



Les expériences de cologement et de cohabitation sous l'angle de la location

Marie-Noëlle Anfrie, Stéphanie Cassilde

► To cite this version:

Marie-Noëlle Anfrie, Stéphanie Cassilde. Les expériences de cologement et de cohabitation sous l'angle de la location. [Rapport de recherche] Centre d'Etudes en Habitat Durable. 2014. halshs-01573998

HAL Id: halshs-01573998

<https://shs.hal.science/halshs-01573998>

Submitted on 11 Aug 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



LES EXPERIENCES DE COLOGEMENT ET DE COHABITATION SOUS L'ANGLE DE LA LOCATION

NOVEMBRE 2014

Le C.E.H.D. est un organisme de recherche publique de la Wallonie

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

Anfrie, MN. et Cassilde, S. (2014), *Les expériences de cologement et de cohabitation sous l'angle de la location*, rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, novembre 2014, 54 pages.

Editeur responsable C.E.H.D. : Sébastien Pradella, Directeur

Avec
le soutien de la

CEHD asbl
Rue de Turenne, 2-4
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0)71 20 56 00
e-mail : information@cehd.be
<http://www.cehd.be>



Wallonie

Table des matières

Remerciements	4
Introduction	5
1. Etudier la colocation : définir, mesurer et comprendre	6
1.1. Délimitation du champ de l'étude : du cologement à la colocation	6
1.2. Les chiffres du cologement et de la colocation	7
1.3. La colocation comme objet d'étude qualitatif	13
2. La colocation et ses cadres légaux	14
2.1. Le contrat de bail	14
2.2. Les prestations sociales à l'aune du cologement et de la colocation	23
3. Vivre en colocation	33
3.1. L'importance de la canicule de 2003 dans l'émergence et la consolidation de ces projets	34
3.2. Trois expériences, un objectif : retisser du lien social autour des seniors	35
3.3. Les publics cibles	37
3.4. Quels logements pour ces cologements/colocations ?	41
3.5. La difficile création du lien	44
Conclusion	48
Bibliographie	49
Ouvrages et rapports	49
Brochures d'information	49
Entretiens	50
Ressources numériques	50
Annexes	52
Synthèse : Les expériences de cologement sous l'angle de la location	53

Les erreurs et omissions sont de la seule responsabilité des auteurs.

Publication réalisée par :

Marie-Noëlle Anfrie et Stéphanie Cassilde

Remerciements

Les analyses présentées dans ce rapport bénéficient du temps que Christiane Baumelle (Cocon3S Développement), Thérèse Clerc (La Maison des Babayagas), Aude Messéan et Makiko Yano (Le Pari Solidaire et réseau Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle (CoSI)) ont bien voulu nous accorder. Nous les remercions vivement de nous avoir reçues en entretien et d'avoir partagé leurs expériences avec nous.

Nous remercions également Rémy Batteault pour nous avoir permis de visionner son film documentaire *Cohabiter... à mon âge ?* (2012) qui nous a permis d'accéder à d'autres expériences de colocation seniors ainsi qu'au point de vue de colocataires seniors.

Introduction

Dans le cadre de ses préoccupations vis-à-vis des nouvelles formes d'habitat qui se développent sous l'effet des évolutions démographiques et socio-économiques, le Gouvernement wallon a lancé l'appel à projet « Recensement des expériences de cologement et de cohabitation » (N°2014/1-HD). Afin de fournir des informations objectives au pouvoir politique sur le sujet du cologement et de la cohabitation, il est attendu de la mission de recherche « Recensement des expériences de cologement et de cohabitation » qu'elle fasse un inventaire des expériences de ces formes d'habitat, tant au niveau européen qu'international. Outre une appréhension des différences entre pays, la mission de recherche doit rendre compte des avantages et des inconvénients des expériences recensées. Elle doit également présenter des éléments relatifs à l'étendue des solidarités dans le cadre du cologement et de la cohabitation, ainsi que des responsabilités et des conséquences (tant sur le plan administratif, professionnel, social qu'économique) de ces nouvelles formes d'habitat¹.

La présente recherche se focalise sur la colocation, forme spécifique de cologement, en ce sens où elle relève de la location et non de l'accession à la propriété. Par ailleurs, la priorité a été donnée aux colocations relevant d'initiatives individuelles, en ce sens où leur organisation n'est pas impulsée par les pouvoirs publics ou par des organismes de réinsertion sociale. Ainsi, trois formes de colocation sont spécifiquement analysées : la colocation entre seniors, le logement intergénérationnel seniors/jeunes² et la colocation « autre » ou « simple » rassemblant toutes les autres configurations de colocation, notamment la colocation entre personnes actives (en emploi ou en recherche d'emploi).

Afin d'en rendre le compte de la manière la plus fine possible, ces trois formes de colocation ont été abordées sous cinq angles d'approche :

- leur répartition géographique : il s'agit d'identifier et, quand cela est possible, de quantifier ces formes de colocation, tant au niveau européen qu'international, afin de réaliser une mise en perspective avec la situation en Wallonie ;
- leur organisation : il s'agit de comparer les structures organisationnelles des différentes expériences identifiées ;
- leurs résultats : il s'agit de présenter les avantages et les inconvénients de ces trois formes de colocation ;
- leurs implications et effets en termes de cohésion sociale : il s'agit de présenter l'étendue des solidarités (ou des tensions) émergeant dans le cadre de ces trois formes de colocation ;
- la répartition des responsabilités : il s'agit d'analyser les implications en termes administratifs, professionnels, sociaux et économiques.

L'articulation de ces cinq angles d'approche nous amène à présenter, tout d'abord, les différentes manières d'étudier la colocation ainsi que leurs implications (Section 1). Il s'agit de clarifier les terminologies pour désigner la colocation au sein des différentes formes de cologement, mais aussi de permettre la comparaison entre une approche chiffrée et une approche plus qualitative. Puis, nous nous focalisons sur les cadres légaux touchant la colocation entre seniors, la colocation intergénérationnelle seniors/jeunes et la colocation « autre » ou « simple » (Section 2). Ces cadres légaux, abordés de manière descriptive et

¹ Notons la réalisation en cours d'une étude par le Steunpunt Wonen en Flandre sur une thématique similaire (https://steunpuntwonen.be/onderzoek/Ad-hoc-opdracht-13-Gemeenschappelijk_Wonen consulté le 26/11/2014).

² Précisons ici qu'il ne s'agit pas ici d'une colocation au sens propre du terme dans la mesure où la personne âgée est souvent propriétaire de son logement. Il s'agit néanmoins d'une forme de cologement où l'un des membres du binôme est locataire ou hébergé à titre gratuit.

qualitative³, visent tant l'aspect logement (le contrat de bail) que les aspects personnels (les implications en termes de prestations sociales). Une attention particulière est accordée au cadre législatif français dans la mesure où sa proximité avec le droit civil en Belgique permet, le cas échéant, une transférabilité plus importante et facilitée des formes de colocation étudiées. Enfin, nous présentons trois études de cas permettant d'analyser la mise en pratique de la colocation entre seniors (Cocon3S Développement pour la colocation dans le secteur privé, la Maison des Babayagas pour la colocation dans le secteur public) ainsi que la colocation intergénérationnelle seniors/jeunes (Le Pari Solidaire / réseau Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle (CoSI), réalisée avec des seniors tant propriétaires que locataires) (Section 3). Ces trois études de cas sont également mises en perspective avec des analyses bibliographiques concernant les colocations « autres » ou « simples ».

1. Etudier la colocation : définir, mesurer et comprendre

La colocation est une forme spécifique de cologement. Dans un premier temps, nous la situons par rapport à l'ensemble des formes de cologement, ce qui permet de préciser la terminologie de ce qui relève, ou non, de la colocation selon les différents contextes nationaux. Puis, nous présentons une estimation chiffrée ainsi que les limites afférentes aux approches statistiques actuelles. Enfin, nous présentons la colocation dans sa dimension d'objet qualitatif de recherche.

1.1. Délimitation du champ de l'étude : du cologement à la colocation

Stricto sensu, le cologement et la colocation ne sont pas de nouvelles formes d'habitat. Tandis qu'elles apparaissent en Europe dans les années 1970 (Lietaert, 2012), des manuels en abordant les différentes facettes sont déjà publiés à la fin des années 1990 aux Etats-Unis (Horne et Baldwin, 1988), où certaines formes spécifiques étaient fort développées⁴. Nous avons d'ailleurs pu noter que les conseils pour réussir une colocation sont fort similaires même à trente ans d'intervalle⁵ : essentiellement, il s'agit de se connaître pour savoir avec qui il nous est possible de partager un logement.

Au sein du cologement et de la colocation, les termes et les modalités concrètes auxquels ils renvoient foisonnent. Si, en toute rigueur, la colocation est une forme parmi d'autres de cologement, **par convention**, dans la suite de notre propos, nous parlerons de **cologement lorsque les personnes partageant l'occupation du logement en sont propriétaires**, et de **colocation lorsque les personnes partageant l'occupation du logement en sont locataires**. Lorsque le statut d'occupation est hétérogène, par exemple dans le cadre des colocations seniors/étudiants dans lesquelles les premiers sont propriétaires et les seconds locataires, nous les agrégerons à la catégorie des colocations pour nos analyses.

Au sein du cologement, nous retrouvons le cohabitat, appelé également *cohousing* (au Canada et au Royaume-Uni), habitat groupé⁶, *boffaelleskaber* (au Danemark), *woongroepen* (aux Pays-Bas), ou *cohousing Siedlung* (en Allemagne)⁷. Le point commun de

³ Il ne s'agit pas de présenter une analyse juridique proprement dite dans la mesure où l'équipe de recherche ne comporte pas de juriste.

⁴ En 1980, il y avait environ 2,5 millions d'appartements accessoires non déclarés selon le *US Bureau of Census* (Horne et Baldwin, 1988 : 130). En 1983, on dénombrait aux Etats-Unis 106 programmes ou dispositifs dédiés à la colocation (y compris à l'accueil d'une tierce personne chez un propriétaire) (Robins et Howe, 1989 : 27).

⁵ cf. Horne et Baldwin (1988), Williams (2008), Baumelle (2012).

⁶ cf. Giaux (2005-2006) pour une présentation historique de l'habitat groupé et une analyse contemporaine à l'occasion d'un stage chez Habitat et Participation asbl. cf. Charlot et Guffens (2006) pour une présentation et analyse de l'habitat groupé pour personnes âgées en Belgique. cf. Eeman (2009) pour une présentation des limites de l'habitat groupé.

⁷ cf. Jonckheere, Kums, Maelstaf et Maes (2010) pour une typologie du cologement en Belgique sous l'angle de la propriété.

ces formes de cologement réside dans l'accession à la propriété. Dans le cadre du cohabitat, des *woongroepen* et de l'habitat groupé, l'acte d'achat et, souvent, la construction, sont réalisés en commun. Il en va de même pour le design des habitations, le choix de l'architecte, etc.. Les maisons sont construites comme des bâtiments séparés, et des parties communes sont prévues : elles sont investies de manière plus ou moins importante selon les préférences en termes d'interactions sociales (*cf. infra*). Dans le cadre du *boffaelleskaber*, première expérience du genre au Danemark, la solidarité est inscrite au moment du choix de l'acte d'achat ensemble. Au sein de la colocation les différences de terminologies font plutôt référence à la délimitation de ce qui est partagé ou non. Cela est particulièrement clair dans la terminologie allemande, où la colocation (*Wohngemeinschaft* ou WG) peut être centrée sur les étudiants (*Studenten-WG*), les seniors (*Senioren-WG* et *Plus-WG*), l'intergénérationnalité⁸ (*Mehrgenerationenhaus* ou *Multigenerationenhaus* ou *Mehrgenerationen-Wohnen*), le genre (*Frauen-WG*, *Männer-WG* et *Gemischte-WG*), le travail (tous les colocataires sont actifs ou ils s'agit d'actifs nomades ; on parle respectivement de *Berufstätigen-WG* et de *Business-WG*), une motivation centrale autour pour les économies d'échelle que permet la colocation (*Zweck-WG*), une colocation adaptée au vieillissement et au handicap (*Barrierefrei-WG*, c'est-à-dire une colocation sans barrière).

Outre le statut d'occupation, la terminologie peut également mettre en exergue le degré des interactions attendues entre les cologeurs ou entre les colocataires, et cela prime alors sur leur statut d'occupation. Aux deux extrêmes, nous pouvons trouver d'un côté l'appartement accessoire (*accessory apartment* ou *second unit* ou *ohana unit* selon l'Etat aux Etats-Unis ; Horne et Baldwin, 1988 : 129-143), qui fait référence à un logement totalement privatif situé entièrement à l'intérieur d'un autre logement (chambre, salle de bain, cuisine, et parfois même l'entrée)⁹, et, du côté opposé, les *kibbutzim* (en Israël), la *kollektivhuis* (aux Pays-Bas), les logements communautaires, où tout est partagé et réalisé en collectivité. L'habitat autogéré et participatif peut également permettre la mise en place d'une colocation partielle¹⁰. Notons également un concept spécifique de colocation seniors, dans lequel le partage est centré sur les ressources partagées (en l'occurrence les soins). En termes de contenu, les *lifecare* ou *continuing care retirement community* (CCRC) (Horne et Baldwin, 1988 : 232-242 ; Caring.com) est similaire aux maisons de repos et de soins, mais ici il existe la possibilité qu'un groupement de personnes se constitue en tant que CCRC de manière autonome, ce qui est sans doute lié à un développement moindre des dispositions publiques sur ces thématiques aux Etats-Unis. Les soins y sont assurés quel que soit le degré de dépendance (et les ressources financières des colocataires pris en charge).

1.2. Les chiffres du cologement et de la colocation

De manière liminaire, le cologement et la colocation sont encore difficiles à appréhender de manière chiffrée. D'une part, dans la majorité des cas, ils ne bénéficient pas d'une catégorie statistique spécifique leur étant dédiée dans les statistiques nationales. En effet, le cologement et la colocation sont plutôt abordés sous l'angle de la composition des ménages : ils font alors partie des catégories statistiques résiduelles (le cologement et la colocation ne sont pas une personne isolée, ne sont pas un couple, ne sont pas une famille, ils sont « autres »). D'autre part, lorsque la colocation fait l'objet d'une estimation chiffrée par les sites Internet de location, son contenu est hétérogène, agrégeant la colocation proprement dite à des locations étudiantes (kots), et sans possibilité de faire la distinction

⁸ *cf.* Guffens (2006) pour une analyse de projets d'habitat intergénérationnel en Belgique.

⁹ Il est également possible de citer les *Elder Cottage Housing Opportunity* (appelées ECHO aux Etats-Unis ou *granny flats* (littéralement, appartements de grand-mère) en Australie, d'où ce type de cologement est originaire) sont des logements situés sur la même parcelle que le logement existant, mais à l'extérieur de celui-ci (Horne et Baldwin, 1988 : 129 et 143-151). Les ECHO font également partie de l'habitat temporaire et peuvent être ajoutés ou retirés selon les besoins.

¹⁰ Nous pensons ici au projet A²MG, qui combine le maintien d'une personne dépendante au domicile en articulation avec la constitution d'un accueil de jour pour une tierce personne dans ce même domicile pour partager les ressources en termes de soins (Rosenfelder, 2014).

entre les deux. Les chiffres présentés ici doivent donc être considérés comme des ordres de grandeurs.

1.2.1. Le cologement et la colocation sous l'angle des statistiques nationales

Dans le cadre des statistiques nationales (données administratives et recensements), le cologement et la colocation ne sont pas abordés en tant que tels. Ces statistiques sont plutôt construites sous l'angle de la composition des ménages. Aussi, les personnes en cologement ou en colocation sont-elles agrégées à d'autres types de ménages, formant ensemble une catégorie résiduelle de ménages (les ménages qui sont composés différemment des catégories de ménages principales : familles monoparentales, familles nombreuses, couples avec enfant(s), couples sans enfant, personnes isolées). Par ailleurs, à moins de pouvoir réaliser un croisement avec le statut d'occupation du logement, l'approche sous l'angle de la composition des ménages agrège cologement et colocation.

Sous cet angle, il est possible d'avancer que **les ménages en cologement ou en colocation peuvent représenter au maximum 2,83% de l'ensemble des ménages privés en Belgique** (cf. Tableau 1) ; il s'agit bien d'un maximum dans la mesure où les ménages en cologement ou en colocation sont agrégés à d'autres ménages non-familiaux et non isolés. En effet, en Belgique, la typologie des ménages dans les statistiques nationales est construite à partir du concept de noyau familial, défini comme suit :

« Un noyau familial est composé de deux personnes ou plus, qui vivent dans le même ménage et dont les liens sont ceux de mari et d'épouse, de partenaire en partenariat enregistré, de partenaires vivant en union consensuelle ou de parent et d'enfant. On entend par enfants les fils et filles par le sang, issus d'un mariage antérieur ou adoptifs (quels que soient leur âge et leur situation matrimoniale), qui résident habituellement dans le ménage d'au moins l'un des parents, sans partenaire et sans enfant qui leur est propre dans le même ménage. »¹¹

Cette définition du noyau familial permet de distinguer les ménages qui s'y rapportent (les ménages familiaux et multifamiliaux) des ménages non familiaux (les ménages non familiaux proprement dit et les ménages indéterminés). Or, *stricto sensu*, le cologement et la colocation peuvent relever des ménages multiples (au sein des ménages non familiaux), des ménages multifamiliaux (par exemple, deux familles habitant ensemble) ou des ménages indéterminés. Par ailleurs, les cologements et les colocations se retrouvent agrégés à d'autres types potentiels de ménages : par exemple, deux cousins habitant ensemble ne relèvent pas de la définition du noyau familial tout en ne correspondant pas non plus à la définition d'une colocation entre personnes n'ayant aucun lien de parenté.

C'est à Bruxelles-Capitale que les ménages en cologement ou en colocation semblent les plus nombreux, en ce sens qu'ils peuvent représenter au maximum 3,85% de l'ensemble des ménages privés de cette région, tandis qu'ils représentent un maximum de 2,68% en Wallonie et de 2,71% en Flandre (cf. Tableau 1). Au sein de la Wallonie, les ménages en cologement ou en colocation représentent moins de 3,02% de l'ensemble des ménages privés dans le Brabant wallon, moins de 2,91% de ces ménages dans le Hainaut, moins de 2,67% dans la Province de Namur, moins de 2,41% dans la Province de Liège, et moins de 2,24% dans la Province du Luxembourg.

Notons que la définition à partir du noyau familial implique que les rassemblements de kots dans un même appartement ne sont pas considérés comme un ménage multiple ou indéterminé car les étudiants demeurent très majoritairement domiciliés au domicile des parents. Le phénomène de colocation étudiante *de facto* échappe donc à la comptabilisation statistique ici.

¹¹ cf. site Internet du Censur 2011 (http://www.census2011.be/doc/metadata_fr.pdf) consulté le 16/09/2014.

Tableau 1 : Répartition des types de ménages en Belgique selon la région

		Type de ménage privé						
		Ménages non familiaux		Ménages unifamiliaux		Ménages multifamiliaux	Indéterminé	TOTAL
		Ménages d'une personne	Ménages multiples	Couples avant ou sans enfant(s)	familles monoparentales			
Région de Bruxelles-Capitale		48,96%	2,55%	35,67%	11,53%	1,03%	0,27%	100%
Région flamande		30,33%	1,51%	58,64%	8,32%	1,18%	0,02%	100%
Région wallonne		35,07%	1,47%	49,94%	12,31%	1,18%	0,03%	100%
dont	Province du Brabant wallon	29,50%	1,46%	56,19%	11,28%	1,52%	0,04%	100%
	Province du Hainaut	34,97%	1,61%	48,54%	13,58%	1,27%	0,03%	100%
	Province de Liège	38,10%	1,39%	47,53%	11,96%	0,99%	0,03%	100%
	Province de Luxembourg	32,45%	1,27%	55,29%	10,02%	0,93%	0,04%	100%
	Province de Namur	33,85%	1,36%	51,87%	11,62%	1,27%	0,04%	100%
BELGIQUE		34,01%	1,62%	53,19%	9,98%	1,16%	0,05%	100%

Source : SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie, date de dernière mise à jour des données : mardi 21 octobre 2014.

Calcul : CEHD (pour les chiffres bruts, cf. Tableau 6).

En France, il n'y a pas d'obligation de domiciliation comme en Belgique : les co-koteurs peuvent donc être recensés comme une colocation. En revanche, la typologie des ménages ne prévoit pas non plus de catégorie spécifique et dédiée aux cologements ou aux colocations, qui relèvent de la catégorie des ménages complexes, qui :

« au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées. Une famille comprend au moins deux personnes et elle est constituée soit d'un couple (marié ou non) avec ou sans enfants, soit d'un adulte avec un ou plusieurs enfants. Les enfants d'une famille doivent être célibataires (et eux-mêmes sans enfant).

Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes ; ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation, mais il est difficile de mettre en évidence une configuration type de ces ménages. »¹²

Cette définition implique que les ménages multifamiliaux belges tels que les ménages rassemblant un couple, les enfants et les grands-parents, sont considérés, sous l'angle de la typologie française, comme des ménages complexes. Il semble donc que, par défaut, la catégorie française des ménages complexes recouvre l'agrégation des ménages multiples, des ménages multifamiliaux et des ménages indéterminés. En 2011, il y avait 1 448 500

¹² cf. <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/menage-complexe.htm> consulté le 08/09/2014.

ménages complexes, soit 5,2% de l'ensemble des ménages privés français¹³ ; c'est aussi près de onze fois plus qu'en Belgique en termes de chiffres bruts (133 934 ménages pour ces trois catégories hors co-koteurs non dénombrables ; cf. Tableau 6). **Les cologements et les colocations peuvent donc représenter au maximum 5,2% de l'ensemble des ménages privés français.**

Au Royaume-Uni, les statistiques nationales disposent de 15 catégories de ménages (Office for National Statistics, Census 2011, chiffres publiés le 23/01/2014). Deux catégories concernent les ménages isolés, neuf catégories concernent les ménages unifamiliaux et quatre catégories peuvent renvoyer au phénomène de cologement et de colocation : les ménages « autres » avec des enfants mineurs à charge, les ménages « autres » composés uniquement d'étudiants, les ménages « autres » composés uniquement de personnes de 65 ans ou plus et les ménages « autres » autre (ultime catégorie résiduelle). L'agrégation de ces quatre catégories se rapproche de la définition des ménages complexes français et de l'agrégation des ménages multiples, des ménages multifamiliaux et des ménages indéterminés en Belgique. Sous cet angle, **les cologements et les colocations peuvent représenter au maximum 7,69% de l'ensemble des ménages privés au Royaume-Uni**, soit 2 033 377 ménages en chiffres absolus pour l'année 2011, c'est-à-dire, en termes de chiffres bruts, près de 50% de plus qu'en France et plus de 15 fois plus qu'en Belgique (hors co-koteurs non dénombrables). Plus précisément, les cologements et les colocations étudiantes représentent 0,59% des ménages au Royaume-Uni tandis que les cologements et les colocations seniors représentent 0,28% de ces ménages ; le cologement et la colocation intergénérationnelle ne bénéficient pas d'une catégorie à part.

Au Canada, pour retrouver l'agrégation correspondant à l'ensemble de nos ménages multiples, multifamiliaux et indéterminés (Belgique), à nos ménages complexes (France) ou à nos ménages « autres » (Royaume-Uni), nous devons agréger les ménages multifamiliaux et les ménages non familiaux de plus d'une personne : ils représentent 6,1% de l'ensemble des ménages privés dans le recensement de 2011¹⁴. Autrement dit, **les cologements et les colocations peuvent représenter au maximum 6,1% de l'ensemble des ménages privés au Canada**. Plus spécifiquement, Statistique Canada réalise une typologie des personnes de 65 ans ou plus selon leur mode d'habitat : habiter seul, habiter en couple, habiter en institution ou autre. Cette dernière catégorie agrège toutes les formes de cologement et de colocation, ainsi que les hébergements dans la famille des enfants. Près du tiers (31,65%) des Canadiens de 65 ans ou plus figurent dans cette catégorie autre¹⁵.

La typologie des ménages en Allemagne est composée de cinq catégories : les personnes isolées, les couples (mariés ou non) sans enfant, les couples (mariés ou non) avec enfant(s), les familles monoparentales et les ménages composés de plusieurs personnes sans pour autant qu'elles composent un noyau familial (*Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie*). Cette dernière catégorie est résiduelle et comporte notamment les ménages où grands-parents et petits enfants (sans les parents) habitent ensemble ainsi que les colocations, qui sont expressément nommées (*Wohngemeinschaften*), tandis qu'elles ne sont pas nommées dans les définitions des catégories résiduelles pour les autres statistiques nationales. Avec les mêmes réserves que précédemment, il est possible d'avancer que **les cologements et les colocations peuvent représenter au maximum 10% de l'ensemble des ménages privés en Allemagne** (Mikrozensus 2011).

1.2.2. La colocation chiffrée par les sites de location

Les sites de location présentent parfois des chiffres en termes de colocation. Le site Appartager.be annonce ainsi « Partagez plus qu'un toit : 12 500 colocations disponibles » ;

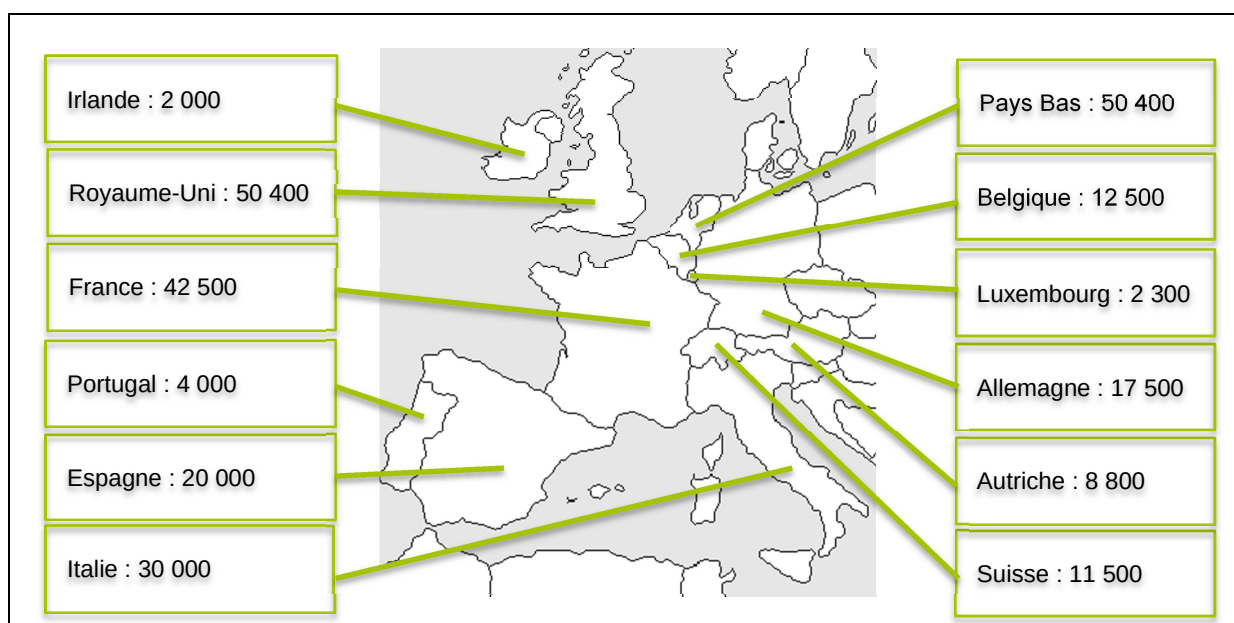
¹³ cf. http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&ref_id=amfd2 consulté le 08/09/2014.

¹⁴ cf. http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/as-sa/98-312-x/98-312-x2011003_2-eng.cfm consulté le 03/11/2014.

¹⁵ cf. http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/as-sa/98-312-x/2011003/fig/fig3_4-1-eng.cfm consulté le 03/11/2014.

ce chiffre agrège cependant les offres de kot à louer, les offres de la part de personnes cherchant un colocataire et les offres de location d'une partie d'un logement par son propriétaire ou le locataire principal (dans ce dernier cas, il s'agit alors de sous location). Aussi n'est-il pas possible de déterminer combien, parmi ces 12 500 offres, relèvent de la colocation proprement dite. Cela est également le cas pour l'ensemble des offres annoncées sur les autres sites nationaux d'Appartager en Europe (cf. Carte 1), comme en Amérique (respectivement 15 000 et 50 400 offres au Canada et aux Etats-Unis) ou ailleurs (34 500 offres en Nouvelle Zélande). Il en est de même concernant le nombre de concrétisation de colocations annoncé sur ces sites : Appartager indique un total de « 5 456 267 colocations formées grâce à nous » pour l'ensemble de son réseau mondial ; là encore, il n'est pas possible de dégager les colocations proprement dites.

Carte 1 : Nombre d'offres de colocations selon Appartager



Source : <http://www.appartager.be/> pour la Belgique, <http://www.appartager.com/> pour la France, <http://www.appartager.lu/> pour le Luxembourg, <http://www.compartodepto.com/> pour l'Espagne, <http://www.easykamer.nl/> pour le Pays Bas, <http://www.easyquarto.com.pt/> pour le Portugal, <http://ie.easyroommate.com/> pour l'Irlande, <http://uk.easyroommate.com/> pour le Royaume-Uni, <http://www.easystanza.it/?l=1> pour l'Italie, <http://www.easywg.de/> pour l'Allemagne, <http://www.easywg.at/> pour l'Autriche, <http://www.easywg.ch/> pour la Suisse (mise à jour : consultation à la même date (21/11/2014) pour l'harmonisation de la carte).

Nota Bene : il s'agit des offres disponibles sur les différents sites nationaux d'Appartager (cf. Le site Appartager selon l'implantation nationale) où les colocations sont agrégées avec les chambres à louer (logement étudiant, location par un propriétaire d'une chambre hors colocation proprement dite et sous location).

Tout en tenant compte du fait que ce site ne soit pas le seul à proposer des offres de colocation, de location de chambre et de sous location (il faudrait tenir compte des parts de marché de cet opérateur), il semble que le nombre d'offres n'est pas proportionnel à la taille de la population, ce qui suggérerait des habitudes nationales différentes vis-à-vis des colocations, locations de chambres et sous locations ; cela serait cohérent avec le fait que les habitudes afférentes au statut d'occupation varient d'un pays à l'autre. Ainsi, par exemple, plus de la moitié de la population allemande vit en location (54,1% ; Mikrozensus 2011).

Appartager a lancé un baromètre de la colocation en France¹⁶ afin de décrire ses évolutions et les caractéristiques sociodémographiques des colocataires. La méthodologie employée n'étant pas décrite, nous ne savons pas si une séparation a été réalisée au sein des

¹⁶ cf. <http://www.bprfrance.com/premier-barometre-de-la-colocation-en-france/> consulté le 08/09/2014.

microdonnées et/ou dans le cadre de leur sondage entre ce qui relève de la colocation proprement dite et ce qui n'en relève pas.

1.2.3. La colocation dans les données d'enquête

Les enquêtes ont l'avantage de pouvoir se focaliser sur des sujets particuliers afin de les observer de manière fine. Concernant la colocation, il semble que les enquêtes concernant les locataires (à défaut d'une enquête sur les colocataires) soient l'outil le plus adapté. Cependant, les colocataires ne font pas toujours l'objet d'une identification (absence d'une question pour savoir si la personne est en colocation ou non) et, lorsque l'identification est faite, il est possible de réaliser une description sociodémographique des colocataires et de leurs conditions de logement, mais pas de leurs motivations à être en colocation (sauf questions dédiées à ce sujet).

Ainsi, l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) ne semble pas identifier les colocataires (aucune mention n'en est faite dans leurs résultats). L'Observatoire de l'Habitat au Luxembourg n'identifie pas non plus les colocataires : leur base de données pour l'observation et l'analyse des loyers repose sur l'encodage des annonces immobilières (les données concernant les habitants des logements ne sont donc pas collectées).

Pour l'Allemagne, une enquête de Statista indique que la colocation concerne 4,22 millions de personnes en 2014¹⁷ (4,18 en 2013). Une source alternative, citant néanmoins des chiffres de Statista, avance que la colocation concerne 3,6 millions de personnes en 2013, soit 5% de la population¹⁸.

La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale quant à elle réalise une enquête incluant l'identification des colocataires ainsi que des questions dédiées à leurs motivations à être en colocation. Ainsi, en 2013, 9% des ménages locataires de Bruxelles-Capitale sont en colocations (De Keersmaecker, 2014). Concernant leurs motivations, plus du tiers (35%) indiquent avant tout des raisons budgétaires, 21% choisissent la colocation pour vivre avec des amis, 18% invoquent un meilleur rapport qualité-prix que dans le cadre d'une location en propre, 18% choisissent la colocation pour ne pas habiter tout seul, 6% indiquent qu'il s'agit pour eux de faire des connaissances et 2% seulement choisissent la colocation par obligation (*ibidem*).

Concernant la Wallonie, une enquête loyer est en cours¹⁹ dans le cadre de la mise en place d'un Observatoire Wallon des Loyers et du Logement. Une question est dédiée à l'identification des colocataires, ce qui permettra de réaliser une description sociodémographique des colocataires et de leurs conditions de logement²⁰. Actuellement, le dernier chiffre disponible figure dans l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2006-2007 (EQH 2006-2007), où figurent 8 observations dans la catégorie colocataire, soit 0,1% de l'échantillon, ce qui ne permet pas un traitement statistique. L'EQH n'étant pas réalisée sur la sous population des locataires mais sur la population de l'ensemble des ménages privés, cette question a été retirée de l'EQH 2012-2013²¹. A mesure du développement des colocations et des outils incitatifs pour encourager la mise en colocation, il pourrait être opportun de réintroduire cette modalité parmi les statuts d'occupation.

¹⁷ cf. <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/264133/umfrage/personen-in-deutschland-die-in-einer-wohngemeinschaft-wg-leben/> consulté le 22/09/2014.

¹⁸ cf. <https://www.fabrooms.de/informatives-zum-thema-wohnen> consulté le 22/09/2014 et citant des chiffres de Statista.

¹⁹ cf. <http://www.cehd.be/observatoire-wallon-des-loyers> consulté le 03/09/2014.

²⁰ La réalisation de ces statistiques s'entend sous réserve d'un nombre suffisant d'observations.

²¹ Ce retrait intervient également à des fins d'harmonisation vis-à-vis de l'enquête nationale SILC sur les revenus et les conditions de vie des ménages. Dans EU-SILC figurent uniquement cinq catégories d'occupation du logement : propriétaire ayant acquitté le paiement de son logement, propriétaire en cours d'accession, locataire ou sous locataire payant un loyer de marché, logement loué à un loyer réduit par rapport au loyer de marché et logement fourni à titre gratuit.

Recommandation 1

Nous recommandons d'inclure l'item « êtes-vous en colocation ? » dans les enquêtes loyers et de le réinsérer pour la prochaine édition de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat.

Recommandation 2

Nous recommandons la réalisation d'une étude dédiée afin de saisir l'ampleur et les modes de fonctionnement de la colocation en Wallonie. Cette étude inclurait des entretiens avec des personnes souhaitant entrer en colocation mais ne le mettant pas en acte pour des motifs à identifier.

Pour conclure, en dépit des limites de l'ensemble des chiffres pouvant être reliés au phénomène du cologement et/ou de la colocation, il apparaît que ce mode d'habiter reste, d'un point de vue statistique, proportionnellement marginal vis-à-vis des autres modes possibles. Il n'en reste pas moins qu'il atteint des proportions saisissables dans le cadre d'enquêtes à l'échelle des locataires et, au-delà, que les colocataires semblent suffisamment nombreux pour envisager des enquêtes dédiées.

1.3. La colocation comme objet d'étude qualitatif

Dans le cadre de la présente étude, nous avons majoritairement envisagé la colocation comme un objet d'étude qualitatif afin de comprendre ses rouages et ses modes de fonctionnement selon les diverses modalités de colocation possibles. Parmi les colocations désignées dans le champ de l'étude (cf. Section 1.1), toutes ont pu être abordées dans leur cadre légal (cf. Section 2) ainsi que pour les implications en termes de vie quotidienne (à travers un travail bibliographique). En revanche, seules les colocations entre seniors ainsi que les colocations intergénérationnelles seniors/jeunes ont pu être abordées à travers des études de cas par le biais d'entretiens (cf. Section 3). En effet, la colocation « autre » ou « simple » est beaucoup plus diffusée et ne fait pas l'objet d'un réseau spécifiquement dédié à son organisation.

Outre les limitations de l'approche chiffrée constatée *supra*, une approche qualitative est plus appropriée pour détailler les modes d'organisation, les avantages et inconvénients, les implications en termes de cohésion sociale et la répartition des responsabilités en termes administratifs, professionnels, sociaux et économiques. Concernant les cadres légaux relatifs au contrat de bail, nous nous focalisons sur le cas de la France et du Royaume-Uni ; le cas de la France présente l'intérêt d'une loi récente visant justement à mieux prendre en compte la colocation. Concernant les implications en termes de prestations sociales, plus spécifiquement en termes de revenus de remplacement et d'aides au logement, nous nous focalisons sur le cas de la France, du Québec et du Royaume-Uni.

Afin d'analyser la mise en pratique de la colocation entre seniors ainsi que de la colocation intergénérationnelle seniors/jeunes, nous avons réalisé des entretiens avec les coordinatrices de deux réseaux de colocation :

- Christiane Baumelle pour Cocon3S Développement (colocation senior dans le secteur privé) ;
- Aude Messéan et Makiko Yano pour le réseau Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle (Le Pari Solidaire / Réseau CoSI) (colocation intergénérationnelle seniors/jeunes avec des seniors tant propriétaires que locataires).

Nous avons également réalisé un entretien avec Thérèse Clerc, fondatrice de l'association La Maison des Babayagas, qui concerne la colocation senior dans le secteur public ; cette colocation a la particularité d'être composée, à dessein, uniquement de femmes. Ces trois entretiens nous ont permis de préciser les éléments légaux incontournables, tant en termes

de contrat de bail que de prestations sociales. Ils nous ont également permis d'accéder aux questionnements quotidiens que pose la colocation, car c'est sur la base de ce quotidien que se crée, vit et perdure une colocation. C'est également sur ces aspects quotidiens qu'insistent de nombreux ouvrages dédiés à la colocation²², quelle qu'elle soit, dont celle de personnes actives (en emploi ou en recherche d'emploi).

2. La colocation et ses cadres légaux

Les cadres légaux de la colocation sont envisagés ici sous deux angles principaux : le contrat de bail et les prestations sociales. Une attention particulière est accordée au cadre législatif français dans la mesure où sa proximité avec le droit civil en Belgique permet, le cas échéant, une transférabilité plus importante et facilitée des formes de colocation étudiées.

2.1. Le contrat de bail

Nous présentons ici les modalités du contrat de bail en France et au Royaume-Uni. Le cas de la France présente l'intérêt d'une évolution récente de la loi, en faisant apparaître la colocation et en la définissant. Par ailleurs, la France est un pays dans lequel la colocation n'est pas très développée, contrairement au Royaume-Uni où il existe une tradition ancienne de cologement et de colocation.

2.1.1. La loi ALUR : une évolution récente pour mieux appréhender la colocation en France

En France, la colocation n'est pas encore une forme de logement très développée. Notamment, à travers les *vade-mecum* disponibles sur Internet ou les articles de presse y faisant référence, il apparaît que la colocation est perçue comme une forme de logement réservée à une population jeune (étudiant ou jeunes actifs) et de manière transitoire. Cependant, les perceptions commencent à évoluer sous la pression de différents facteurs. Tout d'abord, les différentes expériences en matière de logement des seniors popularisent l'idée de « colocations pour vieux ». D'autre part, les difficultés que rencontre une part croissante de la population à se loger amènent à considérer la colocation comme un moyen intéressant de se loger pour les personnes en situation de fragilité. Ainsi, elle est souvent citée comme pouvant intéresser les personnes au chômage, les personnes ayant un statut professionnel précaire (CDD dans une ville éloignée de chez eux, employés en intérim, etc.), les personnes qui viennent de se séparer, voire les familles monoparentales. Face à cet intérêt pour la colocation, la législation a été modifiée afin de mieux garantir les droits des colocataires et d'aplanir certaines difficultés inhérentes à ce mode de logement dans le cadre de la législation antérieure.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (appelée également loi ALUR)²³, donne à la colocation une définition légale. Il s'agit de :

« la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ».

D'après cette définition, il y a colocation à partir de deux locataires, peu importe le lien qui les unit : ils peuvent être des inconnus l'un pour l'autre, de simples amis, un couple de concubins, de partenaires pacsés ou encore mariés. Cette appréhension légale de la colocation se distingue donc radicalement à la fois d'une approche statistique par la

²² cf. Hunt et Hutchinson (2009), Jarrige-Lemas (2008) et Williams (2008).

²³ Le texte de loi est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256> consulté entre le 13/06/2014 et le 21/11/2014 ; notons que les arrêtés d'application ne sont pas encore publiés. Précisons également que la loi ALUR ne fait pas de distinction entre la location vide et meublée pour définir la colocation.

définition du type de ménage, mais aussi de la définition retenu dans le sens commun et qui exclut les liens familiaux et de mise en couple.

La loi ALUR impose plusieurs évolutions dans le but de garantir une meilleure protection de chaque colocataire. Certaines de ces évolutions sont liées au type de contrat liant le propriétaire aux colocataires tandis que d'autres sont communes à tous les types de bail. Nous présentons d'abord chacun des deux types de bail utilisables en France pour une colocation ainsi que les changements introduits par la loi ALUR qui leur sont spécifiques, puis nous présentons les nouveautés communes aux deux types de bail.

Contrat de bail commun à l'ensemble des colocataires

Le contrat de bail commun à l'ensemble des colocataires est le type de contrat le plus courant (Saugeras, Tavignot et Gantier, 2011). Un seul bail est établi et signé par l'ensemble des parties concernées (propriétaire, colocataires et leurs cautions respectives) et chacune de ces parties en reçoit un exemplaire.

En termes de droit au logement, seules les personnes dont le nom figure sur le bail et qui le signent sont considérées comme locataires. Une personne habitant dans le logement mais ne figurant pas sur le bail est considérée comme étant simplement « hébergée », et ce même si elle participe *de facto* au paiement du loyer. D'un côté, elle peut donc être mise à la porte à tout moment par les locataires en titre ou par le propriétaire. De plus, si les colocataires en titre résilient le bail, elle doit quitter le logement sans possibilité de recours. D'un autre côté, elle peut quitter d'elle-même le logement sans préavis, les locataires en titre seuls (et leurs garants) étant responsable devant le propriétaire pour le paiement du loyer. De même, en cas de dégradation du logement, seuls les signataires du bail sont responsables devant le propriétaire : une personne « hébergée » peut donc se soustraire à tout devoir d'indemnisation. Pour l'ensemble de ces raisons, il est fortement conseillé qu'un avenant au contrat soit réalisé dans le cas du remplacement d'un colocataire par un autre afin de faire du nouvel arrivant un locataire en titre.

Le contrat de bail commun à l'ensemble des colocataires leur laisse une grande liberté pour organiser entre eux l'occupation du logement car le propriétaire n'intervient pas. Il en va de même concernant la répartition du loyer et des charges que chacun doit payer. Les colocataires peuvent, s'ils le désirent, moduler le montant de loyer de chacun d'eux en fonction de la surface et du confort des pièces occupées ou en fonction des revenus. Il offre donc la possibilité de trouver des arrangements souples entre colocataires et de s'adapter davantage à la situation de chacun.

Ce type de contrat est également celui qui entraîne potentiellement les obligations les plus lourdes dans la mesure où il peut instaurer la solidarité entre les colocataires. Si la solidarité entre les locataires n'est pas automatique (sauf dans le cas d'une colocation entre personnes mariées ou unies par un PACS²⁴), il apparaît que, dans les faits, une clause de solidarité figure dans la quasi-totalité des contrats de colocation (Saugeras, Tavignot et Gantier, 2011).

La présence (ou non) de cette clause a d'importantes conséquences tant pour le propriétaire que pour les locataires. En absence de cette clause, le propriétaire ne peut réclamer les sommes dues qu'au locataire responsable d'un défaut de paiement du loyer ou des charges, et si l'ensemble des locataires fait défaut, le propriétaire n'a pas d'autre choix que d'assigner

²⁴ Le pacte civil de solidarité (PACS) est un contrat entre deux personnes majeures, de sexe différent ou de même sexe, pour organiser leur vie commune. Promulgué par la loi du 15 novembre 1999, il établit des droits et des obligations entre les deux contractants, en termes de soutien matériel, de logement, de patrimoine, d'impôts et de droits sociaux. Par contre, il est sans effet sur les règles de filiation et d'autorité parentale si l'un des contractants est déjà parent. Il est conclu au tribunal d'instance ou, depuis le 28 mars 2011, devant notaire. Il peut être dissous par la volonté de l'un ou des deux contractants, qui adresse(nt) une déclaration au tribunal d'instance ou au notaire. Il est automatiquement rompu par le mariage ou par le décès de l'un ou des deux contractants.

en justice chaque locataire séparément. Lorsque la clause de solidarité est inscrite dans le contrat, le bailleur a la possibilité de réclamer ce qui lui est dû à n'importe lequel des autres locataires.

La loi ALUR a introduit des changements concernant la solidarité entre colocataires. **Autrefois**, sans avenant pour inscrire le départ et/ou un changement de colocataire dans le cadre du contrat commun de colocation, tout colocataire en titre le reste jusqu'au terme du bail : ce colocataire, ainsi que sa caution personnelle (s'il en avait une) restaient donc tenus des impayés de loyers des colocataires demeurés dans le logement ainsi que des dégradations constatées dans l'état des lieux de fin de bail. Cette disposition pouvant placer le colocataire sortant et sa caution personnelle dans des situations délicates, la loi ALUR a changé ce point. **Désormais**, la solidarité du colocataire sortant et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé donné par celui-ci et lorsqu'un nouveau colocataire l'a remplacé. À défaut, la solidarité du colocataire partant prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Contrat de bail individuel pour chaque colocataire

Dans ce cas de figure, un contrat est établi avec le bailleur pour chaque colocataire : il y a autant de contrats que de colocataires et chaque contrat stipule les pièces qui sont réservées à l'usage personnel du colocataire signataire ainsi que celles dont il doit partager l'usage avec les autres colocataires. Le contrat établit également le montant du loyer pour ce colocataire particulier ainsi que le montant de ses charges.

Dans le cadre de ce type de contrat, il ne peut y avoir d'obligation de solidarité entre les colocataires. Chaque colocataire ne peut être tenu responsable que par les engagements qu'il a pris à travers « son » contrat ; les engagements pris par les autres occupants du logement ne le concernent pas. En cas de défaut de paiement d'un colocataire, les autres colocataires ne peuvent être mis en demeure de payer à la place de ce dernier ni être menacés d'expulsion en raison de ses manquements.

Concernant le départ d'un colocataire avant la fin du contrat, chacun peut partir à la date qu'il souhaite moyennant le respect d'un préavis²⁵. Ses droits et devoirs concernant le contrat de bail prennent fin à son départ effectif et au terme de son préavis. C'est au propriétaire de trouver un remplaçant pour le colocataire partant.

La loi ALUR a également introduit certains changements concernant ce type de contrat. La conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur est **désormais** considérée comme une division du logement. Par conséquent, chaque partie dévolue à un locataire doit respecter certains critères de superficie et de volume²⁶. En l'occurrence, cette superficie doit être au minimum de 14 m² et le volume doit être au minimum de 33 m³. Certains commentateurs²⁷ anticipent que cette nouvelle disposition contribue à rendre le recours à des contrats multiples moins attractif pour le bailleur. Si tel est le cas, il est possible que ces contrats, déjà moins fréquents que les baux communs à l'ensemble des colocataires, se raréfient encore.

Les dispositions de la loi ALUR communes aux deux type de contrat

Certaines dispositions de la loi ALUR s'applique à l'ensemble des colocations. Pour plusieurs, les décrets d'application ne sont pas encore publiés au moment de la finalisation

²⁵ En France, la durée du préavis, en matière de colocation, est la même que pour toute location. Pour un logement vide, la durée du préavis est de trois mois en temps normal et d'un mois si le locataire a une raison impérieuse, notamment si son déménagement est nécessité par une raison professionnelle.

²⁶ cf. <http://www.paris.notaires.fr/actualites/immobilier-les-nouvelles-regles-de-la-colocation-apres-la-loi-alur> consulté le 25/07/2014.

²⁷ cf. <http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/location/20140903.OBS8000/colocation-ce-que-la-loi-alur-change.html> consulté le 11/09/2014.

de la rédaction de ce rapport. Premièrement, tout contrat de bail pour une colocation devra respecter un modèle type, défini par décret²⁸. Deuxièmement, les conditions légales de décence seront adaptées aux colocations par décret (décret à paraître) et les normes de peuplement s'imposent désormais aux logements loués en colocation (9 m² pour une personne, 16 m² pour 2 personnes puis 9 m² par personne supplémentaire). Troisièmement, afin d'éviter que le succès des colocations ne soit en définitive désavantageux pour les colocataires, le montant total des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement. Quatrièmement, le propriétaire peut désormais souscrire une assurance pour le compte de ses colocataires, et ce en accord avec ses derniers, qui devront alors le rembourser. Enfin, cinquièmement, les charges sont récupérées par le bailleur au choix des parties, soit dans les conditions de droit commun (provisions mensuelles puis régularisation annuelle), soit sous la forme d'un forfait.

En raison du caractère très récent de la loi ALUR, il n'est pas possible à ce jour d'évaluer ses effets ni d'identifier de potentielles difficultés d'application.

Recommandation 3

Nous recommandons un suivi de la loi ALUR, de ses décrets d'application et de ses implications pratiques afin de nourrir les réflexions législatives en Wallonie.

2.1.2. Les baux dans un pays où le cologement et la colocation sont assez répandus : le cas du Royaume-Uni²⁹

Il semble que le cologement et la colocation soient assez répandus au Royaume-Uni, où, notamment, deux types de cologement/colocation bénéficient de catégorie dédiée dans la typologie des ménages : les cologements/colocations étudiants et seniors (cf. Section 1.2.1).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la diffusion du cologement et de la colocation au Royaume-Uni. Le premier facteur semble être économique. D'une part, louer seul un appartement est, en moyenne, 121% plus cher que de louer en colocation. D'autre part, le prix de l'immobilier est tel qu'une partie importante de la population ne peut se permettre d'acheter un logement. Dans ce contexte, les facilités (déductions fiscales et autres) proposées aux propriétaires qui louent une partie de leur logement à un, ou plusieurs, pensionnaires rencontrent apparemment un succès croissant (ce succès est mesuré par Hunt et Hutchinson (2009) en termes du nombre d'annonces déposées par les propriétaires sur le site SpareRoom.co.uk).

Il existe six types de cologement/colocation au Royaume-Uni :

- le *flatshare* et le *houseshare* (littéralement et respectivement le partage d'appartement et le partage de maison), qui correspondent à la colocation avec un bail unique pour l'ensemble des colocataires telle que nous l'avons décrite pour la France ;
- les « chambres à louer chez le propriétaire » ou « chambre chez l'habitant » (*rooms for rent (live-in landlord)*) : il s'agit d'une des plus anciennes formes de cologement au Royaume-Uni. Dans la pratique, il est aujourd'hui également possible (et encouragé) que des locataires puissent louer une chambre de leur logement ;
- les « chambres à louer sans propriétaire » (*rooms for rent (live-out landlord)*), qui concernent des situations où les colocataires ne sont pas amenés à vivre dans le même logement que le propriétaire. Ce type de logement correspond aux colocations où chaque locataire signe un contrat individuel et spécifique avec le propriétaire ;

²⁸ Ce contrat type n'est, à notre connaissance, pas encore disponible.

²⁹ Les informations présentées dans cette section proviennent de l'ouvrage de Hunt et Hutchinson (2009).

- les *bedsits* ou *bed sitting room*, qui renvoient à des maisons (ou à des appartements) louées pièce par pièce, chaque pièce étant réservée à un locataire et constitue à la fois sa chambre et son séjour. Cette pièce contient généralement un coin cuisine potentiellement minimale (se limitant à un micro-onde et à une bouilloire). Notons que ces *bedsits*, apparus durant l'après seconde guerre mondiale en réponse à la demande de logements, sont considérés comme le bas de gamme des logements au Royaume-Uni ;
- les « chambres partagées » (*room shares*), qui correspondent à une colocation à l'échelle d'une chambre : ce type de logement s'est développé notamment à Londres pour les étudiants et les personnes de passage au budget particulièrement serré ;
- les *Mon-Fri lets* (littéralement, les « locations du lundi au vendredi »), qui s'inscrivent dans une tendance qui s'est développée ces dernières années et qui concerne plus particulièrement Londres. Il s'agit de louer une chambre chez un particulier avec l'obligation de passer les week-ends en dehors du logement. La plupart des candidats à ce type de location sont des personnes désirant être proches de leur travail durant la semaine et repartant vivre à leur domicile durant les week-ends.

L'offre de cologement/colocation au Royaume-Uni est large et diverse. Dans le cadre de cette recherche, et étant entendu l'objectif d'identifier les expériences étrangères pouvant être positivement transférées en Wallonie, nous nous limitons à la présentation des baux pour les trois premiers types de cologement/colocation susmentionnés.

Recommandation 4

Le cas du Royaume-Uni permet d'illustrer des formes précaires en termes de conditions de logement pour les personnes en cologements/colocations : nous recommandons de tenir compte de ces formes possibles dans le cadre de la mise en place des outils incitatifs pour la mise en cologement/colocation afin de les éviter. Nous visons particulièrement les *bedsits* (ou *bed sitting room*), chambres partagées et les « locations du lundi au vendredi ».

Le contrat de bail dans le cadre des appartements et des maisons partagé(e)s

Dans le cadre du partage d'appartement ou de maison, il s'agit de louer à plusieurs l'entièreté du logement. La législation qui s'applique au Royaume-Uni à un tel cas de figure (le *Assured shorthold tenancy*, ou AST) est fort semblable à la législation française. Nous énumérons ci-après les ressemblances et les dissemblances identifiées³⁰.

Deux points communs se détachent. D'une part, dans la plupart des cas, un seul bail est signé entre le propriétaire et l'ensemble des colocataires, tous les colocataires devant signer le bail, et les personnes dont le nom ne figure pas sur le bail ne sont pas considérées comme colocataires. D'autre part, dans la plupart des cas, les colocataires sont considérés comme solidaires. Par conséquent, en cas de défaut de l'un des colocataires, le bailleur a la possibilité de réclamer ce qui lui est dû à n'importe lequel des autres colocataires. Cette solidarité est également valable concernant d'autres types de frais : les factures d'eau, d'électricité et de téléphone, ou les taxes locales.

Parmi les différences identifiées, il convient de souligner les effets du départ anticipé d'un colocataire. En effet, il suffit qu'un seul des colocataires donne son congé pour que cela mette fin au contrat pour l'ensemble des colocataires. De plus, il n'y a pas de droit automatique des colocataires restants à contracter un bail de remplacement ou à procéder par avenant. Néanmoins, dans les faits, les propriétaires accordent généralement le droit de

³⁰ Cette présentation ne présage pas du contenu effectif de la législation au Royaume-Uni : dans le cadre d'une analyse qualitative des cadres légaux, nous nous sommes basées, pour ce pays, sur des sources secondaires.

remplacer un colocataire par un autre³¹ et ils signent un nouveau contrat avec le nouveau groupe de colocataires. Il est à noter que la signature d'un nouveau contrat est absolument cruciale : un changement de colocataire sans l'assentiment du propriétaire a pour conséquence que le nouveau colocataire n'ait aucun droit sur le logement.

Le contrat de bail dans le cadre des chambres à louer sans propriétaire

Ce type de cologement/colocation est l'équivalent de la colocation française où un contrat individuel et spécifique est signé entre le bailleur et chacun des colocataires, qui bénéficie d'un contrat individuel concernant uniquement sa chambre, toutes les pièces utilitaires (cuisine, salle de bains, etc.) étant communes. Dans ce cas de figure, le départ d'un des colocataires n'entraîne pas la fin du contrat de bail pour tous les colocataires, et les colocataires ne sont pas solidaires des défauts de paiement et dommages du fait d'un colocataire donné.

Les droits et obligations légales dans le cadre des chambres à louer chez un particulier (ou chambre chez l'habitant)

Le fait qu'une personne mette en location une ou plusieurs chambres du logement qu'elle occupe est l'une des formes les plus anciennes de cologement au Royaume-Uni. De manière liminaire, soulignons que le contrat de bail n'est pas obligatoire pour ce type de location, un simple accord verbal peut suffire.

Cette forme de location connaît actuellement un regain d'intérêt en raison du *Rent a Room Scheme*, un programme gouvernemental incitant toute personne (qu'elle soit propriétaire ou locataire) à louer une ou plusieurs pièces de son domicile. L'incitation consiste en une exonération fiscale des loyers et charges perçus pour ces chambres à hauteur de 4.250 £ par an³². Seule la part des loyers dépassant ce plafond est soumise à taxation. La mise en pratique de cette exonération est très facile pour le loueur : si le montant total des loyers et charges n'excède pas 4.250£ par an, il n'a même pas besoin de faire une déclaration à l'administration fiscale³³.

Cette incitation fiscale a entraîné une modification de la population des propriétaires logeurs. Autrefois, les logeurs étaient essentiellement des femmes pour qui la location représentaient la principale (voire la seule) ressource financière. Elles offraient généralement divers services en sus à leurs locataires tels que la préparation des repas ou l'entretien du linge. Aujourd'hui, il n'est pas rare que ces propriétaires logeurs soient de jeunes actifs, un couple de personnes âgées ou une famille qui louent une ou plusieurs chambres afin de rembourser leur prêt immobilier ou de faciliter le paiement de leurs factures. En raison de ce changement

³¹ Un usage non-écrit veut que la charge de trouver le nouveau colocataire revienne au colocataire sortant.

³² Pour une mise en perspective, soulignons que les propriétaires louant une chambre gagnent ainsi une moyenne de 4.900£ par an (Hunt et Hutchinson, 2009).

³³ Le fait de louer une chambre chez l'habitant présente des avantages pratiques similaires à ceux des appartements accessoires aux Etats-Unis, à la différence près que ces *accessory apartments* sont toujours exclusifs du reste du logement : le locataire bénéficie d'une totale autonomie. Parmi les avantages communs, notons que (i) le loueur reçoit un revenu additionnel, (ii) c'est une option économique lorsque les unités de logement les plus petites (studios, etc.) sont celles qui sont les plus demandées et les plus chères, (iii) il n'y a pas d'effet en termes de quartier dans la mesure où l'unité additionnelle de logement se situe dans un logement existant, (iv) c'est une utilisation efficient du bâti existant, (v) c'est un bon compromis pour satisfaire l'indépendance de chacun (par exemple, dans le cas d'un enfant adulte vivant avec un membre âgé de la famille) et (vi) ce peut être l'opportunité pour un parent isolé de rester dans son logement et à proximité des institutions scolaires ou autres avec lesquelles l'enfant ou les enfants sont familiers (Horne et Baldwin, 1988 : 133). En revanche, les inconvénients de louer un *accessory apartment* résident dans le coût des travaux à engager pour rendre ce logement dans le logement totalement indépendant (Horne et Baldwin, 1988 : 133) ; les coûts sont *a priori* moins élevés dans le cas d'une chambre simple à louer comme elles sont présentées ici pour le Royaume-Uni, car les communs sont partagés.

de profil des logeurs, les services proposés autrefois tendent à disparaître : il devient rare que les logeurs proposent à leurs locataires de leur fournir leurs repas. Ainsi, la vie dans ce type de logement tend à se rapprocher d'une colocation « standard » où plusieurs personnes partagent un logement.

Il convient cependant de souligner une différence importante vis-à-vis des colocations « standard ». Dans ces dernières, les colocataires ont un statut de *tenants*, c'est-à-dire qu'ils bénéficient d'un droit de jouissance exclusif sur les lieux. Les locataires chez l'habitant, appelés communément *lodgers* sont, eux, du point de vue légal des *licensee*, c'est-à-dire qu'ils ont le droit d'habiter la maison mais n'ont de droit d'usage exclusif sur aucune pièce de l'habitation. En clair, ils ne peuvent pas interdire l'accès de leur chambre à leur logeur.

Il apparaît que quasiment tout le monde, qu'il soit propriétaire ou locataire, peut décider de louer une partie de son habitation à un tiers moyennant le respect de quelques précautions. Ainsi, les propriétaires en cours de remboursement de prêt doivent prévenir leur prêteur. De même, les locataires doivent demander l'autorisation de leur bailleur. Il semble que de nombreux bailleurs s'opposent, par principe, à de telles demandes. Néanmoins, certains préfèrent accorder leur autorisation, surtout si cela permet à leur locataire de mieux respecter les délais quant au paiement des charges et du loyer. Dans ce cas de figure, il n'est pas nécessaire qu'un nouveau contrat soit signé entre le bailleur et le locataire ; une simple lettre vaut pour accord. Les locataires du secteur public peuvent également pratiquer ce genre de location. Il est cependant dans leur intérêt de vérifier, auprès des autorités publiques, les conséquences d'une telle mise en location. En effet, si les organismes de logement public sont généralement d'accord et encouragent même ce type de location³⁴, l'hébergement d'un colocataire peut entraîner une diminution voire une perte des avantages sociaux dont bénéficie le locataire en titre, notamment en raison d'un accroissement de ces revenus par le loyer versé par le colocataire.

Quel que soit le logeur (propriétaire, locataire du secteur public ou du secteur privé), les chambres mises en location doivent obligatoirement être meublées : un lit, une table de nuit, une lampe, une armoire et une commode suffisent pour que la chambre soit considérée comme meublée. Le locataire doit également avoir accès aux pièces communes et aux pièces de service (salle de bains, cuisine, etc.). Les normes en matière de conformité des installations au gaz des biens mis en location s'appliquent également à ce genre de logement. Par conséquent, avant de mettre la chambre en location, il faut que les installations au gaz soient vérifiées par un chauffagiste agréé. Si le propriétaire (ou locataire en titre) accueille plus de deux locataires, des obligations supplémentaires doivent être remplies car le logement peut être assimilé à une « maison d'occupation multiple » (*House in Multiple Occupation* (HMO)). Il y a alors d'autres réglementations à respecter et il peut être même être nécessaire de demander une licence.

Précisons enfin que ce type de location ne pose pas grand problème du point de vue des assurances : la chambre et les effets qu'elle contient (qu'ils appartiennent au logeur ou au locataire) peuvent être couverts par une police d'assurance spéciale appelée *room contents* et contractée par le locataire.

Recommandation 5

Nous recommandons que le contrat de bail commun à plusieurs colocataires ne soit pas remis en cause à chaque entrée/sortie d'un colocataire, mais qu'il puisse être mis à jour au moyen d'un avenant.

³⁴ Depuis 2013, une nouvelle législation (appelée *Bedroom Tax*, littéralement la « taxe de la chambre à coucher ») vise à réduire la sous-occupation des logements sociaux : ainsi, tout locataire d'un logement social ayant une chambre en trop par rapport à ses besoins (estimés selon certaines normes) voit ses allocations logement réduites. Afin de contrebalancer cette diminution, le locataire est invité à mettre ses chambres "en trop" en location.

Recommandation 6

Si de nouvelles formes de colocations se développaient en Wallonie, nous recommandons que tout colocataire dispose d'un contrat de bail, qu'il s'agisse d'un contrat commun à plusieurs colocataires ou d'un contrat individuel.

Recommandation 7

Si de nouvelles formes de colocations se développaient en Wallonie, nous recommandons que tout colocataire puisse disposer d'un lieu privatif et exclusif.

2.1.3. Contrat de bail collectif versus contrat de bail individuel : une synthèse

Il semble que les préférences en termes de choix du contrat de bail sont différentes entre la France et le Royaume-Uni : les contrats de bail commun à l'ensemble des colocataires sont majoritaires en France, tandis que les contrats de bail individuels apparaissent comme plus courants au Royaume-Uni. Nous synthétisons ici les avantages et les inconvénients de ces deux types de bail, tant du point de vue des propriétaires que des locataires (cf. Tableau 2).

Dans la mesure où ce sont plutôt les propriétaires qui peuvent fixer le type de contrat sous lequel ils préfèrent louer leur bien, il apparaît que les propriétaires en France préfèrent, en quelque sorte, l'assurance d'un revenu locatif régulier et de faibles démarches de gestion, tandis que les propriétaires au Royaume-Uni préfèrent, en quelque sorte, un revenu locatif maximisé, quitte à s'investir en termes de démarches de gestion.

Dans la mesure où l'observation des types de contrats effectifs renseignent plutôt sur les préférences des propriétaires que des colocataires, nous ne pouvons en tirer des conclusions du point de vue des colocataires, autrement dit indiquer, s'ils avaient le choix, lequel des types de contrat ils préféreraient. En revanche, l'analyse des vécus en colocation (cf. Section 3) nous le permet : en l'occurrence, il existe une préférence nette pour des contrats de bail individuels. Dans la pratique, ces contrats individuels peuvent être adossés à des contrats communs. Par exemple, dans le cadre des colocations seniors du réseau Cocon3S Développement, les colocataires se constituent en association et c'est l'association qui est LE locataire pour le propriétaire, puis l'association établit des contrats de location individuels.

Tableau 2 : Avantages et inconvénients de deux types de contrat de bail, indépendamment du contexte national

	du point de vue des	avantages	inconvénients
contrat de bail commun à l'ensemble des colocataires	propriétaires	• un seul interlocuteur : l'agrégat des colocataires • le loyer est payé en une fois, collectivement • ce sont les colocataires qui cherchent un remplaçant au colocataire sur le départ • la clause de caution solidaire (en France, lorsqu'elle figure dans le contrat)	• économiquement moins rentable (sauf encadrement des loyers individualisés comme dans la loi ALUR) • une remise en cause du contrat de location à chaque arrivée/départ (au Royaume-Uni)
	colocataires	• choisir les personnes avec lesquelles on habite, de manière conjointe avec les autres colocataires • la flexibilité d'entrée et de sortie, le contrat de bail restant valide au fil des arrivées/départs (en France)	• une remise en cause du contrat de location à chaque arrivée/départ (au Royaume-Uni) • la clause de caution solidaire (en France, lorsqu'elle figure dans le contrat)
contrats de bail individuels	propriétaires	• économiquement plus rentable (empiriquement, la somme totale est souvent supérieure au loyer commun qui pourrait être pratiqué ; cette possibilité est encadrée et limitée par la loi ALUR) • choix de chaque colocataire • pas de remise en cause des contrats et de la présence des autres colocataires au moment d'un départ	• autant d'interlocuteurs que de colocataires • chercher un colocataire remplaçant à l'occasion d'un départ
	colocataires	• flexibilité d'entrée et de sortie • pas de remise en cause des contrats et de sa propre présence au moment du départ d'un colocataire (pas de remise en cause de son équilibre financier en termes de logement)	• pas de droit de regard sur le choix des personnes avec lesquelles on habite • économiquement moins avantageux que de louer sous un bail commun (sauf encadrement comme dans la loi ALUR)

2.2. Les prestations sociales à l'aune du cologement et de la colocation

La diffusion du cologement et de la colocation dans un pays ne s'explique pas uniquement par les dispositions légales régissant l'établissement d'un lien contractuel entre bailleur et colocataires, ou par les facilités (ou les difficultés) qui en découlent pour ceux-ci. Il peut également être influencé par des législations ne concernant en rien le code du logement. Ainsi, en Belgique, le montant de diverses prestations sociales varie selon que le bénéficiaire est considéré comme « isolé » ou comme « cohabitant »³⁵ ; toute chose égale par ailleurs, les cohabitants perçoivent des montants moins élevés que les personnes isolées pour ces prestations sociales. Dans la mesure où est considérée comme cohabitante toute personne partageant un logement avec un adulte qui n'est pas à sa charge, et ce même s'il n'a aucun lien de famille avec lui, tout colocataire est *de facto* considéré comme cohabitant. Ainsi, tandis que la colocation est souvent présentée comme une réponse possible aux besoins en logement des personnes en situation de fragilité, le statut de cohabitant peut être dissuasif pour ces personnes en fragilité et bénéficiant de revenus de remplacement.

Comment les prestations sociales varient-elles dans le cadre du cologement ou d'une colocation dans d'autres pays ? Dans le prolongement de la présentation des cadres légaux *supra*, nous nous focalisons ici sur le cas de la France et du Royaume-Uni. Nous y ajoutons le cas du Québec, qui présente l'atout de disposer d'un droit en langue française (plus aisément transposable le cas échéant dans le cadre de la Wallonie) tout en présentant une fourchette intermédiaire en termes de droits sociaux entre la France et le Royaume-Uni. Pour chacun de ces pays, nous avons analysé les règles d'éligibilité pour quatre revenus de remplacement : les allocations de chômage, le revenu d'intégration sociale, les indemnités perçues par les personnes handicapées et le revenu minimum pour les personnes âgées. Plusieurs pays proposant des allocations logement, nous nous sommes également penchées sur celles-ci afin de savoir si les colocataires pouvaient en bénéficier.

De manière liminaire, précisons que nous n'avons trouvé aucune mention d'un statut de « cohabitant » (ni rien qui s'en rapproche) sur les sites officiels présentant les revenus de remplacement existant dans ces pays et les conditions d'éligibilité pour chacun de ces revenus.

2.2.1. Les conditions d'octroi des revenus de remplacement en France, au Royaume-Uni et au Québec

De manière liminaire, notons que nous présentons uniquement les conditions portant sur les personnes prises en compte pour le calcul du revenu de remplacement, ainsi que les conditions portant sur la résidence du demandeur, car il nous semble que ce sont les seules qui peuvent rendre compte d'un éventuel impact du cologement sur les droits du demandeur. C'est pourquoi nous ne reprenons pas les conditions d'âge et de revenu, par exemple. Par ailleurs, les systèmes de revenus de remplacement divergent d'un pays à l'autre et il existe parfois plusieurs types de revenus de remplacement pour un même public (par exemple, pour les handicapés ou les personnes âgées). Nous ne reprenons ici que les principaux revenus de remplacement.

Dans le cas des principaux revenus de remplacement en France, il apparaît que le cologement ou la colocation, au sens de partage d'un logement entre personnes n'ayant pas de lien de parenté entre eux, n'impacte pas les droits des cologeurs à ces revenus de remplacement (cf. Tableau 3). En effet, seuls les revenus de la personne avec qui le demandeur vit en couple sont éventuellement pris en compte pour le calcul de ces revenus. Quant aux conditions liées à la résidence, il n'est fait nulle part mention de conditions particulières pour les personnes en cologement, en colocation ou hébergées par des tiers.

³⁵ Concernant l'individualisation des droits sociaux en Belgique, voir notamment la *Revue Belge de Sécurité Sociale*, 2^{ème} trimestre 2009.

Nous en concluons que ce mode de logement n'influe pas sur les droits des demandeurs en France.

Il en est de même au Québec (cf. Tableau 4), où il semble que seuls les revenus du demandeur sont pris en compte pour le calcul de ses droits : en effet, dans les sources identifiées, les revenus du conjoint ne sont pas explicitement mentionnés. Quant aux conditions liées à la résidence, il n'est fait nulle part mention de conditions particulières pour les personnes en cologement ou en colocation avec des tiers. Nous en concluons que ce type de mode d'habiter n'influe pas sur les droits des demandeurs au Québec.

Toujours en définissant le cologement et la colocation comme le partage d'un logement entre personnes n'ayant pas de lien de parenté entre eux, il apparaît que cette situation n'impacte pas les droits des cologeurs à un revenu de remplacement au Royaume-Uni (cf. Tableau 5). En effet, seuls les revenus de la personne avec qui le demandeur vit en couple sont éventuellement pris en compte pour le calcul des revenus de remplacement. Quant aux conditions liées à la résidence, il n'est fait nulle part mention de conditions particulières pour les personnes en cologement, en colocation ou hébergées par des tiers. Nous en concluons que ce mode de logement n'influe pas sur les droits des demandeurs au Royaume-Uni.

L'étude des revenus de remplacement en France, au Québec et au Royaume-Uni indique que, dans ces pays et provinces, les droits des demandeurs ne sont pas affectés s'ils partagent leur logement avec un tiers. Seuls les revenus des conjoints ou concubins (légaux ou non) sont éventuellement pris en compte pour évaluer l'éligibilité d'un demandeur, ce qui ne relève ni du cologement, ni de la colocation. La présence d'enfants ou d'autres personnes à la charge du demandeur sont également parfois pris en compte, ce qui ne relève pas non plus du cologement ou de la colocation. Au vu des critères d'éligibilité, les organismes versant ces prestations ne posent pas de conditions pouvant être reliées au cologement ou à la colocation³⁶. Les personnes en situation de fragilité économique peuvent donc se tourner vers la colocation sans diminution de leurs revenus de remplacement.

Recommandation 8

Nous recommandons un assouplissement du statut de cohabitant en Wallonie, en le limitant par exemple au noyau familial.

³⁶ Le site du Centre des Liaisons Européennes et Internationales de Sécurité Sociale (CLEISS) décrit une grande partie du fonctionnement des systèmes de sécurité sociale pour chaque pays européen. Sous réserve des informations disponibles, qui ne peuvent se substituer aux textes légaux pays par pays, il semble que le statut de cohabitant ne soit mentionné que pour la Belgique ; il semble que, dans tous les autres pays, le fait d'être en cologement ou en colocation avec des personnes ne faisant pas partie du noyau familial n'influence pas le montant des revenus de remplacement. Nous avons ponctuellement identifié des confirmations de cet état de fait sur des sites nationaux concernant : les allocations chômage en Allemagne (Deutsche Rentenversicherung, 8^{ème} édition, janvier 2014), le revenu minimum d'insertion en Autriche (Mindestsicherung ; AK-Portal) et l'allocation chômage en Espagne (subsídio por desempleo ; SEPE).

Tableau 3 : Les principaux revenus de remplacement en France

Nom du revenu de remplacement	Objectif	Conditions d'éligibilité liées à la résidence	Conditions d'éligibilité liées aux personnes prises en compte pour le calcul du revenu de remplacement	Sources
Revenu de solidarité active (RSA)	Le revenu de solidarité active (RSA) assure aux personnes sans ressources ou disposant de faibles ressources un niveau minimum de revenu variable selon la composition du foyer.	Résider en France de manière stable et effective, c'est-à-dire la plus grande partie de l'année. En cas de séjour(s) hors de France, la durée du ou des séjours ne doit pas dépasser 3 mois par année civile ou de date à date. En cas de séjour(s) de plus de 3 mois, le RSA n'est versé que pour les seuls mois complets de présence en France. Cette notion de <i>résidence stable et effective</i> ne doit pas être confondue avec celle de domicile fixe / sans domicile fixe. Il est possible de prétendre au RSA si l'on est sans domicile fixe, dès lors que la personne vit effectivement en France. Elle doit pour cela se faire domicilier auprès d'un Centre Communal d'Action Social (CCAS) ou d'un organisme agréé.	Le conjoint, concubin ou partenaire pacsé du demandeur est pris en compte pour déterminer les droits de ce dernier au RSA s'il n'est pas : - en congé parental (total ou partiel), - ou en congé sabbatique, - ou en congé sans solde, - ou en disponibilité. Les enfants sont également pris en compte pour déterminer les droits du demandeur au RSA : - s'ils ouvrent droit aux prestations familiales, - s'ils sont âgés de moins de 25 ans et sont à la charge effective et permanente du demandeur.	http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N19775.xhtml consulté les 03-05/09/2014
Allocation d'aide au Retour à l'Emploi (ARE)	Offre un revenu de remplacement aux personnes ayant perdu un emploi et pouvant justifier qu'ils sont en recherche active d'emploi	Aucune	Aucune. Seuls les salaires du demandeur sont pris en compte pour le calcul de l'ARE. Le montant de celle-ci ne varie pas en fonction de la situation familiale du demandeur.	http://www.pole-emploi.fr/candidat/les-conditions-d-attribution-de-l-aide-au-retour-a-l-emploi-@/suarticle.jspz?id=4128 consulté les 03-05/09/2014
Allocation aux adultes handicapés (AAH)	L'allocation aux adultes handicapés (AAH) est versée, sous conditions de ressources, aux adultes déclarés handicapés afin de leur assurer un revenu minimum.	Résider de façon permanente, c'est-à-dire avoir son domicile habituel, en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer (Dom).	Aucune	http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N12230.xhtml consulté les 03-05/09/2014

suite du tableau page suivante

Nom du revenu de remplacement	Objectif	Conditions d'éligibilité liées à la résidence	Conditions d'éligibilité liées aux personnes prises en compte pour le calcul du revenu de remplacement	Sources
L'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa)	L'allocation de solidarité aux personnes âgées (Aspa) est une allocation destinée aux personnes âgées disposant de faibles revenus en vue de leur assurer un niveau minimum de ressources.	Résider régulièrement en France. Ceci signifie : - que le demandeur a son foyer en France, - que le séjour principal du demandeur se situe en France. Le foyer s'entend du lieu où le demandeur habite normalement, c'est à dire le lieu de sa résidence habituelle, à condition que cette résidence en France ait un caractère permanent. Le demandeur remplit la condition liée au séjour principal s'il est personnellement et effectivement présent à titre principal en France, c'est à dire s'il y séjourne pendant plus de 6 mois (ou 180 jours) au cours de l'année civile de versement de la prestation.	Le montant de l'Aspa dépend des ressources et de la situation familiale du demandeur. Les ressources prises en compte sont les ressources du demandeur ainsi que de la personne avec qui il vit en couple. Les ressources ne doivent pas dépasser les certains plafonds pour que la demande soit acceptée.	http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F16871.xhtml#N100A9 consulté les 03-05/09/2014

Tableau 4 : Les principaux revenus de remplacement au Québec

Nom du revenu de remplacement	Objectif	Conditions d'éligibilité liées à la résidence	Conditions d'éligibilité liées aux personnes prises en compte pour le calcul du revenu de remplacement	Sources
Aide sociale	Le Programme d'aide sociale vise à fournir une aide financière de dernier recours aux personnes qui ne présentent pas de contraintes sévères à l'emploi et qui ne peuvent pas subvenir à leurs besoins de base en raison de leur situation financière. L'adulte qui présente des contraintes sévères à l'emploi est une personne qui éprouve de graves problèmes de santé, c'est-à-dire dont l'état physique ou mental est manifestement déficient ou altéré, de façon permanente ou pour une durée indéfinie ET dont les caractéristiques socioprofessionnelles (études et expériences de travail) limitent ses possibilités d'accéder à un emploi.	Résider au Québec.	Dans les informations présentées sur les sites, il est uniquement fait mention de « vos revenus » ou « du revenu » sans qu'il soit précisé si cette expression fait référence aux seuls revenus du demandeur ou également à ceux de son conjoint.	http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/immigrer-au-quebec/Pages/programe-aide-sociale.aspx http://emploi.quebec.gouv.qc.ca/citoyens/obtenir-une-aide-financiere/aide-sociale/evaluation-dune-demande/ consulté les 03-06/11/2014

suite du tableau page suivante

Nom du revenu de remplacement	Objectif	Conditions d'éligibilité liées à la résidence	Conditions d'éligibilité liées aux personnes prises en compte pour le calcul du revenu de remplacement	Sources
Assurance emploi (chômage)	L'assurance emploi offre des prestations aux personnes ayant perdu leur emploi sans en être responsables, qui sont disponibles pour travailler, en recherche d'emploi et qui n'en trouvent pas.	Aucune	Aucune.	http://destinationquebec.akova.ca/guide/etape-3-je-minstalle-au-quebec/procedures-administratives/prestations-sociales/assurance-emploi-chomage/ consulté les 03-06/11/2014
Programme de solidarité sociale	Fournir une aide de dernier recours aux personnes présentant des contraintes sévères à l'emploi afin de répondre à leurs besoins. Ce programme vise aussi à favoriser leur intégration sociale en leur fournissant le soutien et l'accompagnement nécessaires.	Résider au Québec.	1. Présenter des contraintes sévères à l'emploi. Dans le cas d'une famille composée de 2 adultes, un seul des 2 adultes doit démontrer qu'il présente des contraintes sévères à l'emploi. Par famille, on entend un groupe d'au moins 2 personnes vivant ensemble, composé - de 1 adulte et d'au moins 1 enfant à charge; - d'une mère ou un père seul de moins de 18 ans et d'au moins 1 enfant à charge; - de 2 personnes, du même sexe ou de sexes différents, parents d'un même enfant; - de 2 personnes, du même sexe ou de sexes différents, liées par le mariage ou l'union civile; - de 2 adultes, du même sexe ou de sexes différents, vivant maritalement et ayant cohabité, à un moment donné, pendant au moins 12 mois consécutifs. 2. Démontrer que ses ressources financières (argent, biens, gains, avantages, revenus, etc.) sont égales ou inférieures aux montants fixés par règlement. On remarquera qu'il n'est pas clairement dit si les seules ressources du demandeur sont prises en compte ou également celles de son conjoint.	http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/personne-handicapee/Pages/programme-solidarite-sociale.aspx consulté les 03-06/11/2014

suite du tableau page suivante

Nom du revenu de remplacement	Objectif	Conditions d'éligibilité liées à la résidence	Conditions d'éligibilité liées aux personnes prises en compte pour le calcul du revenu de remplacement	Sources
Pension de la Sécurité de la vieillesse	La pension de la Sécurité de la vieillesse est un paiement mensuel que reçoivent la plupart les Canadiens âgés de 65 ans et plus qui répondent aux exigences relatives à la résidence et au statut juridique. L'admissibilité n'est pas déterminée en fonction des antécédents professionnels du demandeur; il est possible de recevoir une pension de la Sécurité de la vieillesse même sans avoir jamais travaillé ou en étant toujours sur le marché du travail.	Si le demandeur réside au Canada, il doit y avoir habité au moins 10 ans après ses 18 ans. Si le demandeur réside hors Canada, il doit avoir habité au Canada au moins 20 ans après ses 18 ans. Si aucune des situations ci-dessus ne s'applique au demandeur, il pourrait tout de même recevoir une pension de la Sécurité de la vieillesse d'un autre pays, du Canada ou des deux s'il se trouve dans l'une des deux situations suivantes : - il a habité dans l'un des pays qui ont conclu un accord de sécurité sociale avec le Canada - il a cotisé au régime de sécurité sociale de l'un des pays qui ont conclu un accord de sécurité sociale avec le Canada	Peu importe l'état matrimonial	http://www.servicecanada.gc.ca/fra/services/pensions/sv/paiements/index.shtml consulté les 03-06/11/2014

Tableau 5 : Les principaux revenus de remplacement au Royaume-Uni

Nom du revenu de remplacement	Objectif	Conditions d'éligibilité liées à la résidence	Conditions d'éligibilité liées aux personnes prises en compte pour le calcul du revenu de remplacement	Sources
« Income Support »	Le complément de revenu apporte un niveau minimum d'assistance aux personnes âgées de 16 ans à l'âge requis pour le Crédit de pension qui sont dans l'incapacité de travailler à plein temps et dont les revenus, y compris les prestations de sécurité sociale, et le capital sont inférieurs à un niveau défini par la législation.	Résider en Angleterre, en Ecosse ou au Pays de Galles	Les ressources du conjoint ou concubin sont prises en compte pour évaluer les droits du demandeur.	https://www.gov.uk/income-support/eligibility consulté les 09-12/09/2014
Jobseeker's Allowance (JSA)	Offre un revenu de remplacement aux personnes ayant perdu un emploi et pouvant justifier qu'ils sont en recherche active d'emploi	Résider en Angleterre, en Ecosse ou au Pays de Galles	L'allocation contributive de demandeur d'emploi est une prestation individuelle – aucune majoration n'est due pour un partenaire ou un enfant à charge. Elle est versée sans tenir compte d'aucun capital et de la plupart des revenus, bien qu'elle puisse être réduite par des rémunérations à temps partiel. Son paiement peut aussi être affecté si le demandeur bénéficie d'une pension professionnelle ou personnelle.	https://www.gov.uk/jobseekers-allowance/eligibility consulté les 09-12/09/2014
Employment and Support Allowance (ESA)	Garantit un revenu minimum aux personnes dont la capacité à travailler est limitée ou incapables de travailler	Aucune pour autant que la personne ait suffisamment cotisé auprès du système d'assurance national du Royaume-Uni.	Les ressources du conjoint ou concubin sont prises en compte pour évaluer les droits du demandeur.	https://www.gov.uk/employment-support-allowance/eligibility consulté les 09-12/09/2014

suite du tableau page suivante

Nom du revenu de remplacement	Objectif	Conditions d'éligibilité liées à la résidence	Conditions d'éligibilité liées aux personnes prises en compte pour le calcul du revenu de remplacement	Sources
« Pension credit »	La « pension credit » est une allocation garantissant un revenu aux personnes âgées de plus de 65 ans.	Résider au Royaume-Uni	Les revenus du demandeur et de son conjoint ou concubin sont pris en compte pour évaluer les droits du demandeur.	https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/372545/dwp027-102014.pdf consulté les 09-12/09/2014

2.2.2. La colocation : un mode de logement reconnu par l'aide au logement en France, au Québec et au Royaume-Uni

La France, le Québec et le Royaume-Uni disposent d'un système d'allocation logement accessible aux cologeurs (colocataires ou locataires chez l'habitant). La France dispose de trois allocations logement destinées à des publics différents du point de vue de la composition familiale du ménage, de l'âge des demandeurs et de leurs revenus : l'Aide Personnalisée au Logement (APL), l'Allocation de Logement Familiale (ALF) et de l'Allocation de Logement Sociale (ALS). Le statut de colocataire n'intervient pas, et ce quel que soit le type de contrat de bail (un seul bail commun signé par l'ensemble des colocataires ou un bail individuel). Les conditions d'éligibilité à ces allocations précisent explicitement :

« Vous pouvez faire une demande [d'APL/d'ALS/d'ALF] :
si vous êtes locataire ou colocataire ou sous-locataire (déclaré au propriétaire) d'un logement conventionné (meublé ou non) »³⁷

L'attribution de l'allocation se fait de la manière suivante. Chaque colocataire introduit individuellement une demande d'allocation auprès de la Caisse d'Assurance Familiale (CAF), puis l'aide au logement est calculée en fonction des ressources et du loyer payé par chacun des colocataires. Si ceux-ci paient leur loyer en commun (cas des colocations où un seul bail est signé par l'ensemble des colocataires), le montant du loyer est divisé par le nombre de colocataires³⁸, et ce quel que soit le partage effectif du loyer décidé par les colocataires entre eux.

Le Québec a également mis en place un système d'aide au logement pour les personnes dont les revenus sont faibles et qui consacrent une part trop importante de ceux-ci au paiement de leur loyer. Là aussi, le cologement est explicitement cité comme un mode de logement éligible pour cette aide :

« Le programme Allocation-logement s'adresse aux propriétaires, aux locataires, aux chambreurs³⁹ ou à toute personne qui partage un logement avec d'autres occupants »⁴⁰.

Le Royaume-Uni dispose également d'un système d'aide au logement (le *Housing benefit*) ouvert aux colocataires. Particularité du système britannique, la colocation est même le seul mode d'habiter ouvrant cette aide à une personne célibataire de moins de 35 ans et à condition que la colocation concerne un *bed-sit* ou une chambre simple :

« If you're single and under 35, you can only get Housing Benefit for bed-sit accommodation or a single room in shared accommodation »⁴¹.

Notons qu'en Wallonie, les règles d'attribution de l'Allocation de Logement ciblent un autre public. Cette allocation est réservée :

- « aux locataires d'un logement reconnu inhabitable et/ou surpeuplé qui doivent déménager pour retrouver un logement salubre;
- aux personnes qui quittent un logement inadapté pour un logement adapté à leur handicap ou à celui d'un des membres du noyau familial;
- aux sans-abri qui deviennent locataires d'un logement salubre. »⁴²

³⁷ cf. <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N20360.xhtml> consulté les 03-05/09/2014.

³⁸ cf. <http://www.caf.fr/aides-et-services/connaitre-vos-droits-selon-votre-situation/vous-louez-ou-vous-achetez-un-logement/vous-etes-en-colocation> consulté les 03-05/09/2014.

³⁹ « Chambreur » est le terme par lequel les Québécois désignent une personne louant une chambre.

⁴⁰ cf. http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation_logement.html consulté les 03-06/11/2014.

⁴¹ cf. <https://www.gov.uk/housing-benefit/eligibility> consulté les 09-12/09/2014.

⁴² cf. <http://www.wallonie.be/fr/formulaire/detail/2219#conditions> consulté le 20/08/2014.

Cette approche, qui donne une place importante à la situation de logement antérieure des bénéficiaires, n'existent pas en France, au Québec et au Royaume-Uni, où seuls sont considérés : l'âge, la situation de famille, les revenus, le montant du loyer et le type de logement occupé par les demandeurs.

Nous ne savons pas si le fait que les colocataires puissent bénéficier de ces aides favorise le développement de la colocation ou non. D'une part, nous pouvons anticiper une relation neutre, dans la mesure où ces aides sont octroyées aux personnes ne vivant pas en colocation et qu'elles sont adaptées au montant du loyer. Mais, d'autre part, dans le cas du Royaume-Uni, le fait que certaines formes de colocation ouvrent la possibilité d'une aide peut être une incitation à y recourir pour les célibataires de moins de 35 ans. Globalement, le cologement et la colocation sont reconnus comme un mode d'habiter comme un autre dans ces trois pays.

Recommandation 9

Dans la mesure où, en Belgique, plusieurs droits sociaux ne sont pas individualisés et que la définition du statut de cohabitant est très inclusive, c'est le contrat de bail individuel qui semble le plus adapté et le moins conflictuel afin de réaliser des colocations.

3. Vivre en colocation

Après une contextualisation chiffrée et légale des cologements et des colocations (*cf.* Sections 1 et 2), nous nous plaçons ici du point de vue des vécus au sein de ces modes d'habiter. Il s'agit, outre une compréhension de la mise en pratique de la colocation entre seniors ou intergénérationnelle seniors/jeunes, de questionner les attentes en termes de logement à l'aune de la colocation.

En effet, bien plus qu'un toit, le logement est un lieu dans lequel chacun peut se retirer afin de pouvoir se retrouver, se ressourcer et s'épanouir (Bernard, 2005) : il est le lieu privé qui permet à tout un chacun de s'isoler des autres pour retrouver intimité et repos, pour pouvoir réfléchir et élaborer, dans le calme, des projets qui lui permettront de s'élancer à nouveau vers l'extérieur et d'y créer des liens. Mais il est également le point d'ancrage à partir duquel tout un chacun construit son territoire, façonne son environnement et son réseau de relations (Kaufmann, 1983). Par ailleurs, il n'y a pas d'ancrage possible dans le logement sans possibilité d'appropriation de celui-ci par l'occupant et la capacité d'une personne à s'approprier son logement dépend des possibilités qui lui sont offertes d'aménager, de décorer, de transformer son logement selon ses besoins et ses désirs (*Ibidem*).

Dans la mesure où la colocation implique, par définition, un partage des espaces du logement, qui plus est avec des personnes parfois étrangères l'une à l'autre avant l'emménagement dans le logement, comment s'articule-t-elle à ces besoins ? Permet-elle effectivement de fournir le foyer que tout un chacun est en droit d'attendre ? La colocation doit-elle être réservée à des périodes de vie transitoire ou peut-elle être envisagée sur le long terme ?

Nous présentons ici trois études de cas innovant en termes de colocation, deux relevant de la colocation entre seniors (Cocon3S Développement pour la colocation dans le secteur privé et la Maison des Babayagas pour la colocation dans le secteur public) et une relevant de la colocation intergénérationnelle seniors/jeunes (Le Pari Solidaire / Réseau CoSI, réalisée avec des seniors tant propriétaires que locataires). Ces trois expériences de cologement présentent plusieurs atouts : une certaine notoriété, un soutien des pouvoirs publics et une organisation effective en termes de réseau à l'échelle nationale (pour Cocon3S Développement et Le Pari Solidaire / Réseau CoSI) ou en projet (pour la Maison des Babayagas). Ces trois études de cas sont également mises en perspective avec des analyses bibliographiques concernant les colocations « autres » ou « simples ». En effet, les conseils et recommandations identifiés sont valables que la colocation soit intergénérationnelle ou générationnelle, et ce pour n'importe quelle tranche d'âge (Horne et Baldwin, 1988 : 152).

3.1. L'importance de la canicule de 2003 dans l'émergence et la consolidation de ces projets

Les trois expériences présentées ici ont un point commun : elles constituent toutes une réponse à la solitude des personnes âgées que la canicule de 2003 a contribué à dévoiler. Cet épisode s'est en effet soldé par 15 000 morts en France⁴³ et toutes nos interlocutrices ont souligné le chiffre de 70 000 en Europe. De nombreux corps n'ont jamais été réclamés et ont été enterrés en fosse commune. Cette situation a créé un réel électrochoc parmi l'ensemble de la population, mais aussi parmi les élus. Tout à coup, il a eu une prise de conscience des implications d'évolutions sociodémographiques pourtant bien connues : d'une part, l'augmentation des personnes âgées dans la population (en nombre absolu comme en pourcentages) et, d'autre part, l'augmentation du nombre de personnes seules dans cette population.

Concernant l'augmentation des personnes âgées dans la population, notons qu'en France les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent actuellement 16,7% de la population (Eurostat, 2011) ; elles représentent 17,1% en Belgique (*ibidem*)⁴⁴. Tandis que la Wallonie présente une structure plus jeune en 2011 que celle de l'ensemble de la Belgique, il n'en reste pas moins que l'on observe une croissance de 80% du groupe des personnes de 80 ans ou plus (Bourguignon, Eggerickx et Sanderson, 2014).

L'augmentation du nombre de personnes âgées seules est liée, quant à elle, à l'importante augmentation du nombre de divorces ces dernières décennies. Autrefois, seuls les veufs ou les personnes qui ne s'étaient pas mariés se retrouvaient seuls dans leur vieillesse. Cette situation touche maintenant également toutes les personnes qui ont divorcé et ne se sont pas remariées. Cette solitude, souvent bien vécue tant que la personne est en activité et même revendiquée en raison de la liberté qu'elle procure, devient problématique à la retraite. En effet, l'arrêt de l'activité professionnelle met fin à de nombreuses relations professionnelles, mais aussi personnelles lorsque la personne ne se sent plus « en rythme » avec le reste de son entourage ou encore, cas relativement fréquent en France, quand elle décide de passer sa retraite dans une région autre que celle où elle habitait jusque-là. Or, il est difficile, passé l'âge de la retraite, de recréer du lien. De nombreuses personnes âgées se retrouvent alors isolées d'autant plus que l'évolution des modes de vie fait que l'on vit également souvent éloigné de sa famille.

Grâce à la canicule et à la prise de conscience qui en a résulté, les trois expériences que nous présentons ici ont trouvé le soutien des politiques (ou autre) dont elles avaient besoin pour se concrétiser. Tandis que la canicule participe à l'émergence de l'idée de Cocon3S Développement (immédiatement relayée par les collectivités territoriales alentours), elle fut un élément facilitateur pour le projet plus ancien (déjà commencé en 1995) des Babayagas : suite à la canicule, les fonds ont été débloqués pour la construction de la Maison des Babayagas. Enfin, l'association Le Pari Solidaire a bénéficié d'une bonne publicité dans les médias qui a beaucoup contribué à les faire connaître et leur a permis ainsi de se développer.

⁴³ cf. <http://www.ined.fr/fr/tout-savoir-population/memos-demo/fiches-pedagogiques/la-canicule-d-aout-2003/> consulté le 21/11/2014.

⁴⁴ L'un des scénarii de projection démographiques présenté par Eurostat indique que, à l'échelle de l'Union Européenne à 27, « les personnes âgées constitueront sans doute une part grandissante de la population totale, les personnes de 65 ans et plus représentant 29,5 % de la population de l'UE en 2060 (contre 17,5 % en 2011). » (http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Population_structure_and_ageing/fr consulté le 21/11/2014).

3.2. Trois expériences, un objectif : retisser du lien social autour des seniors

Toutes ces expériences ont pour objectif de retisser, grâce au cologement, du lien social autour des personnes âgées afin de briser leur solitude. Elles cherchent également toutes à développer la solidarité entre les individus. Cependant, si l'objectif et les moyens utilisés sont les mêmes, les projets sont différents. Ainsi, le projet du Pari Solidaire consiste à recréer du lien social en organisant un échange de services entre un jeune et un sénior : le senior met une chambre à disposition du jeune et, en échange, celui-ci procure une présence rassurante au sénior. Les deux autres expériences ont un projet plus politique. Outre l'organisation d'une cohabitation à plusieurs qui permet de régler certaines questions matérielles, il s'agit de favoriser une prise en main des personnes âgées par elles-mêmes et de contrer ainsi l'image des « vieux » dans la société. Comme Thérèse Clerc le souligne, les vieux⁴⁵ sont vus, dans notre société, soit comme un marché (la *silver economy* est un concept en vogue mais que Thérèse Clerc rejette absolument en tant que « marchandisation de la vieillesse »), soit comme des objets de *care*, mais ils ne sont pas vus comme des sujets à part entière, autonomes et capables d'apporter quelque chose à la société. Les projets développés par Cocon3S et la Maison des Babayagas visent justement à rendre aux seniors leur autonomie et à leur rendre une utilité sociale.

3.2.1. Les cocons de Cocon3S Développement

L'idée des cocons découle directement du constat de la surmortalité des personnes âgées isolées suite à la canicule de 2003. Christiane Baumelle, fondatrice des Cocon3S, crée une première association (La Trame) dont l'objectif est de faire en sorte que les personnes seules soient moins en danger lorsqu'il y a des situations exceptionnelles comme celle que le pays vient de traverser. Suite à cette première expérience, elle a l'idée de développer des cohabitations autonomes entre seniors et crée, pour ce faire, Cocon3S Développement⁴⁶ en 2007. Ces cohabitations sont appelées « cocons ». Concrètement, un cocon est une unité de vie collective réunissant 3 à 6 personnes environ dans une grande habitation (maison ou appartement). L'idée développée par l'association est que ces cocons devraient apporter une solution à deux problèmes fréquemment rencontrés par les seniors : d'une part, la solitude et, d'autre part, les difficultés financières ; les petites retraites sont en effet nombreuses et la solitude exacerbe le problème (deux petites retraites font un quotidien moins dur qu'une seule).

Cette association est entièrement composée de bénévoles et n'emploie aucun salarié. Elle propose aux candidats à la colocation un site Internet et un forum, qui permet aux candidats à la colocation de trouver des colocataires qui leur agréeraient. Cocon3S organise également des rencontres entre les candidats, une méthode (cf. Section La méthode) pour fonder une colocation et, éventuellement, une aide en cas de conflits entre colocataires.

Actuellement, il y a peu de cocons en fonctionnement. Christiane Baumelle ne connaît pas les chiffres exacts. Elle sait qu'il y en a « sept qui fonctionnent bien ». Par ailleurs, il y a toujours quatre à cinq cocons en gestation.

3.2.2. La Maison des Babayagas

Le projet de la Maison des Babayagas émerge en 1995 à la suite d'une longue expérience personnelle : la prise en charge par Thérèse Clerc de sa mère, grabataire, pendant cinq ans alors

⁴⁵ Thérèse Clerc refuse d'utiliser un autre mot que « vieux » pour désigner les personnes âgées. Il s'agit pour elle d'une question de franchise et d'honnêteté, de ne pas travestir la réalité. Il s'agit d'une façon de revendiquer l'égalité des vieux avec les autres personnes malgré les marques du temps : « Oui, le corps est en mauvais état, mais comme dit le proverbe « vieilles amours et vieux tisons s'allument en toutes saisons » » (Thérèse Clerc, 30/10/2014).

⁴⁶ Cocon3S signifie cohabitation, cogestion, cooptation, colocation et convivialité pour sa partie cocon, et solidarité seniors solos pour les trois « S ».

qu'elle travaille encore et qu'elle est également fortement sollicitée par ses quatre enfants et ses quatorze petits enfants. Désirant ne pas imposer sa propre prise en charge à ses enfants, elle imagine une « maison de vieux » « autogérée, solidaire, citoyenne, laïque, écologique ». Le montage du projet dure dix ans au cours desquelles Thérèse Clerc et les femmes qui l'ont rejointe cherchent à convaincre les pouvoirs publics de la pertinence du concept et à obtenir les financements nécessaires car, le projet étant destiné à des femmes ayant de faibles revenus, il est indispensable d'obtenir des aides publiques. En 1999, une association d'utilité publique est créée afin de porter le projet. La canicule de 2003 donne un coup d'accélérateur au projet en permettant le déblocage des fonds. La Maison des Babayagas, située à Montreuil, voit l'installation de ces premières occupantes en novembre 2012 : vingt-et-une « bonnes femmes » selon l'expression de Thérèse Clerc. Le bâtiment compte également quatre logements destinés à accueillir des femmes de moins de 30 ans car le projet a également une dimension intergénérationnelle. Pour l'instant, ces quatre derniers logements ne sont pas occupés.

La Maison des Babayagas a essaimé et, actuellement, cinq autres maisons sont en cours (à Palaiseau, à Bagneux, à Saint-Priest, dans une commune près de Bordeaux et à Lons-le-Saulnier). Seule la maison de Montreuil est déjà bâtie.

3.2.3. Le Pari solidaire et le Réseau CoSi

Le Pari Solidaire est une association loi 1901 créée en avril 2004 : elle est à l'origine du logement intergénérationnel à Paris. Son objectif est double : il s'agit à la fois de procurer un logement à des jeunes (étudiants, chômeurs ou actifs) de moins de 30 ans et de procurer une compagnie à des personnes âgées vivant seules. L'idée est de prévenir l'isolement des personnes âgées et d'éviter ainsi les risques liés à la solitude. Le Pari Solidaire précise bien que les cohabitations créées par le Pari Solidaire « se veulent conviviales » et « sans rapport de subordination entre les personnes concernées »⁴⁷ L'association insiste en outre sur le fait que :

« La présence amicale d'un jeune au côté du senior ne se substitue pas aux services de soutien à domicile existants ou qui seraient nécessaires. Le jeune ne prodigue pas de soins à la personne (toilette, habillage, administration de médicaments). Sa présence la nuit se veut avant tout rassurante (veille passive) qui ne peut se transformer en garde malade, ni avoir vocation à décharger la famille de ses obligations (visite, devoir d'assistance) »⁴⁸.

Le Pari Solidaire a mis en place plus de 2500 cohabitations depuis sa création⁴⁹. L'association Pari Solidaire emploie plusieurs salariés. Son budget provient pour moitié des cotisations des personnes âgées et des jeunes ; l'adhésion à l'association est en effet obligatoire pour toute personne faisant partie d'un binôme. Les cotisations courent de septembre à septembre. Leur montant varie en fonction de la formule choisie. Deux formules de cohabitation sont en effet proposées par l'association : la formule « conviviale » et la formule « solidaire ». Dans la formule « conviviale », la personne âgée propose au jeune une chambre meublée et reçoit en contrepartie une « indemnité financière d'occupation »⁵⁰. Dans la formule « solidaire », la personne âgée propose gratuitement une chambre au jeune qui, en contrepartie, s'engage à être présent dans l'appartement le soir et la nuit. Pour les seniors, la cotisation est de 250€ par année scolaire pour la formule « solidaire » et de 180€ pour la formule conviviale⁵¹. Pour les jeunes, les cotisations

⁴⁷ cf. <http://www.leparisolidaire.fr/wp/la-charte-du-parisolidaire/> consulté le 01/08/2014.

⁴⁸ cf. <http://www.leparisolidaire.fr/wp/la-charte-du-parisolidaire/> consulté le 01/08/2014.

⁴⁹ cf. <http://www.leparisolidaire.fr/wp/lassociation/> consulté le 01/08/2014.

⁵⁰ Les termes ont ici leur importance. Il n'est pas possible de dire que le jeune paie un loyer à la personne âgée car l'association Pari Solidaire pourrait alors être condamnée pour pratique illégale du métier d'agent immobilier, d'où l'expression « d'indemnisation financière d'occupation ».

⁵¹ Si la cohabitation débute en cours d'année, ces montants sont réduits. Pour la formule solidaire, la cotisation est égale à 25€ par mois restant à courir. Pour la formule conviviale, elle de 18€ par mois restant à courir. cf. <http://www.leparisolidaire.fr/wp/tarifs-senior/> consulté le 01/08/2014 et le 15/10/2014.

sont plus élevées et dégressives par trimestre en fonction du mois de début de la colocation. Pour la formule solidaire, les tarifs sont de 350€ si la cohabitation débute en septembre, de 300€ si elle débute en janvier et de 250€ si elle débute en avril⁵². La différence de montant dans les cotisations s'explique par l'intervention plus ou moins importante de l'association : la formule solidaire demande un soutien plus important du jeune par l'association puisque celui-ci est davantage sollicité. Cette formule coûte donc plus cher et, notamment au jeune, principal bénéficiaire des prestations de l'association. Le différentiel de cotisation tient également compte du fait que les seniors offrant une colocation intergénérationnelle et étant en capacité d'en offrir une (il faut une chambre pour le jeune) sont moins nombreux que le nombre de jeunes à la recherche d'un logement.

En 2005, le Pari Solidaire lance, avec d'autres associations, la création du réseau national CoSI (réseau de Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle) dont l'objectif est de promouvoir le logement intergénérationnel dans toute la France. Ce réseau compte actuellement 21 associations. Le Pari Solidaire a été reconnu d'intérêt général en 2007.

3.3. Les publics cibles

Les publics auxquels s'adressent la Maison des Babayagas, le Pari Solidaire et Cocon3S Développement présentent chacun des particularités, que nous présenterons ici.

3.3.1. La Maison des Babayagas : des femmes ayant de faibles revenus

Il y a actuellement 21 femmes colocataires dans la Maison des Babayagas. Des trois expériences présentées ici, c'est celle qui est la moins étendue en termes du nombre de personnes logées, alors que le public cible est bien plus important : « les vieilles femmes pauvres ». L'écart constaté aujourd'hui entre le nombre de colocataires et la taille du public cible potentiel tient au côté novateur du projet : c'est la première fois qu'un projet est spécifiquement destiné (et donc pensé, mis en place, et réalisé) à ce public des vieilles femmes pauvres.

Thérèse Clerc a la conviction que des efforts doivent être faits concernant le logement de cette population particulière, et que cette question doit être posée, notamment aux pouvoirs publics : les femmes dans cette situation sont nombreuses car les retraites des femmes sont souvent très faibles⁵³, celles-ci ayant souvent eu des « boulots moches » et s'étant arrêté de travailler durant certaines périodes de leur vie pour élever leurs enfants ou s'occuper de leurs parents. Au vu des loyers, il peut donc être difficile pour elles de se loger, notamment sur l'agglomération parisienne dont Montreuil fait partie. A l'heure actuelle, il n'existe pas de dispositifs de logements spécifiques pour ce public. La Maison des Babayagas constitue donc de ce point de vue une innovation sociale.

Ce parti pris du projet a constitué un obstacle à sa réalisation dans un premier temps. Certains élus et bailleurs de fonds y voyaient en effet une forme de discrimination envers les hommes et étaient, de ce fait, réticents à soutenir le projet.

La Maison des Babayagas a été construite et est gérée par l'Office Public de l'Habitat Montreuillois (OPHM). Une partie des critères d'éligibilité des occupantes relève donc des critères qui s'appliquent aux bailleurs publics. Concrètement, deux catégories de revenus sont éligibles pour ce projet : les personnes dont le revenu imposable annuel est inférieur à 12 000€ et celles dont le revenu annuel imposable est inférieur à 22 000€. Ajoutons que les candidates ne doivent pas être propriétaires de leur logement ou, si elles le sont, elles doivent s'engager à le revendre dans les six mois suivant l'acceptation de leur candidature par l'OPHM.

⁵² cf. <http://www.leparisolidaire.fr/wp/tarifs-jeune/> consulté le 01/08/2014 et le 15/10/2014.

⁵³ Thérèse Clerc cite de manière récurrente le fait suivant : les retraites des femmes sont en moyenne inférieures de 40% à celles des hommes.

Une autre partie des critères de sélection utilisés pour choisir les futures « babayagas » est liée à la dimension politique du projet. Une charte est d'ailleurs signée à l'entrée dans les lieux, marquant accord et adhésion à la réalisation de ce projet. D'une part, la Maison des Babayagas est autogérée : afin d'assurer un niveau de charges minimum (en cohérence avec le niveau faible de revenus des habitantes), les tâches d'entretien quotidiennes des parties communes (nettoyage des couloirs, des vitrages, etc.) sont réparties entre les habitantes. D'autre part, pour les initiatrices du projet (Thérèse Clerc en tête), la Maison des Babayagas ne se limite pas à « une maison pour vieilles ». C'est aussi un lieu de réflexion sur la « place des vieux » dans la société où les femmes participant au projet pourront rester intellectuellement actives et faire des recherches sur le vieillissement, en tentant de le voir comme une aventure et d'identifier « tout ce qu'il apporte, n'apporte pas, emporte » (Thérèse Clerc, 30/10/2014). Pour répondre à cette dimension du projet, la Maison des Babayagas a créé l'Université populaire des Savoirs des Vieux (UNISAVIE). Cette université populaire se veut ouverte sur la ville et être un lieu d'animations en lien avec le quartier. Des conférences et débats y seront organisés. UNISAVIE a été inaugurée le 13 octobre 2014.

Afin de s'assurer que les « babayagas » seront à même de faire vivre ce volet politique du projet, il a été décidé que les femmes qui pourraient bénéficier d'un logement dans la maison devraient avoir une expérience d'engagement militant et une habitude de la parole collective. Les porteuses du projet ont donc pu donner leur avis sur les candidatures.

3.3.2. Cocon3S : une formule réservée à une « élite » ?

Le modèle de cohabitation proposé par Cocon3S Développement est, en théorie, ouvert à toute personne désireuse de tenter l'expérience. Aucun public spécifique n'est déterminé *a priori*. Le seul bémol qu'introduit l'association sur ce point concerne l'état de santé des personnes : les cocons sont pensés pour des personnes ne requérant pas une prise en charge lourde, comme les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer par exemple. Par contre, rien n'interdit à une personne handicapée d'intégrer un cocon. Au contraire, Christiane Baumelle souligne que les cocons pourraient être un moyen permettant aux personnes âgées de rester plus longtemps à domicile : si plusieurs membres avaient besoin de soins infirmiers, ils pourraient se cotiser pour payer ensemble le déplacement d'une infirmière à domicile. Le cas, néanmoins, ne s'est pas encore présenté et ce sujet reste en réflexion. Il semble qu'un élément de basculement entre la possibilité d'être ou non en colocation se cristallise sur le glissement vers un rôle d'aidant de la part des colocataires, rôle non désiré et non souhaité.

Malgré l'ouverture souhaitée par Cocon3S Développement, l'expérience montre qu'il existe des filtres, non désirés par l'association, qui contribuent à sélectionner les personnes vivant effectivement dans un cocon. Nous présentons les deux filtres principaux identifiés.

Le **premier filtre** consiste en une sorte « d'auto-sélection » par les candidats eux-mêmes. De nombreuses personnes sont intéressées par la formule de logement proposée par Cocon3S Développement mais peu sautent le pas. La cohabitation n'est en effet pas chose facile pour les personnes âgées. Elles sont nombreuses à avoir peur d'être envahies et d'être obligées à une promiscuité déplaisante avec leurs cologeurs. L'expérience a montré que les personnes qui sautent effectivement le pas présentent souvent le même genre de profil : ce sont des personnes ayant eu « une vie un peu aventureuse » selon les termes de Christiane Baumelle : des personnes qui ont vécu à l'étranger, qui ont changé de métier, qui ont changé de conjoint, etc.. En bref, il s'agit de personnes qui ont l'habitude du changement, qui en ont fait l'expérience et qui savent qu'elles sont capables de s'adapter à de nouveaux environnements et de retisser des liens. Elles ont acquis une confiance en elles qui leur permet de tenter l'expérience. Ces personnes constituent une minorité dans la population mais l'expérience montre que ce sont les seules à oser

une cohabitation que l'on pourrait qualifier de rapprochée, c'est-à-dire consistant à partager une seule grande habitation⁵⁴.

Parmi les personnes tentant la vie en cocon, on observe également une forte proportion de gens qui, de par leur métier, ont eu l'habitude d'aller vers l'autre et d'en prendre soin : travailleurs sociaux, infirmières, médecins, etc.. Là aussi, on peut supposer qu'il y a une espèce d'auto sélection liée aux aptitudes et expériences des personnes concernées. Ce constat est en effet à mettre en relation avec une attitude que Christiane Baumelle a souvent constaté parmi les personnes prenant contact avec l'association : le refus de « devenir l'infirmière des autres ».

Enfin, précisons que les hommes sautent plus facilement le pas que les femmes. Les hommes sont moins nombreux que les femmes à contacter Cocon3S mais, lorsqu'ils le font, ils intègrent en général un cocon. Il est vrai que les hommes envisagent davantage la vie dans un cocon comme une étape : très souvent ils y entrent après une séparation ou le décès de leur compagne. Cependant, ils n'envisagent à aucun moment de rester célibataires et, contrairement aux femmes, ils retrouvent en général rapidement une nouvelle compagne. Ils quittent alors le cocon pour s'installer avec celle-ci.

Pour finir, précisons que la capacité des gens à sauter le pas est influencée par leur âge : souvent, les gens commencent à s'intéresser aux cocons autour de 65 ans mais le passage à l'acte se fait plutôt vers 70 ans, sans doute lorsque la peur de perte d'autonomie se fait davantage sentir.

Le **deuxième filtre** de sélection des personnes vivant en cocon est la cooptation. Toute personne entrant dans un cocon est en effet cooptée par ses futurs colocataires. Il est évident que certains profils font peur : les dépressifs chroniques, les arrogants, les colériques, les « madame ou monsieur je-sais-tout » trouvent difficilement preneur. De même, il peut être difficile pour des personnes souffrant d'handicaps (liés à l'âge ou pas) de se faire accepter dans un cocon. La peur de « devenir l'infirmière des autres » est largement partagée. Cependant, le handicap n'est pas un obstacle en soi et, selon Christiane Baumelle, le dynamisme de la personne prime avant tout. Elle donne ainsi l'exemple d'une personne malvoyante qui est moteur dans la création d'un cocon du côté de Lyon et qui, par son attitude dynamique, a bien plus de chances d'intégrer un cocon qu'une personne sans handicap⁵⁵. En effet, de nombreuses personnes s'adressant à Cocon3S recherchent « une place » et veulent seulement s'intégrer dans un groupe. En aucun cas, elles ne veulent être porteuses du projet.

Ces observations concernant les personnes vivant en cocon amènent Christiane Baumelle à parler « d'élite », signifiant par-là que ceux-ci présentent des aptitudes et des qualités humaines bien particulières.

Précisons que, du point de vue financier, les personnes vivant en cocon ont, pour la plupart, une retraite de 1200€ environ. Quelques-uns, plus rares, ont une retraite aux alentours de 700 €. Selon les termes de Christiane Baumelle : « les plus riches se débrouillent autrement ».

3.3.3. Le Pari solidaire et le réseau CoSI : un public de plus en plus large

Le public auquel s'adressent le Pari Solidaire et le réseau CoSI est très divers. Parmi les personnes âgées, on trouve des gens extrêmement fortunés comme des personnes ayant de très faibles retraites, et pour qui la « formule conviviale » constitue un complément de revenu bienvenu. La même diversité se retrouve parmi les jeunes : certains sont issus de familles aisées et

⁵⁴ Le type de logement susceptible d'accueillir un cocon a évolué au fil du temps (cf. *infra*). Certains cocons s'installent maintenant, non plus dans une seule grande habitation, mais dans un ensemble d'habitations individuelles auxquelles sont adjointes des parties communes. Ce dernier modèle, respectant davantage l'intimité de chacun, semble moins sélectif.

⁵⁵ Il semble donc que la notion de handicap ou de dépendance soit comprise de manière très pragmatique, c'est-à-dire en termes d'efforts quotidiens de la part des colocataires.

choisissent le logement intergénérationnel par sympathie pour le concept, d'autres le font en raison d'un budget extrêmement serré.

Les salariés de l'association ont constaté une évolution dans l'âge des deux publics concernés. Au début de l'activité du Pari Solidaire, les personnes âgées constituant les binômes étaient âgées de 70 ans ou plus. Actuellement, la moyenne tourne autour de 60 ans ou plus. La tendance étant toujours au rajeunissement en raison de la crise⁵⁶, il se pourrait que l'on arrive à 50 ans ou plus. Pour Aude Messéan, la présidente du Pari Solidaire et du Réseau CoSI, ce rajeunissement ne pose pas véritablement problème. On pourrait même éventuellement accepter des logeurs encore plus jeunes sous certaines conditions, par exemple, des personnes « en accident de la vie ».

Pour ce qui concerne les jeunes, la tranche d'âge acceptée par le Pari Solidaire est depuis toujours celle des 18 à 30 ans. Les salariés ont cependant constaté une évolution à l'intérieur de cette tranche. Dans ses débuts, le Pari Solidaire recrutait essentiellement des jeunes en début d'étude, ayant 18-20 ans. Actuellement, la part des « vieux » étudiants (doctorants, étudiants finissant leur médecine, etc.) est plus importante.

Il existe également une forme de sélection géographique. Pour les seniors, celle-ci s'effectue en fonction de la localisation de leur logement. C'est une évidence, mais il ne peut y avoir de logement intergénérationnel que dans des lieux intéressants les jeunes, c'est-à-dire à proximité des universités et des centres d'activité. Par conséquent, les personnes âgées habitant dans Paris *intra-muros* ou bien dans les communes limitrophes sont favorisées par rapport aux personnes habitant plus loin en banlieue. Concernant l'origine géographique des jeunes, les étudiants originaires de province ou arrivant de l'étranger sont majoritaires. Ceci est logique dans la mesure où les étudiants originaires de Paris peuvent, eux, se loger dans leur famille.

Au sein de ces deux publics cibles, le Pari Solidaire et le réseau CoSI appliquent divers critères de sélection afin d'identifier les candidats aptes à participer au projet. Pour ce qui concerne les personnes âgées, ces critères sont les suivants. Il faut pouvoir disposer d'une chambre meublée offrant des conditions de vie dignes au jeune. Il faut avoir une bonne moralité⁵⁷. Il faut surtout être dans un état de santé, ou dans un état d'accompagnement de son état de santé, qui ne demande pas une implication trop grande de la part du jeune. Comme le site Internet de l'association le rappelle, le jeune n'est là que pour effectuer une « veille passive » ; il apporte une présence rassurante mais son rôle n'est pas d'être garde-malade. Si jamais l'état de la personne âgée requiert beaucoup de soins, il faut que ceux-ci soient pris en charge par d'autres personnes dont c'est le rôle : famille, infirmières, aide à domicile, etc.. Le fait d'être dans un mauvais état de santé n'est donc pas forcément un obstacle pour participer au projet⁵⁸ mais il faut qu'un dispositif adéquat soit trouvé afin que le jeune ne soit pas investi de trop de responsabilités afin qu'il puisse suivre ses études ou exercer son travail dans de bonnes conditions. Ainsi, plusieurs personnes en grande dépendance (dont des personnes atteintes d'Alzheimer) participent au projet. Pour ce qui concerne les jeunes, l'association s'assure qu'ils comprennent bien la dimension sociale du projet et qu'ils disposent des aptitudes nécessaires pour y répondre⁵⁹.

Une autre sélection des jeunes, plus insidieuse, est également effectuée par les personnes âgées. En effet, ces dernières sont souvent réticentes à laisser « n'importe qui » entrer dans leur

⁵⁶ De plus en plus de personnes sont intéressées à prendre un colocataire afin d'avoir un complément de revenus. Dans ce contexte, la formule conviviale intéresse beaucoup.

⁵⁷ En raison des difficultés que cela soulèverait, ce critère n'est pas systématiquement vérifié pour chaque senior candidat. Néanmoins, lorsque des problèmes sont constatés, les seniors concernés sont immédiatement évincés du projet.

⁵⁸ Aude Messéan fait remarquer à ce propos qu'il est parfois plus facile de vivre avec une personne handicapée ou en mauvaise santé qu'avec certaines personnes âgées en bonne santé et très autoritaires.

⁵⁹ Dans les faits, il y a une ambiguïté latente entre le fait d'assurer une présence uniquement et d'autres attentes attachées à une convivialité considérée de base, comme par exemple aider la personne à se relever suite à une chute ou apporter ponctuellement un verre d'eau.

appartement ⁶⁰. Par conséquent, lorsqu'elles déposent leur candidature auprès du Pari Solidaire/réseau CoSI, elles posent leurs conditions quant au jeune qu'elles accueilleront. Ainsi, il n'est pas rare que des personnes âgées réclament au Pari Solidaire/réseau CoSI un jeune « franco-français ». Bien que de telles exigences soient illégales en France, le Pari Solidaire/réseau CoSI accepte d'y satisfaire dans un premier temps afin d'inciter ces personnes à sauter le pas pour expérimenter le logement intergénérationnel. Par la suite, lorsque la personne âgée a confiance dans l'association et dans sa capacité à proposer la « bonne personne », le Pari Solidaire/réseau CoSI propose des jeunes qui ne correspondent plus au profil initialement défini par la personne âgée. C'est ainsi qu'une personne âgée qui, lors de son dépôt de candidature, avait demandé « une bretonne, catholique et pas trop intelligente » a fini par cohabiter, au bout de quelques années, avec un jeune homme noir. Malgré ce travail pédagogique réalisé par le Pari Solidaire/réseau CoSI, il semble toutefois que certaines catégories de jeunes peuvent plus difficilement trouver à se loger via ce genre de projet, à savoir les immigrés et les jeunes hommes. Les personnes âgées ont en effet tendance à préférer accueillir de jeunes femmes, sans doute parce que le service qui est attendu des jeunes, assurer une présence auprès de la personne âgée, est considéré comme relevant davantage d'un rôle féminin que masculin (Némoz, 2007). Cette sélection des jeunes par les seniors est sans doute renforcée par le fait qu'il y a plus de jeunes intéressés par le projet que de seniors.

Recommandation 10

Nous recommandons une égale attention à ces trois expériences de cologement/colocation dans la mesure où elles couvrent un *continuum* en termes de conditions économiques et sociales des personnes de 50 ans ou plus.

3.4. Quels logements pour ces cologements/colocations ?

Les expériences décrites dans cette recherche répondent à deux logiques distinctes pour ce qui concerne le choix du logement. La première, suivie par la Maison des Babayagas, consiste à créer de toutes pièces le logement nécessaire au projet. La seconde, qui est celle des Cocon3S et du Pari Solidaire, met à profit le parc de logements existants. De manière transversale, notons que les parcs publics et privés sont tous deux mobilisés / mobilisables : la Maison des Babayagas relève du logement social, tout comme certains des seniors accueillant des jeunes au travers du Pari Solidaire / réseau CoSI, tandis que les cocons relèvent plutôt du parc privé, tout comme la majorité des seniors en colocation intergénérationnelle.

3.4.1. La maison des Babayagas : la création d'un bâtiment ad hoc

La Maison des Babayagas est un projet de logement social financé par de l'argent public. Par conséquent, le choix de l'architecte a été fait dans le cadre de la procédure des marchés publics. Les porteuses du projet ont été associées au choix du projet architectural par l'Office Public d'Habitation Montreuillois (OPHM). D'emblée, il a été décidé d'éliminer tous les projets dont les architectes avaient déjà réalisé des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPAD) ou d'autres équipements semblables, par peur que ceux-ci conçoivent un projet « pour vieux en mauvais état ». L'architecte choisi fut Sami Tabet. La maîtrise d'ouvrage a été assurée par l'OPHM. Le projet a coûté 2,5 millions d'euros hors taxe.

Le bâtiment se compose de 21 logements destinés à des femmes âgées et leur garantissant une autonomie complète. Chaque appartement possède un coin cuisine ainsi que des sanitaires et une salle d'eau privative. Les plus petits de ces appartements font entre 30 et 35 m², les plus grands 44 m². Le bâtiment comporte aussi, en rez-de-chaussée, quatre logements destinés à des femmes de moins de trente ans. Des pièces communes, telles qu'une salle de réunion équipée d'une cuisine, sont situées au rez-de-chaussée.

⁶⁰ Ces réticences sont souvent partagées par la famille.

Le bâtiment a été conçu en prévision de la dépendance : l'huissierie est de 90 cm pour laisser passer les voiturettes, les salles d'eau sont d'ores et déjà adaptées et les salles communes, tout comme les appartements, sont accessibles à des personnes en situation de handicap. Le projet se voulant également écologique, des efforts ont été faits en ce sens. Le bâtiment répond aux critères du label Qualitel BBC Effinergie et à ceux de la Certification Cerqual Habitat et Environnement profil A.

Les loyers ont été fixés par l'OPHM. Ils sont de 350 à 450 € pour les appartements de 30-35 m² et de 750€ pour 44 m². Les résidentes dont les revenus mensuels sont inférieurs à 700€ ont droit à l'APL (Allocation pour le logement) qui s'élève à 150-200€, selon les cas.

3.4.2. Le Pari Solidaire/réseau CoSI et Cocon3S : l'utilisation de logements existants

Dans les cas du Pari Solidaire/réseau CoSI et de Cocon3S, il s'agit d'utiliser le bâti existant. La question du choix des logements se pose de façon assez différente dans ces deux expériences.

Pour ce qui concerne le Pari Solidaire/réseau CoSI, les logements abritant les binômes ne font pas l'objet d'un choix particulier. En effet, les logements disponibles dépendent des seniors participants, la condition minimale étant que le senior dispose, dans son logement, d'une chambre permettant d'accueillir un jeune dans des conditions dignes. Le jeune doit également avoir accès aux pièces de services (salle de bain et cuisine) ainsi que, occasionnellement, au salon « dans un esprit d'échange et de convivialité »⁶¹. Les seniors peuvent être soit propriétaires de leur logement, soient locataires. Dans ce dernier cas, les seniors doivent veiller à respecter la loi concernant les sous-locations. Ils doivent donc informer leur propriétaire et ils ne peuvent pas demander une « indemnisation financière d'occupation » supérieure au loyer qu'ils doivent eux-mêmes payer à leur bailleur. Notons enfin que, si un senior touche des allocations logement, le jeune qu'il héberge ne pourra pas en percevoir de son côté. Il est attendu que le montant de l'« indemnisation financière d'occupation » tienne également compte de l'aide au logement perçue par le senior.

Les logements nécessaires à la cohabitation intergénérationnelle ne présentent pas de caractère particulier : quasiment n'importe quel logement fait l'affaire s'il est situé dans une zone intéressante pour les jeunes (centre-ville ou proximité immédiate de celui-ci). Il n'en va pas de même pour les logements nécessaires à la mise en place d'un cocon qui, lui, a besoin d'un type d'habitat spécifique, tant du point de vue de sa situation géographique que de sa forme.

Les personnes désireuses d'entrer dans un cocon réfléchissent à leur ancrage géographique selon deux schémas différents. Certaines veulent pouvoir conserver leur réseau de relations et elles recherchent donc un cocon à proximité de leur ancien lieu de vie. D'autres souhaitent pouvoir passer leur retraite dans un lieu éloigné de leur domicile précédent mais qu'elles apprécient particulièrement ou qu'elles souhaitent découvrir. De ces deux critères de choix découle une certaine ségrégation géographique des implantations des cocons. Ceux-ci sont souvent situés à proximité d'agglomérations urbaines (c'est-à-dire à proximité des lieux fréquentés par les cologeurs durant leur vie active) ou dans des régions « de vacance », des régions qui font rêver les gens et peuvent leur donner envie de s'installer une fois leur retraite venue. En tous les cas, ce sont des régions attractives pour une raison ou une autre. Il n'y a pas d'exemple de cocon implanté dans une zone rurale, éloignée de tout : une telle zone peut difficilement attirer un nombre suffisant de personnes pour fonder un cocon.

Concernant la forme des logements, il faut que ceux-ci permettent aux membres du cocon de suffisamment se côtoyer pour développer des liens et sortir de leur solitude. Pour Christiane Baumelle, dans les premiers temps de l'expérience, les seuls logements pouvant répondre à cette exigence étaient les grandes habitations (maisons ou appartements). Les premiers cocons ont donc été créés dans des habitations capables d'accueillir 4 à 7 personnes. D'après Christiane

⁶¹ cf. http://www.leparisolidaire.fr/wp/foire-aux-questions-senior/#6_1 consulté le 01/08/2014.

Baumelle, ces logements ne sont pas difficiles à trouver. Les grands logements sont assez nombreux en périphérie des villes et leurs propriétaires ont souvent des difficultés à les louer, les ménages ayant besoin de tels logements ou ayant les moyens de les louer étant rares. Selon Christine Baumelle, il est donc souvent possible de négocier avec les propriétaires pour louer ces biens en colocation. Cependant, il faut veiller à ce que le bien respecte certaines caractéristiques. Il faut qu'il soit situé en rez-de-chaussée ou dispose d'un ascenseur afin d'anticiper les problèmes de mobilité liés à l'âge. L'isolation thermique doit être efficace⁶². Il y a également une préférence pour que chaque colocataire puisse disposer de commodités privatives pour se laver ; ceci permet d'éviter de nombreux conflits mais a évidemment un coût que tous les cocons ne peuvent pas se permettre. Enfin, Cocon3S impose qu'il y ait une chambre « en plus » afin que les colocataires puissent accueillir un ami de passage ou un membre de leur famille. Le confort des habitations identifiées par les cocons peut être évalué à l'aide d'un « label » mis au point par Cocon3S Développement et qui attribue des « coussins » en fonction du respect de certains critères⁶³.

Il est utile de préciser ici que l'occupation de ces grandes habitations par un cocon oblige à mettre en place un montage administratif particulier afin de régler certains problèmes liés à la notion de foyer fiscal. En effet, en France, toutes les personnes partageant un même logement sont réputées faire partie du même foyer fiscal et leurs impôts sont calculés en fonction des revenus de l'ensemble des personnes occupant le logement. Ceci posait problème aux cocons dans la mesure où, certaines personnes ayant des revenus relativement modestes, auraient dû normalement bénéficier de réductions d'impôt. L'entrée dans un cocon signifiait, pour ces personnes, la perte de leurs avantages fiscaux puisque les revenus de l'ensemble des membres du cocon dépassent de fait les plafonds ouvrant droit à une réduction d'impôts. Pour contrer ce problème, les cocons occupant un même logement se constitue en une association de gestion (sous le statut d'une « association loi 1901 »). Cette association est l'unique signataire du contrat de bail avec le propriétaire. Elle conclut ensuite un contrat de bail individuel avec chaque membre du cocon définissant explicitement les pièces occupées par chacun, le montant de son loyer et de ses charges. Grâce à ce bail individuel, chaque membre du cocon est considéré comme un foyer fiscal distinct et chacun peut payer ses taxes séparément, en bénéficiant des avantages propres à sa tranche de revenus.

Après quelques années d'expérience, la position de Christiane Baumelle quant au type d'habitation convenant à un cocon a évolué. Christiane Baumelle « accepte maintenant plus l'idée » qu'un cocon se développe dans un ensemble d'habitations individuelles (que ce soit sous forme de maisons ou d'appartements) qui permettent à leur occupant une autonomie totale (chacun dispose de sa salle de bains, de ses sanitaires et, éventuellement, de son coin cuisine) à condition que des pièces communes soient prévues à proximité de ces habitations pour que les coloeurs se rencontrent, mangent ensemble, fassent des choses ensemble de façon régulière. Pour elle, s'il n'y a pas ces pièces communes, il ne peut s'agir d'un cocon car « on ne fait que reproduire le modèle de l'immeuble qui, on le sait, ne fonctionne pas pour créer du lien ».

Cette évolution est liée aux réactions de très nombreuses personnes qui ont pris contact avec Cocon3S Développement. Ces personnes se sentaient très seules, souffraient énormément de leur solitude, étaient très intéressées par le concept. Mais, en même temps, elles ne sautaient jamais le pas et ne s'engageaient pas. Christiane Baumelle s'est rendue compte que cela était dû au fait que ces personnes n'avaient jamais partagé leur lieu de vie qu'avec leur famille et qu'ils n'envisageaient pas de pouvoir partager avec des gens qu'ils ne connaissaient pas, qui ne font

⁶² L'association recommande ainsi d'éviter les grandes demeures anciennes, souvent qualifiées « de charme » : si ces maisons ont du caractère, elles sont souvent malcommodes et dépourvues d'isolation efficace ; les locataires risquent de voir les charges grever leur budget et de s'épuiser dans l'entretien de leur logement.

⁶³ De « un coussin » pour le confort de base, à « trois coussins » pour un cocon très confortable (Baumelle, 2012).

pas partie de leurs proches. Ils avaient peur de la promiscuité avec les autres, « de trop partager », « d'être envahis ». L'évolution du concept permet de répondre aux besoins de ces personnes.

Cette évolution a également été rendue nécessaire par l'implication des collectivités territoriales (communes ou communautés de communes) dans le développement des cocons de Cocon3S Développement. Ces collectivités se sont déclarées à plusieurs reprises intéressées par le concept et souhaitent intégrer des cocons dans un certain nombre de quartiers en construction. Pour ce faire, ils ont aidé à la mise en place de ces cocons en finançant la construction des logements. Mais ces logements, financés par les pouvoirs publics, doivent être gérés par un bailleur. Ce bailleur ne peut louer à un groupe de personnes, il doit opérer de manière individualisée : un logement est attribué à une seule personne.

De facto, la forme architecturale des cocons a évolué pour se rapprocher de plus en plus du modèle utilisé par la Maison des babayagas : un bâtiment construit en fonction des besoins du projet. Notons également que de plus en plus d'acteurs se lancent dans la construction de bâtiments adaptés à la colocation seniors. Certains investisseurs privés voient la création de cocons comme une sorte d'investissement locatif. Ainsi, Christiane Baumelle nous fait part du projet d'une personne, qui envisage de construire les bâtiments nécessaires pour deux cocons haut de gamme avec l'idée de léguer un cocon à chacun de ses fils. Il arrive parfois que le logement nécessaire à l'implantation du cocon soit acheté par l'un des futurs membres. Celui-ci loue alors le bâtiment à ses colocataires. Dans ce dernier cas, il est arrivé que l'association doive intervenir afin de limiter l'appétit du propriétaire en lui suggérant des loyers moins élevés. Enfin, une mutuelle agricole s'est intéressée au modèle des cocons et envisagent de construire des maisons de ce style pour ses adhérents.

3.5. La difficile création du lien

Le fait de partager un même logement est vu comme le moyen de rompre la solitude des seniors (et des jeunes dans le cas de Pari Solidaire/réseau CoSI), comme une première pierre qui va permettre de recréer un réseau social. Cependant, aucune des porteuses de ces expériences n'imaginent qu'il suffit de réunir quelques personnes dans un logement pour que soudain les liens se tissent. Au contraire, elles insistent sur le fait que la promiscuité peut aussi être source de conflits. Aussi, chacune de ces expériences teste un moyen de produire du lien afin de rendre la colocation pérenne :

- Cocon3S Développement propose une « méthode de préparation à la vie collective » (Christiane Baumelle – entretien du 28/10/2014) ;
- la Maison des Babayagas propose la fédération autour de valeurs communes et d'un projet commun ;
- le Pari Solidaire/réseau CoSI propose une technique d'appariement (de *matching*) des personnalités et un arbitrage des conflits.

3.5.1. Cocon3s : une préparation à la vie collective

La méthode

Christiane Baumelle souligne que tout peut devenir motif de conflit : les goûts en matière de décoration de l'un, les douches trop fréquentes et trop longues de l'autre, les horaires trop matinaux du troisième, les capacités ménagères très limitées du quatrième, le comportement du chien ou des petits-enfants du dernier. A cela s'ajoute également les questions liées au paiement du loyer, charges et autres factures liées à l'usage du logement (eau, électricité, etc.). Si ce constat est bien connu et n'est évidemment pas propre à la colocation entre seniors⁶⁴, Christiane

⁶⁴ cf. Horne et Baldwin (1988), Williams (2008), Baumelle (2012).

Baumelle constate que ces conflits peuvent être exacerbés dans une colocation de seniors, car il est plus dur d'habiter ensemble quand on n'a plus comme seul projet que d'habiter ensemble (Baumelle, 2012).

En effet, les colocations générationnelles hors seniors (c'est-à-dire entre étudiants ou jeunes actifs) sont formées par des personnes ayant une activité les amenant à passer une part importante de leur temps à l'extérieur du logement : les occasions de frictions en sont potentiellement réduites d'autant. De plus, ces colocataires conçoivent généralement cette situation comme transitoire et relativement de courte durée (quelques années). Par ailleurs, il s'agit d'un pas vers leur autonomie, avant d'habiter dans un logement à soi. Inversement, les seniors, pour la plupart retraités, ont vu leurs occupations extérieures se réduire. De plus, ils voient la colocation comme une nouvelle étape de leur vie et comme un moyen de maintenir leur autonomie. Il s'agit de faire face à la peur qu'un jour, quelque chose arrive et que l'on ne soit pas capable de se débrouiller seul. Christiane Baumelle a particulièrement insisté sur la peur de tomber, de ne pas être capable de se relever et d'être dans l'impossibilité de prévenir quelqu'un pour être secouru, d'être retrouvé seulement le lendemain. Enfin, il est également plus difficile de changer ses habitudes de vie lorsque l'on arrive à un âge avancé. Or, la colocation est un changement : il s'agit d'accepter de partager son intimité avec des étrangers, de se séparer d'une partie de sa vie, de son passé (quitter son ancien logement, se défaire d'une partie de ses meubles et autres possessions ainsi que des souvenirs qui y sont liés). Tout cela peut être douloureux et faire peur.

Pour juguler ces peurs, l'association Cocon3S Développement propose une méthode qui permet aux candidats de clarifier leur projet de vie en termes de colocation, de s'interroger sur leur propre capacité à entrer dans une colocation et, ainsi, de pouvoir choisir au mieux leurs futurs colocataires non seulement en fonction de leurs affinités mais aussi en fonction de leur projet de vie : « pour vivre très proche, il faut des personnalités qui vont ensemble, qui ne se heurtent pas trop » (Christiane Baumelle, 28/10/2014). Puis, une fois que les personnes se sont choisies, elles développent un projet commun pour leur future cohabitation, qu'ils formalisent dans une charte. Il y a autant de chartes que de cocons.

L'apport de l'association Cocon3S Développement dans ces deux phases est surtout méthodologique. Elle propose des séminaires de préparation à la vie collective. Ces séminaires se déroulent dans des gîtes afin de mettre les candidats aux cocons dans les conditions d'une colocation, notamment en s'occupant de toute la gestion quotidienne (courses, ménage). Parallèlement, des séances de travail sont organisées sous la direction d'une personne de l'association. L'association a mis au point un certain nombre d'outils, dont certains sont présentés dans le livre de Christiane Baumelle (Baumelle, 2012).

Notons que Cocon3S Développement laisse les candidats très libres dans leur démarche car l'association souhaite que les projets soient vraiment la création des personnes concernées. Aucune règle de fonctionnement ni aucun projet n'est donc imposé au groupe en formation ni au cocon une fois qu'il est constitué. Christiane Baumelle souligne qu'en cela la méthode diffère énormément du fonctionnement des Abbeyfields existants en Belgique, qui sont beaucoup plus directifs et imposent un certain nombre de règles à leurs adhérents. Etant donné le profil des seniors choisissant de construire des cocons, et que la création de cocon repose sur des seniors choisissant d'être porteurs de projet, Christiane Baumelle pense néanmoins qu'un plus grand développement des cocons passerait par des systèmes de fonctionnement plus clé sur porte, justement comme les maisons Abbeyfields.

Les résultats

De façon liminaire, signalons que la méthode de Cocon3S Développement a donné des résultats que nous pouvons juger comme très positifs. A l'heure actuelle, sept projets fonctionnent bien, dans le respect des valeurs de partage, de solidarité et d'autonomie prônées par l'association.

Derrière ces succès, il y a également des échecs, des cocons qui ont « explosés ». Dans les faits, une fois la charte signée, les cocons font très peu appel à l'aide méthodologique proposée par l'association préférant « se débrouiller tout seul ». Christiane Baumelle est parfois intervenue, très ponctuellement, mais elle remarque plutôt que les cocons ne demandent jamais d'aide, même en cas de conflit : « ils ne veulent pas d'intrusion ». Or, le point commun des cocons qui n'ont pas tenu réside essentiellement dans ces conflits et dans l'absence de prévention par les colocataires, autrement dit dans la dérogation à l'un des conseils majeurs de Cocon3S Développement : la tenue de réunions régulières pour parler des accords et désaccords au quotidien.

Pourquoi ces réunions ne sont-elles pas organisées spontanément par les colocataires ? D'une part, on constate que de nombreux seniors arrivent dans les cocons non pas par envie de vivre ensemble mais pour des raisons économiques. L'accès à une colocation est donc tellement essentiel en termes de maintien dans un logement digne que, lorsqu'ils participent aux séminaires d'apprentissage de la vie collective, ils restent souvent sur leur quant à soi, dans une attitude défensive. Si les séminaires permettent de faire tomber petit à petit ces défenses en favorisant l'expression des affects afin de vérifier la bonne constitution de départ du cocon (similitude des projets de vie et des attentes de la colocation), cette expression des affects nécessite d'être entretenue tout au long de la colocation. Or, cette discussion peut faire peur car elle n'est pas habituelle et certains cocons l'évitent. Chacun retourne dans son quant à soi jusqu'au moment où, les membres ne supportant plus la situation, le cocon explose.

Pour Christiane Baumelle, ce constat remet en question la méthode proposée par l'association et, à la réflexion, elle pense qu'une méthode plus directive, à la manière des Abbeyfields, est plus efficace lorsque les colocataires ne souhaitent pas prendre en charge les réunions régulières pour parler des accords et désaccords au quotidien. En règlementant davantage en amont, les maisons Abbeyfields fixent un cadre plus rigoureux qui permet de prévenir certains conflits même sans la tenue de réunions régulières. C'est donc un organe extérieur à l'ensemble des colocataires qui fait un suivi et impose un système qui « veille au grain », qui fait attention à ce que les règles soient bien appliquées, qu'il y ait un vrai partage et un respect de tout le monde, que les valeurs affichées soient bien appliquées.

Pour l'instant, Cocon3S Développement n'a pas pu voir si les cocons avec habitations individuelles créent moins de problèmes que les cocons créés dans une seule grande habitation. La deuxième formule étant plus récente et demandant plus de temps pour se mettre en place, Cocon3S Développement n'a pas de retour d'expériences pour l'instant.

3.5.2. La Maison des Babayagas : forces et faiblesses d'un socle militant

La Maison des Babayagas est un projet militant. Participer à ce projet, y adhérer, devrait en principe signifier que l'on en partage les valeurs et les objectifs, ce qui devrait être déjà une base pour établir des liens. Dans la mesure où l'expérience antérieure du militantisme fait partie des critères de sélection pour habiter dans la Maison des Babayagas et que chaque habitante signe la charte du projet, par laquelle elles reconnaissent adhérer aux valeurs fondatrices du projet (autogestion, solidarité, citoyenneté, laïcité, écologie) et au projet de mise en place d'une université des savoirs, on pourrait s'attendre à une plus grande fluidité dans les relations sociales entre les colocataires. Dans la pratique, ces précautions n'ont pas empêché des conflits de survenir par deux fois, mettant à mal la survie du projet.

Le premier conflit a eu lieu avant la finalisation du bâtiment et portait sur l'opportunité d'installer un spa dans la Maison des Babayagas, spa qui servirait non seulement aux femmes habitant la Maison des Babayagas, mais aussi aux femmes du quartier, notamment les femmes immigrées. L'idée visait à ouvrir la Maison des Babayagas sur le quartier. Une partie du groupe des Babayagas refusa l'idée (pourtant déjà en voie de réalisation) en raison du surcoût en termes de charges qu'un tel projet entraînerait et de son caractère « non hygiénique » (*dixit*), cristallisant une peur de se mélanger aux femmes immigrées du quartier. Au final, l'installation du spa fut annulée et 13 des 20 personnes constituant le groupe à l'époque ont quitté le projet. Il fallut donc

rapidement recruter de nouvelles babayagas dans la mesure où l'OPHM, maître d'ouvrage du projet, exige 21 candidates pour continuer.

Les porteuses de projet trouvent donc de nouvelles candidates très rapidement. Aujourd'hui, Thérèse Clerc reconnaît qu'elles se sont sans doute trop dépêchées et que cela a constitué une erreur. Aujourd'hui, en effet, quatorze personnes du groupe se désolidarisent du projet bien qu'elles aient signé la charte et qu'elles habitent dans la maison. Notons que cette désolidarisation intervient une semaine après leur entrée dans les lieux. Elles décident de se fédérer autour d'un autre projet mêlant conversation anglaise et café citoyen. De même, certaines colocataires remettent en question le fonctionnement en autogestion dans la maison car elles refusent d'effectuer certains travaux (entretien du jardin, par exemple). A cette occasion, Thérèse Clerc souligne que ce nouveau groupe a la particularité d'être plus jeune que les membres initiales : au-delà d'une différence en termes de contenu de leur engagement militant, il s'agit donc également d'une sorte de conflit intergénérationnel entre des femmes d'une soixantaine d'années (qui, ici, préfèrent conversation anglaise et café citoyen) et des femmes ayant autour de 80 ans (qui adhèrent au projet initial).

Pour Thérèse Clerc, cette expérience montre qu'il est indispensable de prendre le temps de choisir les bons partenaires pour vivre ensemble. Elle pense qu'il faudrait également créer un nouveau métier pour accompagner des expériences comme celle-ci et prévenir les conflits. Elle pense à un profil de DRH en retraite, ayant l'habitude de l'embauche et partageant une éthique hors économie de concurrence. Pour Thérèse Clerc, il faut engager une conciliatrice dès le premier mois, dès l'amorce de la moindre friction, et faire des réunions chaque mois pour la régulation des conflits. Cela n'a pas été fait, notamment pour des raisons financières.

3.5.3. Le Pari Solidaire/réseau CoSI : l'appariement des personnalités

Le travail de l'association consiste à « trouver le bon binôme ». La qualité du lien dépend donc du savoir-faire de l'association et de sa capacité à trouver les personnalités qui s'assemble. Pour ce faire, l'association procède de la façon suivante. Les jeunes intéressés par la formule de logement intergénérationnel sont invités à déposer un dossier de candidature avec une lettre de motivation. Les seniors sont invités à prendre contact avec l'association qui fixe avec eux un rendez-vous à leur domicile afin de visiter la chambre proposée et déterminer avec lui « le profil du jeune idéal ». L'association sélectionne ensuite parmi les candidatures de jeunes celle qui est la plus susceptible de convenir en fonction de divers critères : intérêts communs, situation du logement convenant au jeune, type de formule de cohabitation ; etc.. Une rencontre est alors organisée entre le jeune et l'association afin que cette dernière puisse mieux connaître le jeune et s'assurer de son aptitude à participer au binôme. Si l'entretien est positif, une rencontre est organisée entre le senior et le jeune. Si cette rencontre est positive pour les deux, le cologement / la colocation peut alors commencer. Les deux membres du binôme signent alors une convention d'occupation, qui tient lieu de contrat de bail. Elles doivent également signer la charte de l'association⁶⁵ afin de s'engager à respecter les valeurs du projet.

Les conflits ainsi que les éventuels manquements de respects au règlement sont également prévus par la charte. Si aucune solution n'est trouvée, la fin du cologement / de la colocation est prononcée et peut conduire à l'exclusion de la personne concernée de l'association. Il ne pourra plus alors faire partie d'un autre binôme :

« En cas de dysfonctionnement entre les parties, le représentant du Pari Solidaire tiendra un rôle de conciliateur, il vérifiera le respect de la charte et des accords conclus par les parties et tentera de trouver une solution à l'amiable.

En cas de non conciliation, l'hébergement prendra fin :

- A l'issue d'un préavis d'un mois maximum (sauf trêve hivernale)
- dans les 24 heures en cas d'acte grave

⁶⁵ cf. <http://www.leparisolidaire.fr/wp/la-charte-du-parisolidaire/> consulté le 01/08/2014.

La mésentente constatée une deuxième fois, avec le même adhérent, démontrant ainsi qu'il n'a pas les qualités pour participer à notre projet associatif, entraînera son exclusion de l'Association et donc la rupture des modalités d'hébergement. Il en sera de même pour tout manquement au respect de la charte ou aux engagements souscrits. »

Globalement, l'ensemble des préoccupations qui traversent ces trois expériences de colocation nous semblent généralisables à d'autres types de colocations, qu'elles soient générationnelles pour des publics non seniors ou intergénérationnelles d'une autre manière que l'articulation senior/jeune. Par ailleurs, à mesure du développement des ménages isolés à tous les âges, le mode d'habiter de la colocation peut se répandre en étant envisagé sur un plus long terme que l'attente de la fin des études ou de la mise en couple.

Conclusion

Le cologement et la colocation sont actuellement présentés comme une nouveauté alors qu'ils sont très anciens. Apparaissant en Europe dans les années 1970, fort répandus dans les années 1980 aux Etats-Unis, leur usage semble avoir décliné avant d'apparaître à nouveau comme une forme d'habiter émergente. N'étant pas considérés spécifiquement dans les statistiques nationales (sauf au Royaume-Uni), notamment du fait que le logement est intrinsèquement lié à la notion de ménage, l'ampleur du cologement et de la colocation est délicat à quantifier. Il apparaît néanmoins, toutes limites statistiques prises en compte, que ces formes d'habiter ne concernent en aucun cas pas plus de 2,83% des ménages privés en Belgique (agrégation des ménages multiples, multifamiliaux et indifférenciés).

En nous focalisant sur les colocations mises en place par des initiatives individuelles, nous avons identifié trois expériences innovantes en France, dont le cadre légal, tant en termes de bail de location que du calcul du montant des prestations sociales, a pu être mis en perspective avec le celui du Royaume-Uni et, dans une certaine mesure, avec celui du Québec. A l'échelle d'un pays, il semble que les colocations se concentrent majoritairement à proximité des grands centres urbains. Les colocations les plus excentrées concernent les colocations de seniors souhaitant rester à proximité de leur lieu de vie actuel ; ces colocations se situent cependant toujours à proximité des centres urbains et des centres villes afin de bénéficier de la proximité des infrastructures. Le fait que des mutualités agricoles s'intéressent au concept développé par Concon3S Développement semble ouvrir la voie à des colocations seniors dans les espaces ruraux.

Notons, concernant spécifiquement la colocation intergénérationnelle, qu'une antenne similaire au réseau CoSI a essayé d'essaimer en Belgique : ce projet n'a pas connu de plus ample développement car il n'y avait pas de candidats intéressés. Etait-ce lié à la définition du statut de cohabitant ? Etait-ce lié à une représentation des modes d'habiter ne privilégiant pas la colocation ? Le statut de cohabitant tel qu'il est défini en Belgique apparaît, d'une part, comme spécifique à la Belgique et, d'autre part, il apparaît comme une limitation à la motivation des personnes qui souhaiteraient constituer des colocations pour des motifs financiers. Nous n'avons pas identifié de limite similaire dans les autres pays européens abordés. Pour autant, cela n'implique pas que dans ces pays la colocation soit un mode d'habiter majoritaire.

Le point commun des trois expériences innovantes de colocation étudiées (La Maison des Babayagas, les cocons de Concon3S Développement et les binômes intergénérationnels du Paris Solidaire / réseau CoSI) réside dans l'objectif de réduire la solitude des personnes âgées de 50 ans ou plus, pour cette partie de vie non active et amenée à s'allonger. Au fur et à mesure du vieillissement de la population, c'est autant de personnes en plus qui souhaiteront réduire leur solitude. Il sera intéressant d'observer dans quelle mesure ce changement démographique entraînera un changement dans la répartition des modes d'habiter et dans leurs représentations.

Bibliographie

Ouvrages et rapports

- Baumelle Christiane (2012), *Manuel de survie des seniors en colocation*. Tournez la page.
- Bernard Nicolas (2005), *J'habite donc je suis : pour un nouveau rapport au logement*. Editions Labor.
- Charlot Valentine et Guffens Caroline (2006), *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*, Fondation Roi Baudouin, éditions namuroises.
- De Keersmaecker Marie-Laurence (2014), *Observatoire des loyers. Enquête 2013*, Rapport de l'Observatoire de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Eeman Camille (2009), *L'habitat groupé par ses limites*, mémoire de Master 1 Architecture & Cultures Constructives.
- Giaux Catheline (2005-2006), *L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi*, TFE présenté sous la direction de M. Elotmani en vue de l'obtention d'un Bachelor en écologie sociale
- Guffens Caroline (2006), *Où vivre ensemble ? Etude de l'habitat à caractère intergénérationnel pour personnes âgées*, Fondation Roi Baudouin, éditions namuroises.
- Horne Jo et Baldwin Leo (1988), *Home-Sharing and Other Lifestyle Options*. AARP Book.
- Hunt Rupert et Hutchinson Matt (2009), *The Essential Guide to Flatsharing. For Sharers, Lodgers and Everyone Renting Out a Room*. How to Books.
- Jarrige-Lemas Hervé (2008), *La colocation : mode d'emploi. Guide juridique et pratique pour les colocataires et les propriétaires*. Editions du Puits Fleuri.
- Jonckheere Luk, Kums Roland, Maelstaf Hilde et Maes Trui (2010), *Samenhuizen in België : waar staan we, waar gaan we*, Rapport pour la Fondation Roi Baudouin.
- Kaufmann Jean-Claude (1983) *La Vie HLM, usages et conflits*. Éditions ouvrières.
- Lietaert Matthieu (2012), *Le cohabitat. Reconstruisons de villages en ville !*, éditions couleur livres.
- Némoz Sophie (2007), *L'étudiant et la personne âgée sous un même toit. Sociologie de maisonnées parisienne et madrilènes*, L'Harmattan.
- Revue Belge de Sécurité Sociale* (2009), 2^{ème} trimestre.
- Robins Barbara et Howe Elizabeth (1989), « Patterns of Homesharing in the United States », in Dale J. Jaffe (ed.), *Shared Housing for the Elderly*, Greenwood Press Inc, pages 25-36.
- Rosenfelder Cécile (2014), « Résister par l'habitat. Le cas de l'association A²MG », *Emulations / Revue des Jeunes Chercheurs en Sciences Sociales*, n° 13 : 113–121.
- Saugeras Arnaud, Tavignot Edith et Gantier Jean-Léon (2011), *Bien gérer sa colocation*. Le Particulier éditions.
- Williams Kathryn (2008), *Roomies. Sharing Your Home with Friends, Strangers, and Total Freaks*. Chronicle Books.

Brochures d'information

- Deutsche Rentenversicherung (2014), *Ich und meine Rente. Arbeitslos – was Sie beachten sollten*, 8^{ème} édition, janvier 2014.

Entretiens

Baumelle Christiane (28/10/2014), *Le cas du cologement et de la colocation dans le réseau Cocon3S Développement*, Entretien réalisé par Stéphanie Cassilde et Marie-Noëlle Anfrie, durée : 01:12:20, au domicile personnel, Landéda, France.

Clerc Thérèse (30/10/2014), *Le cas de la colocation dans la Maison des Babayagas*, Entretien réalisé par Marie-Noëlle Anfrie et Stéphanie Cassilde, durée : 01:36:43, maison des Babayagas, Montreuil, France.

Messéan Aude et Yano Makiko (31/10/2014), *Le cas du cologement et de la colocation dans le réseau Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle (COSI) du Pari Solidaire*, Entretien réalisé par Stéphanie Cassilde et Marie-Noëlle Anfrie, durée : 01:36:19, Le Pari Solidaire, Paris, France.

Ressources numériques

3.5.4. Le site Appartager selon l'implantation nationale

Diverses dates de consultation : dernière consultation le 21/11/2014 pour l'harmonisation des chiffres

Appartager.be (Belgique) : <http://www.appartager.be/>

Appartager.com (France) : <http://www.appartager.com/>

Appartager.lu (Luxembourg) : <http://www.appartager.lu/>

CompartoDepto (Espagne) : <http://www.compartodepto.com/>

Easy Kamers (Pays Bas) : <http://www.easykamer.nl/>

Easy Piso (Catalogne) : <http://www.easypiso.com/>

Easy Quarto (Portugal) : <http://www.easyquarto.com.pt/>

Easy Room Mate (Canada) : <http://ca.easyroommate.com/>

Easy Room Mate (Etats-Unis) : <http://www.easyroommate.com/>

Easy Room Mate (Irlande) : <http://ie.easyroommate.com/>

Easy Room Mate (Nouvelle Zélande) : <http://www.easyroommate.co.nz/>

Easy Room Mate (Royaume-Uni) : <http://uk.easyroommate.com/>

Easy Stanza (Italie) : <http://www.easystanza.it/?l=1>

Easy WG (Allemagne) : <http://www.easywg.de/>

Easy WG (Autriche) : <http://www.easywg.at/>

Easy WG (Suisse) : <http://www.easywg.ch/>

3.5.5. Sites Internet consultés

AK-Portal (Autriche) : <http://www.arbeiterkammer.at/index.html> consulté le 23/09/2014

Ateliers Tabet – Architecture et Urbanisme : <http://atelierjstabet.com/acceuil/> consulté le 03/11/2014

Caring.com (Etats-Unis) : <https://www.caring.com/> consulté le 19/11/2014

Census 2011 (Belgique) : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/recensement/Census2011/ consulté le 16/09/2014 et 21/10/2014

Centre des Liaisons Européennes et Internationales de Sécurité Sociale (CLEISS) : http://www.cleiss.fr/docs/regimes/regime_espagne_salaries.html consulté les 06-09/10/2014

Cocon3S Développement (le site de la colocation senior) : <http://www.Cocon3S Développement.fr/> consulté les 13-14/08/2014

Deutsche Rentenversicherung (Allemagne) : http://www.deutsche-rentenversicherung.de/Allgemein/de/Navigation/0_Home/home_node.html consulté le 07/11/2014

Eurostat : <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/> consulté le 21/11/2014

INED (France) : <http://www.ined.fr/> consulté le 21/11/2014

INSEE (France) : <http://www.insee.fr/fr/default.asp> consulté le 08/09/2014

Instituto Nacional de Estadística (Espagne) : <http://www.ine.es/> consulté le 24/11/2014

La maison des Babayagas : <http://www.lamaisondesbabayagas.org/> site inactif

Legifrance (le service public de la diffusion du droit) : <http://www.legifrance.gouv.fr/> consulté entre le 16/06/2014 et le 21/11/2014

Le Pari Solidaire : <http://www.leparisolidaire.fr/wp/> consulté le 01/08/2014, le 12/08/2014 et le 15/10/2014

Observatoire de l'Habitat (Luxembourg) : <http://observatoire.ceps.lu/> consulté le 09/09/2014

Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) : <http://www.observatoire-des-loyers.fr/> consulté le 08/09/2014

Observatoire Wallon des Loyers et du Logement : <http://www.cehd.be/observatoire-wallon-des-loyers> consulté le 03/09/2014

Office for National Statistics – Census 2011 (Royaume-Uni) : http://www.ons.gov.uk/ons/guide-method/census/2011/index.html?utm_source=twitterfeed&utm_medium=twitter consulté le 22/09/2014

Réseau COSI (Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle) : <http://www.reseau-CoSI.com/> consulté les 12-13/08/2014

Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) : <http://www.sepe.es/> consulté le 24/09/2014

Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) : <http://www.slr.b.irisnet.be/la-slr> consulté le 18/09/2014

Statista – Das Statistik-Portal : <http://www.de.statista.com/> consulté le 22/09/2014

Statistisches Bundesamt – Mikrozensus (Allemagne) : <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Mikrozensus.html> consulté le 22/09/2014

Statistique Canada (recensement 2011) : <http://www.statcan.gc.ca/start-debut-fra.html> consulté le 03/11/2014

WG-Gesucht (Allemagne) : <http://www.wg-gesucht.de/> consulté le 07/08/2014

3.5.1. Documents sonores et visuels

Batteault Rémy (2012), *Cohabiter... à mon âge ?*, documentaire de 52 minutes, Master image programme - France Télévisions

Annexes

Tableau 6 : Nombre de ménages par type de ménage en Belgique selon la région

		Type de ménage privé						
		Ménages non familiaux		Ménages unifamiliaux		Ménages multifamiliaux	Indéterminé	TOTAL
		Ménages d'une personne	Ménages multiples	Couples avec ou sans enfant(s)	familles monoparentales			
Région de Bruxelles-Capitale		266582	13872	194255	62771	5600	1449	544529
Région flamande		806514	40263	1558988	221119	31280	587	2658751
Région wallonne		534645	22371	761309	187714	17991	521	1524551
dont	Province du Brabant wallon	45549	2250	86747	17416	2354	66	154382
	Province du Hainaut	200446	9247	278241	77850	7258	177	573219
	Province de Liège	183621	6691	229106	57659	4765	150	481992
	Province de Luxembourg	36493	1434	62185	11265	1048	49	112474
	Province de Namur	68536	2749	105030	23524	2566	79	202484
BELGIQUE		1607741	76506	2514552	471604	54871	2557	4727831

Source : SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie, date de dernière mise à jour des données : mardi 21 octobre 2014.

Synthèse : Les expériences de cologement sous l'angle de la location

Objectifs de l'étude

La mission de recherche « Recensement des expériences de cologement et de cohabitation » vise à fournir des informations objectives au pouvoir politique sur le sujet du cologement et de la cohabitation grâce à un inventaire des expériences de ces formes d'habitat, tant au niveau européen qu'international. Outre une appréhension des différences entre pays, la mission de recherche doit rendre compte des avantages et des inconvénients des expériences recensées. Elle doit également présenter des éléments relatifs à l'étendue des solidarités dans le cadre du cologement et de la cohabitation, ainsi que des responsabilités et des conséquences (tant sur le plan administratif, professionnel, social qu'économique) de ces nouvelles formes d'habitat.

La présente recherche se focalise sur la colocation, forme spécifique de cologement, en ce sens où elle relève de la location et non de l'accession à la propriété. Par ailleurs, la priorité a été donnée aux colocations relevant d'initiatives individuelles, en ce sens où leur organisation n'est pas impulsée par les pouvoirs publics ou par des organismes de réinsertion sociale. Ainsi, trois formes de colocation sont spécifiquement analysées : la colocation entre seniors, le logement intergénérationnel seniors/jeunes⁶⁶ et la colocation « autre » ou « simple » rassemblant toutes les autres configurations de colocation, notamment la colocation entre personnes actives (en emploi ou en recherche d'emploi).

Les résultats clés en bref

Cette étude nous permet de parvenir aux conclusions suivantes :

Un phénomène déjà ancien mais difficile à quantifier

Le cologement n'est pas *stricto sensu* un phénomène nouveau. Les premières expériences de cologement sont apparues en Europe dans les années 70. Cependant, ce type de logement reste difficile à appréhender à travers les statistiques nationales dans la mesure où le cologement et la colocation n'y sont pas abordés en tant que tels. Les seuls chiffres fiables proviennent d'enquêtes *ad hoc* réalisées par des observatoires de l'habitat. Permettant d'appréhender de manière fine le phénomène de colocation sur une zone donnée, ces données ne permettent pas cependant d'avoir une vue d'ensemble de l'ampleur du phénomène.

La similarité des baux utilisés pour la colocation dans les différents pays étudiés

L'étude des dispositions relatives au bail de location appliqué à la colocation en France et au Royaume-Uni montre qu'il n'y a guère de différences en la matière entre ces pays et la législation belge.

Dans ces différents pays, les deux mêmes possibilités s'offrent au propriétaire désirant louer son bien en colocation : soit il établit un bail unique signé par l'ensemble des locataires, soit il établit un bail spécifique pour chacun des locataires. Les droits et les obligations découlant de chacune de ces possibilités sont majoritairement identiques dans les différents pays étudiés.

Parmi les différences observées, notons que la France, à travers la loi ALUR, a introduit récemment certains changements afin de mieux protéger les droits des colocataires. Parmi les principales modifications, notons la limitation dans le temps de la clause de solidarité unissant les

⁶⁶ Précisons ici qu'il ne s'agit pas ici d'une colocation au sens propre du terme dans la mesure où la personne âgée est souvent propriétaire de son logement. Il s'agit néanmoins d'une forme de cologement où l'un des membres du binôme est locataire ou hébergé à titre gratuit.

colocataires liés par un bail unique ainsi que l'interdiction, pour le propriétaire, de louer son bien en colocation à un prix supérieur à celui qu'il demanderait à un seul locataire.

Royaume-Uni : promotion du cologement versus droits des locataires

Le Royaume-Uni se caractérise par une offre très variée en matière de colocations. L'étude a permis de dénombrer pas moins de six formes de colocations différentes. Cette variété est liée aux politiques publiques mises en œuvre pour promouvoir la location chez l'habitant et basées à la fois sur des incitations fiscales intéressantes et une législation souple : pas de nécessité de faire un bail, pas de nécessité de déclarer les revenus locatifs s'ils sont inférieurs à 4 250£ par an, normes peu contraignantes quant à la qualité du logement, possibilité pour le propriétaire d'imposer des restrictions au locataire quant à l'usage de son logement (présence dans le logement uniquement du lundi au vendredi, par exemple).

Ces politiques publiques ont connu un grand succès auprès des propriétaires et ont permis la mise sur le marché d'un nombre important de cologements chez l'habitant. Néanmoins, on peut s'interroger sur la qualité de ceux-ci ainsi que sur le respect des droits de base des locataires (respect de l'intimité, droit à une jouissance tranquille de son logement, sécurité dans la durée).

Le statut de cohabitant : une spécificité belge

L'étude des revenus de remplacement en France, au Québec et au Royaume-Uni indique que, dans ces pays et provinces, il n'existe pas d'équivalent au statut de cohabitant existant en Belgique. Les droits des demandeurs ne sont pas affectés s'ils partagent leur logement avec un tiers. Seuls les revenus des conjoints ou concubins (légaux ou non) sont éventuellement pris en compte pour évaluer l'éligibilité d'un demandeur, ce qui ne relève ni du cologement, ni de la colocation. La présence d'enfants ou d'autres personnes à la charge du demandeur sont également parfois pris en compte, ce qui ne relève pas non plus du cologement ou de la colocation. Dans ces pays et provinces, les personnes en situation de fragilité économique peuvent donc se tourner vers la colocation sans diminution de leurs revenus de remplacement.

La colocation : un mode de logement reconnu par les systèmes d'allocation logement en France, au Québec et au Royaume-Uni

La France, le Québec et le Royaume-Uni disposent chacun d'un système d'allocations logement destinées à aider les personnes les plus démunies et qui consacrent une part trop importante de leur budget au logement. L'analyse des conditions d'éligibilité à ces systèmes révèle que, dans tous ces pays, les colocataires peuvent bénéficier d'allocations logement.

La colocation : un mode de logement nécessitant un accompagnement spécifique ?

L'étude de trois expériences de cologement en France met en exergue le caractère potentiellement conflictuel de ce type de logement. Devant les difficultés à gérer le quotidien entre locataires de manière apaisée, plusieurs de nos interlocutrices ont insisté sur la nécessité de mettre en place des systèmes d'accompagnement des colocations de façon à prévenir et apaiser les conflits.