qui par sa diversité de statuts et d'occupation et de répartition spatiale, assure la liberté de choix pour tous de son mode d'habitation ». En complémentarité, il faut construire l'intérêt général et local d'habitats légers et mobiles résidentiels, qui s'offrent comme une alternative dans une société qui promeut la mobilité pour tou(te)s, la liberté de circulation et d'installation.

In fine, les habitats mobiles et réversibles contribuent à dépayser/dépaysager/repaysager les espaces investis (les Mongols ont transporté leurs yourtes à Oulan Bator, 62 % de la population habite dans la « ville de feutre », quartiers qui comptent 81 000 yourtes et 100 000 petites maisons, dont la population est passée de 359 297 en 2000 à 677 300 en 2009.

La loi ALUR introduit certaines évolutions positives :

- L'article 59 modifie l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme pour rendre obligatoire la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente dans les documents d'urbanisme. Il est précisé que l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de ces résidences mobiles ou démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs peut être autorisé dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités par le règlement du PLU.
- L'implantation de terrains familiaux locatifs et d'aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'aménagement de terrains dédiés à l'installation de résidences démontables, sont rendus possibles dans les pastilles définies au sein des zones A ou N. L'Article 73 prévoit que ces secteurs ne doivent être délimités qu'à titre exceptionnel, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

- L'article L. 111-4 du code de l'urbanisme est complété afin que l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences démontables puisse être autorisé en l'absence de desserte par les réseaux de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité. Le projet du demandeur devra assurer l'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement des eaux domestiques usées et la sécurité incendie des occupants de ces résidences. Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités selon lesquelles le demandeur s'engage sur le respect de ces conditions d'hygiène et de sécurité.
- Il faudra toutefois faire preuve de pédagogie active pour infirmer l'indécence de ces habitats, pour invalider leur propension au mitage, et pour révoquer la présumée délinquance des habitants.

*Compte-rendu : Camille Grivault, Ingénieur d'études,  
Université de Bourgogne, MSH*



## Discussions-échanges

**Emmanuel Raoul (PUCA):** souligne que ce qui vient d'être présenté s'inscrit parfaitement dans un programme de recherches et d'expérimentation mené au PUCA qui cherche à explorer les approches bottom-up. Cette démarche consiste à prendre acte des initiatives qui émergent du terrain et regarder quelles sont les composantes de ces initiatives qui peuvent être intéressantes ou au contraire poser question. Emmanuel Raoul présente deux de ces initiatives : la première réalisée sur un campement Rom à Evry avec l'association le Pérou qui consiste à observer et évaluer la situation pour voir comment on peut l'améliorer et s'en inspirer ailleurs ; la seconde à Toulouse où la municipalité se rend compte qu'après des opérations de rénovation urbaine, il y a des friches urbaines qui peuvent être utilisées pour favoriser l'initiative citoyenne, voir ce qui se passe et réguler. Sur le terrain, pour que cela marche, on voit qu'il faut que l'ensemble des acteurs soient d'accord pour jouer l'expérimentation. Il faut une certaine sérénité et un travail en amont pour que cela fonctionne, et surtout, que la réglementation n'intervienne pas trop tôt dans le processus.

**Alain Ayong Le Kama (PUCA, Université Paris Ouest Nanterre La Défense) :** pose une question volontairement provocatrice. Si l'on relit différemment ce qui vient d'être dit, on peut dire qu'à Paris la situation des personnes qui s'installent sur le périphérique correspond à un mode d'habiter et qu'il suffit de fournir un peu d'espace public et de l'aménager un minimum. Mais cela soulève la question de la responsabilité des pouvoirs publics. Il est intéressant de considérer qu'il y a des expérimentations qui vont à l'encontre d'un certain nombre de normes, mais si l'on considère qu'une partie des logements n'est plus soumise à ces normes, cela peut très vite glisser vers le marché du logement indécet. On aboutit alors à deux marchés : un marché normé et l'autre qui ne l'est pas.

**Christine Lauzet-Crovatto (Conseil général des Yvelines) :** Le département se questionne sur les formes d'habitat diversifié qu'il souhaite promouvoir. Une nuance est peut-être à apporter pour l'habitat des gens du voyage. En un sens, c'est un habitat traditionnel et réversible mais les sites sur lesquels les caravanes s'installent, les aires aménagées, sont fortement minéralisés et loin de correspondre aux normes environnementales mentionnées dans la présentation, sans compter les activités polluantes pratiquées dans ces espaces (travail des métaux).

**Béatrice Mésini :** *Il y a impérativement un travail à faire sur les sites. Il faut considérer qu'au-delà de l'habitat lui-même s'adjoint une pluri-fonctionnalité et une pluri-activité de l'habiter et qu'il y a peut-être des bonnes pratiques à instaurer par exemple en matière d'assainissement. Il faut une participation large de la société civile, en plus des services de l'Etat et des élus, pour trouver des solutions et faire changer les pratiques.*



## ***Intervention 2 : « Le logement intergénérationnel : quantification et qualification de l'offre et de la demande potentielle »***

**Par Ingrid Fourny**

*Maître de conférences, Université Catholique de Lille, CRESGE*

**et Julien Salingue**

*Economètre, Université Catholique de Lille, CRESGE*

Ingrid Fourny commence par présenter le contexte de l'étude. Ce travail, mené en 2009 pour la CNAF, développe deux approches : une approche quantitative qui visait à évaluer l'offre et la demande potentielle en logements intergénérationnels et une approche qualitative qui visait à confronter cette approche quantitative au terrain et à identifier les leviers et les freins au développement du logement intergénérationnel.

### **1. Le logement intergénérationnel : éléments de définition et enjeux**

Le logement intergénérationnel est défini ici comme l'hébergement de jeunes par des seniors, dans leur propre logement, moyennant des contreparties : respect de règles de vie, bons procédés et/ou indemnités financières d'occupation.

Il a été initié en Espagne dans les années 1980. En France, il arrive plus tardivement, au début des années 2000 où il a plutôt été initié par le milieu associatif. Il est possible de réaliser une typologie des associations qui ont investi ce champ d'action. Elles diffèrent tout d'abord sur le fondement de leurs actions : idéologie confessionnelle, engagement citoyen, engagement en faveur du lien intergénérationnel. Ces différences de profils amènent des différences de contenu dans la mise en œuvre d'actions pour le logement intergénérationnel : certaines associations se contentent de mettre en relation les seniors et les jeunes, d'autres se sont développées essentiellement sur l'intergénérationnel et vont plus loin puisqu'elles mènent également des actions d'accompagnement, de formalisation de la contractualisation entre le jeune et le senior et de médiation en cas de difficultés.

Sur la base d'entretiens menés auprès d'acteurs institutionnels ou associatifs, il ressort que leurs actions dans le logement intergénérationnel poursuivent trois objectifs : valoriser le lien et la solidarité intergénérationnels, favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins en logements. Cette étude a été menée sur deux régions tendues du point de vue du logement : l'Ile-de-France et le Nord-Pas-de-Calais. Si l'étude avait été réalisée sur d'autres territoires (ruraux par exemple), il n'est pas certain que les mêmes buts auraient été affichés.

Trois principes fondamentaux doivent être respectés pour garantir une bonne mise en œuvre du logement intergénérationnel :

- Il doit reposer sur l'adhésion des deux personnes ;
- La personne âgée doit être autonome (non dépendante) ;
- Le logement doit être adapté (au minimum une chambre inoccupée).

La plupart du temps, ces trois principes sont respectés, les litiges portent surtout sur la question de l'autonomie de la personne âgée qui peut, au moment de l'arrivée du jeune, être autonome et perdre cette autonomie plus tard.

Si l'on interroge les acteurs sur les attentes évoquées par les jeunes en matière de logement intergénérationnel, il ressort les éléments suivants :

- Répondre au manque de logements pour les étudiants ;
- Apporter une solution à la précarisation des étudiants ;
- Sensibiliser les jeunes au lien intergénérationnel ;
- Permettre une expérience d'habitat différente (dans le cadre d'un projet personnel ou liée à l'orientation professionnelle)

Pour les seniors, les attentes sont les suivantes :

- Pallier/rompre l'isolement : « avoir une présence au quotidien » ;
- Maintenir une utilité sociale : « être utile, rendre service, transmettre un peu de son expérience » ;
- Bénéficier de « coups de main » pour les tâches de la vie quotidienne ;
- Pouvoir vivre au domicile le plus longtemps possible ce qui pose la question de la substitution du jeune à une aide à domicile ;
- Disposer d'un complément de ressources.

Il a également été possible d'identifier des profils différents selon l'âge des seniors : pour les personnes les plus âgées la contribution financière et moins importante mais la question de l'isolement était prépondérante ; les personnes plus jeunes mettent plus en avant l'aspect financier.

## **2. Quantification de l'offre et de la demande potentielle en logements intergénérationnels**

L'objectif de cette approche était d'évaluer le nombre de ménages (jeunes et âgés) potentiellement concernés par le logement intergénérationnel. Elle repose sur une exploitation de l'Enquête Nationale Logement (ENL) de 2006. Deux méthodologies différentes sont employées pour estimer l'offre et la demande.

### **Estimation de la l'offre potentielle**

Afin de cibler le plus précisément possible les ménages susceptibles d'offrir un logement, plusieurs filtres successifs sont appliqués :

- On considère d'abord le nombre de logements en sous-peuplement prononcé ou très accentué, occupé par un ménage d'une ou de deux personnes âgées de 50 ans ou plus. Au total, le nombre de logements concernés s'élève à 6 720 874 logements ;
- On affine ensuite en ne conservant parmi ces logements que ceux occupés par les ménages composés d'une seule personne : 2 496 884 logements ;
- On enlève ensuite les ménages contraints de déménager : il reste 2 352 774 logements ;
- On retire enfin, les ménages souhaitant déménager : 2 204 357 logements.

On considère que cette dernière valeur constitue un volume potentiellement mobilisable pour le logement intergénérationnel car bien entendu toutes ces personnes ne souhaitent pas cohabiter avec un jeune.

### **Estimation de la demande potentielle**

L'estimation de la demande est plus difficile à réaliser à partir de l'ENL car cette enquête ne donne aucune information sur les jeunes habitant chez leurs parents et souhaitant décohabiter. On considère ici seulement les jeunes qui sont indépendants. Contrairement à l'estimation de

L'offre, l'approche tend ainsi à sous-estimer la demande potentielle. La démarche d'estimation est la suivante :

- La population cible correspond aux ménages composés d'une seule personne qui a entre 18 et 30 ans et qui souhaite ou est contrainte de déménager. Cela représente 528 156 jeunes ;
- On retire de cette population les personnes qui souhaitent ou sont contraintes de déménager pour devenir propriétaire ou qui sont logées gratuitement ;
- Enfin, on déduit les ménages qui ont un taux d'effort inférieur à 30 % et ceux occupant un logement HLM. Au final, la demande potentielle s'élève à 210 406 jeunes.

La confrontation de l'offre et de la demande montre une forte discordance. Bien que l'estimation de l'offre corresponde à un majorant et l'estimation de la demande à un minorant, on observe que l'offre potentielle est nettement plus élevée (près de 4 fois plus) que la demande potentielle.

Les conclusions de l'approche quantitative vont à l'encontre des analyses qualitatives produites par différentes études menées sur le sujet qui démontrent que les réticences des personnes âgées conduisent à une offre inférieure à la demande. Si l'ensemble de ces personnes ne sont pas nécessairement intéressées par cette formule de logement, l'ampleur de l'offre potentielle amène à s'interroger sur les actions et initiatives à engager pour concrétiser une partie de cette offre.

### **3. Les freins au développement du logement intergénérationnel**

L'analyse qualitative menée auprès des acteurs a permis d'identifier les freins au développement du logement intergénérationnel :

- Du côté des seniors : les principaux freins concernent la peur de perdre son intimité, de ne plus être chez soi ; les représentations des jeunes par les seniors et leur entourage (des a priori négatifs sur les jeunes) ; la peur du regard des autres car la situation de cohabitation intergénérationnelle risquait d'être perçue par le voisinage comme le signe d'une perte d'autonomie ; la rétribution financière est jugée insuffisante.
- Certains contextes territoriaux et certaines conditions de logement ne sont pas toujours propices au développement du logement intergénérationnel : la demande estudiantine doit être suffisante, le logement doit être à proximité d'un lieu d'études et/ou accessible par les transports en commun, les logements doivent être adaptés en termes de taille et d'organisation.
- Le contexte juridique n'est pas ou peu incitatif même s'il évolue : dans le parc locatif social, la loi Molle (art.65) introduisait la possibilité pour les locataires de sous-louer une partie du logement à un jeune de moins de 30 ans mais le décret d'application n'était pas encore publié au moment de l'étude ; dans le parc privé la question des formes de travail dissimulé était posée et la question de la taxation des revenus supplémentaires (passage d'une tranche à l'autre).
- Si l'idée est séduisante, elle a du mal à convaincre les financeurs : les financements publics sont de plus en plus difficiles à trouver et non pérennes, il y a un scepticisme sur la faisabilité et la pérennité des projets associatifs. Cette solution est perçue par les élus comme une formule parmi d'autres pour répondre aux problèmes de logement.

*Pour aller plus loin*

Caisse Nationale d'Allocations Familiales (septembre 2010), « Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle - Rôle des politiques publiques », *Dossier d'Etudes n°132*, 117 p.

[http://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/dossier\\_etudes/dossier\\_132\\_-\\_le\\_logement\\_intergenerationnel.pdf](http://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/dossier_etudes/dossier_132_-_le_logement_intergenerationnel.pdf)

*Compte-rendu : Camille Grivault, Ingénieur d'études,  
Université de Bourgogne, MSH*



## Discussions-échanges

**Catherine Baumont (Université de Bourgogne) :** concernant la distorsion entre l'approche quantitative et l'approche qualitative sur l'évaluation de l'offre, il n'a pas été évoqué le filtre territorial. N'était-il pas possible, parmi les offreurs potentiels, de cibler les territoires les plus urbains, plus concernés par une forte demande estudiantine. Enfin n'était-il pas possible de réaliser un tri sur les revenus des personnes âgées pour affiner l'offre potentielle ? Enfin, du côté de la demande, comme il n'est pas possible d'identifier les situations de décohabitation à partir de l'ENL, quelles alternatives possibles existent ?

**Ingrid Fourny :** *concernant la territorialisation de l'offre et de la demande potentielles, il est possible de « zoomer » sur certaines régions pour lesquelles il existe un sur-échantillonnage. Cette estimation a été réalisée sur les régions concernées. Pour la prise en compte des revenus des personnes âgées, 60 % des ménages pouvaient être considérés comme modestes, nous n'avons donc pas retenu ce critère. Sur la décohabitation, la base de données Filocom pourrait éventuellement permettre d'identifier ces situations.*

**Didier Cornuel (Université Lille I)** précise que l'ENL permet d'avoir une représentativité par taille d'agglomération. Sur le décalage entre les approches, il provient peut-être du fait qu'il est difficile à partir des statistiques existantes de cibler des populations de taille réduite. Dans l'approche quantitative, vous appliquez essentiellement des filtres économiques, l'approche qualitative montre, quant à elle, qu'il y a d'autres logiques. La question des prestations de services qui constituent un frein au développement de l'intergénérationnel permettrait sans doute d'équilibrer l'offre et la demande. Est-ce qu'une évolution dans ce sens vous semble possible ?

**Ingrid Fourny :** *La question des prestations de services qui pourraient être réalisées par les jeunes et qui pourraient aller jusqu'aux soins à domicile pose de nombreuses difficultés. Aujourd'hui, l'aide à domicile relève d'un agrément, il faudrait donc que le jeune demande l'agrément pour pouvoir intervenir. Par ailleurs, lorsque ces situations se sont présentées, elles étaient mal vécues par les jeunes et avaient conduit à la rupture du contrat. Introduire cette possibilité constituerait donc un frein pour de nombreux jeunes.*

**Didier Cornuel (Université Lille I)** précise sa question. Il ne se positionnait pas du côté du normatif mais plutôt du positif en s'interrogeant sur l'existence d'un marché. Si le marché existe, il relève de la responsabilité des pouvoirs publics d'éventuellement le réglementer. Il existe effectivement un agrément pour les soins à domicile, mais pas pour le personnel de service (ménage, etc.).

**Alain Ayong le Kama (PUCA, Université Paris Ouest Nanterre La Défense) :** Il est naturel en économétrie de vouloir un large échantillon, il paraît donc intéressant de conserver les moins de 60 ans dans celui-ci. Néanmoins, dans l'utilisation que vous faites de ces données (estimer l'offre potentielle), je ne suis pas sûr que les 50-65 ans s'inscrivent dans une problématique de logement intergénérationnel. Leurs enfants peuvent encore être étudiants et conserver une pièce de leur logement. Le décalage entre l'offre et la demande provient certainement de leur

intégration dans l'échantillon car il n'y a sans doute pas d'offre qui émane de ces personnes encore actives. Quel est l'impact de cette prise en compte ? Si l'on ne retient que la population de 65 ans et plus, arrive-t-on aux mêmes conclusions ?

**Ingrid Fourny :** *Cette remarque est très juste. Les 50-69 ans représentent 17 % de l'échantillon et les 65 ans et plus, qui pourraient également être retirés de l'échantillon pour les problèmes de perte d'autonomie, représentent 11 %.*

**Caroline Bugnon (Université de Bourgogne)** aborde la question des temporalités du logement intergénérationnel. La durée sans doute courte (un an ou une année universitaire) est-elle un frein ou un levier ?

**Ingrid Fourny :** *Dans la pratique les contrats sont généralement signés sur une année universitaire. Sur cette question complexe de la durée de la cohabitation, il y a une difficulté pour trouver le juste milieu : une durée trop courte (3 mois) est un motif de refus de la part des seniors qui la trouvent déstabilisante, au-delà de l'année universitaire s'est souvent perçu comme trop long. L'année universitaire semble donc la bonne durée ce qui pose d'ailleurs la question de l'adaptation des dispositifs à d'autres profils de demandeurs (jeunes travailleurs par exemple).*

**Benjamin Motte-Baumvol (Université de Bourgogne) :** L'ENL est-elle vraiment le bon outil pour estimer l'offre et la demande de logements. Si l'on se focalise sur la population étudiante, pourquoi ne pas utiliser les données INSEE pour cibler les étudiants autour des établissements universitaires, combinées à des informations issues de l'observatoire de la vie étudiante ?

**Ingrid Fourny :** *le logement intergénérationnel ne s'adresse pas exclusivement aux étudiants, même si la réalité de terrain tend à montrer que cette population est particulièrement concernée. S'il s'agissait de cibler cette population, les données provenant de l'INSEE et de l'observatoire de la vie étudiante auraient effectivement été plus appropriées.*

## *Conclusion du séminaire*

### **Par Emmanuel RAOUL,**

*Secrétaire permanent du PUCA, Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie et Ministère de l'Égalité des Territoires*

### **Caroline BUGNON**

*Maître de Conférences à l'Université de Bourgogne*

### **Et Catherine BAUMONT**

*Professeur à l'Université de Bourgogne*

Catherine Baumont remercie les intervenants pour la qualité de leurs interventions. Elle rappelle que l'une des thématiques du programme traite des trajectoires résidentielles dans les espaces périurbains face aux transformations socio-économiques de ces territoires et que, à plusieurs reprises, la question de la complémentarité entre cette thématique et celle abordée aujourd'hui a été posée. Le choix a été fait de conserver deux séminaires distincts et le 17 octobre prochain un séminaire sur cette seconde thématique sera proposé. Il mettra l'accent sur la question des mobilités résidentielles face au logement et à l'emploi avec une forte dimension prospective et fera dialoguer des économistes, des géographes et des aménageurs autour de ces questions.

Caroline Bugnon remercie à son tour l'ensemble des intervenants. Elle rappelle le caractère innovant de ce séminaire qui consistait à partir des solutions de logements informelles, pour voir comment ces solutions pouvaient être intégrées dans nos schémas traditionnels. Le sentiment qui ressort de ce séminaire est que ces solutions entrent en confrontation avec le droit au logement décent et indépendant. L'objectif d'indépendance semble moins important aujourd'hui et cela montrerait une évolution dans la perception du logement. On ne recherche pas forcément un logement indépendant mais un logement qui possède d'autres qualités : environnementales, sociales, économiques, etc. La notion de logement convenable serait peut-être plus appropriée. Elle est proche de la notion de logement socialement acceptable qui permettrait d'assouplir les normes. Le droit est protecteur mais un certain nombre de normes sont peut-être trop rigides.

Emmanuel Raoul se joint aux remerciements. L'idée du droit protecteur retient son attention car c'est effectivement un sujet de réflexion très important. En effet, le droit est protecteur mais il peut également exclure. On le voit dans de nombreux domaines, c'est le cas par exemple du droit du travail. Dans le secteur du logement, les normes sont protectrices (droit au logement), mais elles peuvent également exclure car la réalité est plus rugueuse : des personnes habitent dans des logements qui ne répondent pas à ces normes. Il est donc très important de ne pas se contenter de travailler sur les situations bien repérées, qui rentrent dans les cadres, car beaucoup de citoyens vivent hors de ces cadres et notre devoir collectivement est de voir comment on peut améliorer la situation de ces personnes. Dans cette perspective, les démarches d'expérimentation accompagnées d'évaluations permettent d'approfondir et d'élargir le champ des réflexions à des situations limites.

*Liste des participants*

**AYONG LE KAMA** Alain,  
*UPOND/PUCA*

**BARRE-PEPIN** Martine, *Université de Bourgogne*

**BAUMONT** Catherine, *Université de Bourgogne*

**BUGNON** Caroline, *Université de Bourgogne*

**CORNUEL** Didier, *Université de Lille 1*

**COUTANT-LAPALUS** Christelle,  
*Université de Bourgogne*

**FOURNY** Ingrid, *Université Catholique de Lille*

**GRIVAUT** Camille, *Université de Bourgogne*

**LAUZET-CROVATTO** Christine, *Conseil général des Yvelines*

**LETURQUE** Emmanuelle, *Université de Bourgogne*

**MARTINS** Lionel, *PUCA*

**MESINI** Béatrice, *Université Aix-Marseille*

**MEUNIER** David, *Ministère de l'Ecologie - CGDD*

**MOTTE-BAUMVOL** Benjamin, *Université de Bourgogne*

**PASTORELLI** Isabelle, *DRHIL-IF*

**RAOUL** Emmanuel, *PUCA*

**ORZONI** Gilles, *CGDD/SEEIDD*

**PETITET** Sylvain, *EGIS*

**POUILLAUDE** Agnès, *DREAL Pays de la Loire/SLAL/DPTA*

**QUERE** Françoise, *DGALN/DHUP/QV*

**QUINIOU** Emmanuelle, *Agence d'urbanisme de la région angevine*

**RAOUL** Emmanuel, *PUCA*

**RAYNAUD** Cédric,  
*CGDD/SOeS/SDST/BSEST*

**REGNIER** Camille, *INRA-CESAER*

**RIUS** Paul, *MEDDE/METL/SG/DAFI*

**SAULIER** Vincent, *Architecte*

**SAPIJANSKAS** Jurgis, *CGDD/DRI/SR3*

**SCHONE** Katharina, *Université de Bourgogne*

**STASSINET** Arnold, *DRIEA*

**TURCO** Gauthier,  
*DDTM62/SEAD/COET*

**VASSELIN** Luc, *EPF des Yvelines*

**VERMONT** Bruno, *CGDD/SEEI/MA2*

**VERNHES** Martine,  
*DGALN/STRUCT/PUCA*

**VIGNOLLES** Benjamin,  
*CGDD/SOeS/SDSLC/BSLI*

**VIRELY** Bastien, *CGDD/SEEI/MA2*