

Résumé public du TFE « Les récentes réglementations de la colocation et leurs impacts sur les bailleurs privés et sociaux », réalisé par Alice Graceffa au sein du CEREMA Nord-Picardie, sous la direction de Sylvain Guerrini, Lydia Coudroy de Lille et Jean-Claude Driant, pour la voie d'approfondissement Aménagement et Politiques Urbaines de l'ENTPE.

Définition de la colocation

La colocation est particulièrement difficile à définir. Sa définition réglementaire est donnée par la loi ALUR en 2014 puis complétée par la loi Macron¹ en 2015. La colocation correspondrait à 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, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat. »² C'est cette définition qui sera choisie pour ce travail.

Pourtant, dans le langage courant, on entend souvent la colocation comme la location d'un logement par plusieurs personnes qui n'ont pas de lien de couple ou de filiation. Ainsi, si une personne vit avec son fils dans un logement et que ces deux personnes sont titulaires du bail, cette situation est considérée comme une colocation selon la loi alors qu'elle ne semble pas entrer dans le périmètre de la colocation au sens usuel.

Une autre acceptation de la colocation pourrait relever d'une définition par les modes de vie. La colocation semble, en effet, relever d'un ensemble de pratiques qui lui sont particulières. Madeleine Pastinelli relève notamment que « la colocation c'est vivre seul avec d'autres, partager une boîte à habiter où l'on se croise sans organiser une vie commune »³. Au contraire, un sens parfois communément donné à la colocation est un mode de vie en communauté, où tout est partagé, en particulier pratiqué par des jeunes ou des étudiants.

Tentatives de dénombrement

Il est difficile de quantifier la colocation à partir des données statistiques existantes puisque celles-ci n'identifient pas spécifiquement ce mode d'habitation. Cependant, le recensement de l'INSEE comprend une catégorie « ménages complexes » et en particulier une sous-catégorie intitulée « personnes sans lien de couple ou de filiation » dans laquelle les colocataires sont susceptibles d'être comptabilisés. Le tableau 1 ci-dessous donne leur nombre pour 1999 et 2013.

	1999	2013
Ménages complexes	1 350 000 ménages	1 430 000 ménages
Dont Personnes sans lien de couple ou de filiation	500 000 ménages	750 000 ménages

Tableau 1 : Nombre de ménages complexes dont personnes sans lien de couple ou de filiation selon le recensement de l'INSEE 1999 et 2013 (Fabienne Daguet, 2017, « Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits », INSEE Première, n° 1663).

Le nombre de ménages complexes sans lien de couple ou de filiation a ainsi augmenté de 50% entre 1999 et 2013 et le nombre de personnes concernées de 62%⁴. Ces chiffres permettent de supposer

¹ Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

² Article 8-1, loi du 6 juillet 1989.

³ Pastinelli Madeleine, 2005, « Seul et avec l'autre : colocataires au quotidien (Québec) », *Ethnologie française*, 2005, vol. 35, n° 3, p. 479.

⁴ Olivier Dupré, 2018, *La colocation : sécuriser les bailleurs et les locataires*, CEREMA (coll. « Loger et Habiter »).

une augmentation du nombre de colocations depuis 1999.

Modalités de la colocation

Les propriétaires privés peuvent choisir entre deux formules les baux en colocation. Premièrement, le bail unique est signé entre le bailleur et l'ensemble des locataires. Il contient généralement une clause de solidarité entre les locataires. Elle implique que si l'un des locataires ne paye pas sa part de loyer, les autres devront le faire à sa place. Cette solidarité n'était pas limitée dans le temps avant la « loi ALUR »⁵. Cette loi arrête la solidarité pour un locataire sortant s'il est remplacé ou 6 mois après son départ. Dans ces baux uniques, il y a cooptation des locataires c'est-à-dire que les locataires en place recherchent et choisissent eux-mêmes leurs nouveaux colocataires. Deuxièmement, le bail multiple où le propriétaire signe un contrat pour chaque locataire. Dans chaque contrat sont spécifiées la partie du logement privée et la partie collective. Dans ce cas les locataires ne sont responsables que de leur part du loyer et le bailleur peut imposer un nouveau colocataire.

Pour les bailleurs sociaux, la « loi MoLLE »⁶ de 2009 donnait la possibilité de louer des logements meublés ou non, pour des durées d'un an, à un ou plusieurs étudiants, personnes de moins de 30 ans ou apprentis au moyen de baux uniques. Cette possibilité a été supprimée par la « loi ELAN »⁷ de 2018 et remplacée par un dispositif appelé « colocation universelle » pour lequel les baux sont multiples et les locataires bénéficient du droit au maintien dans les lieux.

Problématique

Ce travail s'interroge sur les effets des réglementations sur les bailleurs privés et sociaux.

Méthodologie

Plusieurs sources de données ont été utilisées. Premièrement, une étude des lois, des débats parlementaires, de chaque amendement qui a été proposé sur la colocation et des exposés qui les défendaient a été réalisée. Cette étude a été complétée par un entretien semi-directif, une revue de tous les rapports de la Documentation Française sur la thématique du logement entre 2004 et 2008 et une étude plus approfondie de certains évènements de la politique du logement entre 2009 et 2014 a été réalisée.

Deuxièmement, des entretiens ont été réalisés avec des propriétaires privés de logements en colocation. Ces propriétaires ont été choisi dans la Métropole Européenne de Lille. Enfin, trois entretiens ont été réalisés avec des représentants de bailleurs sociaux et un autre avec deux personnes de l'Union Sociale pour l'Habitat – l'USH – le principal groupement d'organismes HLM.

Résultats

Ce mémoire rend donc compte des récentes réglementations de la colocation. Celles-ci ont d'abord été rédigées dans l'objectif de produire du logement à destination des jeunes et des étudiants puis dans l'intérêt de limiter les risques de la colocation pour les locataires.

Les bailleurs privés ont intérêt à proposer des logements en colocation puisqu'elle permet une rentabilité conséquente et un risque d'impayés moindre. Ils ne sont que peu touchés par les réglementations spécifiques à la colocation. Par contre, les contraintes de division des logements en centre-ville, les encouragent à proposer des colocations plutôt que des petits logements.

Proposer de la colocation peut permettre aux bailleurs sociaux d'entretenir de bonnes relations avec les pouvoirs publics ce qui sert leur développement. Ils le font cependant au détriment d'un engagement financier et humain important. La loi ELAN, qui modifie grandement les modalités de la colocation dans le parc social, est donc parfois perçue négativement.

⁵ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

⁶ Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

⁷ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.