



La cohabitation intergénérationnelle solidaire

Fiche synthétique de présentation

“ La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de plus de 60 ans de louer ou de sous-louer une partie de leur logement à un jeune (moins de 30 ans), dans l’objectif de renforcer le lien social et de faciliter l’accès au logement à un jeune (CASF : L.118-1). ”

QU’EST-CE QUE LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE ?

• Bref historique

En France, la cohabitation intergénérationnelle est développée depuis 2004, portée par différentes associations, qui mettent en place des chartes de bonnes pratiques et des modèles de contrat. Le besoin de clarification du régime juridique a été mentionné la première fois dans la loi du 28 décembre 2015 relative à l’adaptation de la société au vieillissement¹, qui prévoit un rapport pour sécuriser et favoriser les pratiques existantes. Après 14 ans de déploiement, via un dispositif juridique comportant de nombreux risques (requalification en contrat de travail, en bail d’habitation / exercice illégal de la profession d’agent immobilier...), la cohabitation intergénérationnelle est encadrée par des mesures législatives issues de la loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018².

• Cadre juridique

Plusieurs points sont clarifiés dans la loi ELAN :

- l’objectif est « le renforcement du lien social » ;
- la solidarité est un aspect nécessaire du dispositif, puisque le terme « solidaire » est maintenant accolé à « cohabitation intergénérationnelle » ;
- le caractère « intergénérationnel » est précisé ; il s’agit de jeunes de « moins de 30 ans » et de seniors de « plus de 60 ans ».

Par ailleurs, si les termes de « location » ou « sous-location » sont utilisés, il s’agit bien de « cohabiter » et pas simplement de « loger ». Autrement dit, la sous-location ou la location représente un aspect juridique de la mise à disposition d’un logement, mais, dans les faits, il s’agit surtout de choisir de partager un habitat de manière solidaire

1. Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l’adaptation de la société au vieillissement : art. 17

2. Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique : art. 117

• Textes de référence

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle est défini comme le « *contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste* » (CCH : L.631-17).

Le contrat est régi par :

- les règles particulières aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévues par le CCH (CCH : L.631-17 à L.631-19) ;
- les règles de droit commun des contrats (Code civil : art. 1101 et suivants).

La loi du 6 juillet 1989 relative aux statuts des baux d'habitation ne s'applique pas aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire. Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté (arrêté du 30.1.20) précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. La cohabitation intergénérationnelle est facilitée par l'intervention d'une structure tierce.



LES PRINCIPES DIRECTEURS

• Les logements concernés

La cohabitation intergénérationnelle solidaire peut être réalisée chez un propriétaire ou chez un locataire (du parc privé ou du parc social).

Lorsque le senior est locataire de son logement, il doit informer préalablement le bailleur de son intention de sous-louer une partie de son logement à un jeune de moins 30 ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire. Le bailleur ne peut s'y opposer (CCH : L.631-17).

• L'encadrement par une structure tierce

Des structures ou associations œuvrent à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Elles ont pour objectif de favoriser la mise en relation des jeunes et des personnes âgées.

Elles ne sont pas soumises à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « loi Hoguet » (loi du 2.1.70 : art. 2).

Les structures tierces utilisent une charte qui présente les principes pour vivre ensemble au quotidien et qui sert de support « moral » pour une bonne cohabitation. Par l'adhésion à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire (arrêté du 30.1.20), les structures et associations s'engagent à mettre en œuvre des actions, et notamment « travailler en lien avec les acteurs sociaux et médico-sociaux du territoire pour assurer une coordination et une information sur ce dispositif » et « s'assurer que les locaux loués ou sous-loués au jeune sont en bon état d'usage, ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé et offrent les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation ».

• Les caractéristiques du contrat

Le contrat ne relève pas de la loi du 6 juillet 1989. Il est régi par le Code civil.

Il est recommandé d'établir un contrat écrit, mentionnant notamment :

- la désignation précise des pièces mises à la disposition exclusive du jeune, en précisant leur surface ;
- la désignation des locaux partagés, en précisant leur nature (séjour, cuisine, salle de bain, annexes, garage, cave, etc. et la surface) ;
- la durée et la date de prise d'effet du contrat ;
- le montant de la contrepartie financière modeste (cf. § « L'engagement du jeune ») ;
- le cas échéant, l'organisation des « menus services » (cf. § « L'engagement du jeune ») ;
- les obligations du jeune ;
- les obligations du senior ;
- les modalités à suivre pour mettre fin au contrat.

À l'entrée dans les lieux, il est recommandé d'établir un état des lieux, pour l'annexer au contrat. Il permettra une comparaison de l'état du logement et de ses équipements à la sortie du logement par le jeune. Il permet ainsi de définir qui doit prendre en charge les travaux si des réparations sont à prévoir.

• L'engagement du jeune

Le contrat suppose une « *contrepartie financière modeste* » réglée par le jeune au senior. Pour le parc privé, elle est librement convenue entre les parties. Pour le parc social, la contrepartie est calculée au prorata du loyer et des charges, rapporté à la surface habitable fluides par exemple) du logement. Dans tous les cas, la contrepartie demandée au jeune peut inclure en plus d'une partie loyer, une partie des charges locatives et des abonnements.

En complément de cette contrepartie, le jeune peut réaliser des « *menus services* ». Les « *menus services* » peuvent correspondre à des temps de présence bienveillante et de partage certains soirs de la semaine. C'est ainsi que la cohabitation intergénérationnelle est très majoritairement pratiquée aujourd'hui. La présence bienveillante est par ailleurs citée dans les motifs de l'amendement³ qui a permis l'inclusion du dispositif dans la loi.

L'esprit du dispositif est l'entraide et la solidarité. Aussi, la loi prévoit qu'il n'existe aucun « *lien de subordination* » entre les parties, que les menus services sont réalisés « *sans but lucratif pour aucune des parties* » et « *sans possibilité de requalification en contrat de travail* ». Les menus services ne sont pas non plus « *assimilables à une prestation régulière normalement fournie par un prestataire ou par l'emploi direct ou en mandataire d'un salarié à domicile* ».

Tout au long de la vie du contrat, le junior est tenu de :

- user paisiblement des locaux ;
- payer la contrepartie financière prévue au contrat ;
- le cas échéant, réaliser les menus services selon les modalités prévues ;
- répondre des dégradations éventuelles.

La souscription d'un contrat d'assurance peut être prévue au contrat.

• L'engagement du senior

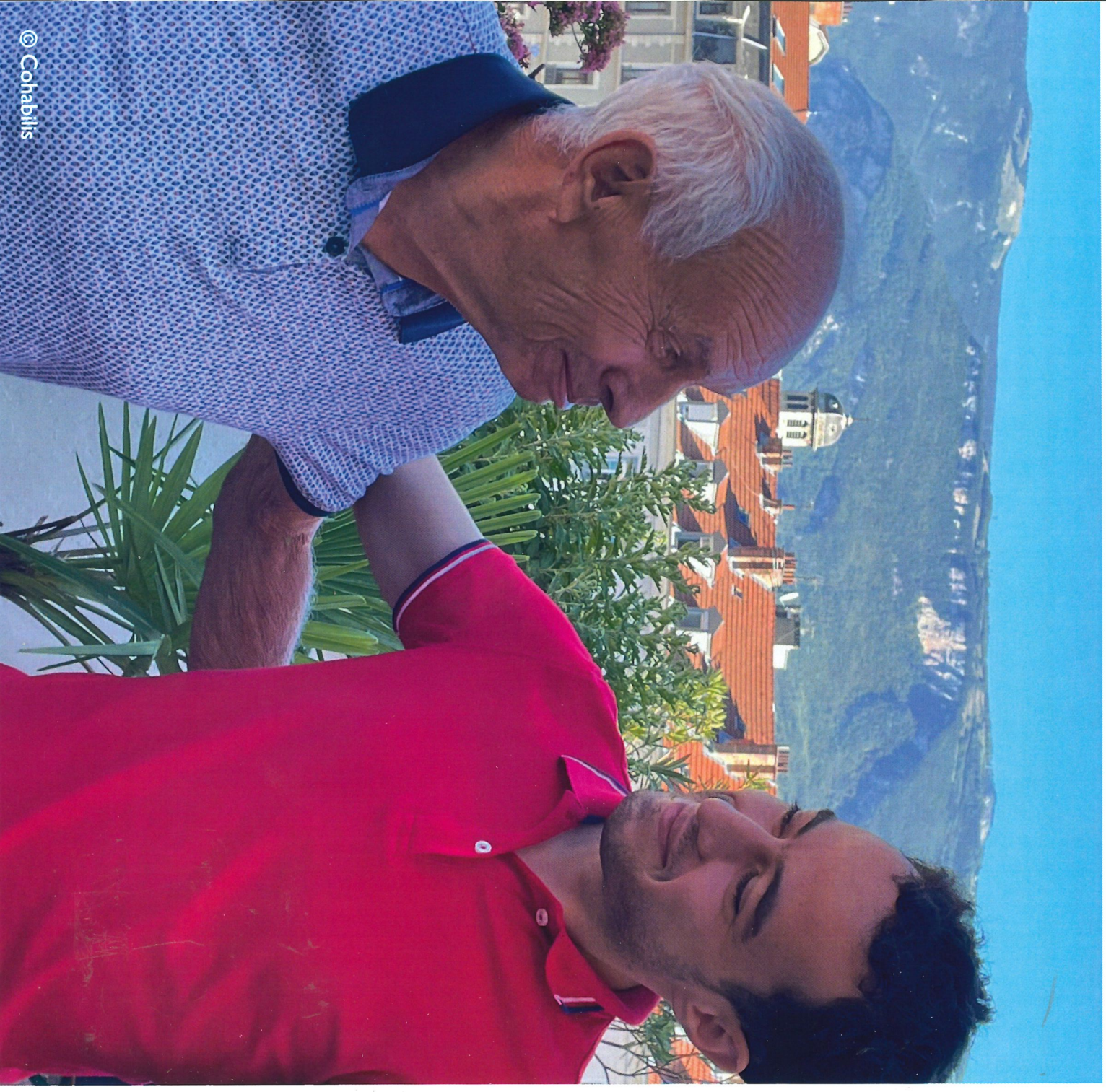
Le senior s'engage au caractère modeste de la contribution financière. Il veille à ce que les locaux mis à disposition du jeune soient en bon état d'usage, qu'ils ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé et qu'ils offrent les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation.

Tout au long de la vie du contrat, le senior est tenu de :

- entretenir la chose en l'état ;
- assurer une jouissance paisible ;
- garantir contre les vices et défauts qui empêcheraient l'usage des locaux.

- **La fin du contrat**

La durée du contrat est librement convenue entre les parties (CCH : L.631-17, al. 3).
Lorsque l'une des parties décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois (CCH : L.631-17, al.)



LE CADRE FISCAL

La contribution modeste versée dans le cadre du contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire constitue (Rép. Min. n° 08949 : JO AN 4.7.19) :

- en cas de location ou sous-location meublée, un revenu imposable dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ;
- en cas de location ou sous-location vide, un revenu imposable dans la catégorie des Bénéfices Non Commerciaux (BNC).

Exonération : les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location (CGI : art. 35 bis, I), sous réserve que :

- les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire dès lors qu'il justifie d'un contrat de travailleur saisonnier) ;
- et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables. Les prix raisonnables (pour 2023) sont les suivants :
 - o 199 €/ m²/ an en Île-de-France,
 - o 147 €/ m²/ an dans les autres régions.

TEXTES DE RÉFÉRENCE

- CASF : L.1118-1
- CCH : L 631-17 et suivants
- Charte nationale relative à la cohabitation intergénérationnelle solidaire

Édition : avril 2023

