

MARS 2016

DE LA COLOCATION À LA LOCATION PARTAGÉE

PANORAMA D'UN MODE DE VIE
EN PLEINE MUTATION

Une étude réalisée à l'initiative de
Appartager.com et **Action Logement**

Appartager
partager plus qu'un toit

**Action
Logement**
Les entreprises s'engagent avec les salariés



LE RÉSEAU SOCIAL DE LA COLOCATION

Avec 10 millions de visiteurs par an et la plus grande communauté de colocataires, Appartager.com est aujourd'hui le N°1 de la colocation en ligne en France. Appartager.com est également le premier site de colocation dans le monde, couvrant 24 pays* et disponible en 8 langues. Le site totalise plus de 500 millions de pages vues par an et 55 millions de visiteurs dans le monde.

Sécurisé et libre, Appartager.com affiche des annonces soigneusement contrôlées et toujours à jour.

Créé en 1999 par Yannick Pons et dirigé par Albin Serviant, Appartager.com appartient au groupe W3, au même titre que Vivastreet.com, Coloc-senior.fr et Colocation.fr.

Plus d'informations : www.appartager.com



L'ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE AU SERVICE DES ENTREPRISES ET DES SALARIÉS

Acteur de référence du logement social en France, Action Logement a pour vocation de faciliter le logement pour favoriser l'emploi. Représenté par des employeurs et des salariés, Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés. Son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, permet à ses équipes de mener sur le terrain deux missions principales :

- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones de forte tension immobilière ;
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle en leur proposant des services et des aides financières qui facilitent leur accès au logement et donc à l'emploi.

En 2014, Action Logement a délivré 547 257 aides et attributions de logements dont 46 % à des jeunes de moins de trente ans.

Plus d'informations : www.actionlogement.fr

*Allemagne, Argentine, Australie, Autriche, Belgique, Brésil, Canada, Chili, Colombie, Espagne, Etats-Unis, France, Hong-Kong, Irlande, Italie, Luxembourg, Mexique, Nouvelle-Zélande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Singapour, Suisse, Venezuela.

AVANT-PROPOS

Journalistes, décideurs politiques, architectes, urbanistes, spécialistes de l'immobilier, sociologues, acteurs du logement social : tout le monde semble désormais avoir son mot à dire sur l'essor de la colocation et la place que ce phénomène social pourrait prendre sur le marché de l'immobilier. Tout indique aujourd'hui que la crise du logement risque de perdurer, et l'habitat traditionnel montre chaque jour un peu plus ses limites : la colocation, pourtant longtemps marginalisée, apparaît comme une « solution logement » alternative, économique et attractive.

S'il n'est jamais trop tard pour changer d'avis, ces nouveaux porte-paroles ont-ils pour autant saisi toute la richesse et toute la complexité de cet habitat qui mélange subtilement vie privée et vie en communauté ? Ont-ils conscience que les colocataires d'aujourd'hui sont dans leur grande majorité bien loin du cliché de l'étudiant fêtarde ? Réalisent-ils que le phénomène a explosé en dépit d'un vide juridique et législatif, handicapant les colocataires comme les propriétaires dès lors qu'ils optent pour la colocation ?

Si les colocataires français sont majoritairement des jeunes de moins de 30 ans avec de faibles revenus, ces dernières années ont vu d'autres types de populations opter pour la colocation : jeunes actifs, divorcés, familles monoparentales, salariés en mobilité, seniors, propriétaires occupants...

Si les motivations pour vivre en colocation sont ici toujours prioritairement pragmatiques et financières, la dimension humaine et sociale (volonté de sociabilisation, d'intégration, de lutte contre l'isolement à tout âge...) entre désormais en ligne de compte.

UN PHÉNOMÈNE COMPLEXE ET PEU ÉTUDIÉ

Les pouvoirs publics et les institutions commencent seulement à prendre au sérieux ce phénomène complexe et en constante évolution. Si le déclic est tardif, il est toutefois satisfaisant de constater que le « vivre ensemble » n'est plus appréhendé comme un épiphénomène culturel passager, mais bien comme une tendance de fond de l'habitat en ce début de 21^{ème} siècle.

Dès lors, quel rôle la colocation pourrait-elle jouer dans les prochaines années au sein des politiques de logement ? Avec un manque palpable de logements et de nombreuses populations fragilisées, voire exclues du marché de l'immobilier, n'y aurait-il pas un intérêt à la fois économique, social et sociétal à favoriser le développement de ce mode d'habitat à une plus grande échelle ?

La question est posée. Mais comment cerner toute la diversité d'un phénomène né spontanément et qui ne bénéficie d'aucun suivi statistique ? Aujourd'hui encore, l'INSEE classe les colocataires parmi les « ménages complexes¹ », catégorie fourre-tout dans laquelle on retrouve tous les foyers au sein desquels cohabitent plusieurs générations, plusieurs familles ou plusieurs personnes isolées. Cette classification par défaut est l'héritage d'une époque où la colocation était encore marginale, mais surtout révélatrice du fossé culturel qui sépare la France de certains de ses voisins

(1) Au sens du recensement de la population, un « ménage complexe » se définit par rapport aux autres types de ménages. Il s'agit d'un ménage au sens du recensement qui n'est pas : une personne seule dans le logement ; une famille monoparentale, c'est-à-dire un ménage composé d'un adulte et d'un ou plusieurs enfants ; un couple sans enfants ; un couple avec au moins un enfant.

européens (Angleterre en tête), où ce mode de vie en communauté est largement répandu.

Progressivement, la loi comble le vide juridique et législatif de la colocation, en l'autorisant par exemple en HLM¹ et en précisant le régime de la colocation par un meilleur encadrement du contrat liant bailleur et colocataires². Parallèlement, certains acteurs institutionnels se mobilisent pour le développement de la colocation.

Action Logement, chargé d'étudier le développement de cette solution logement alternative pour les salariés, a pour sa part animé pendant un an un groupe de travail spécifique sur la colocation.

FAIRE ENFIN BOUGER LES LIGNES

C'est dans ce cadre que s'opère le rapprochement entre Appartager.com, N°1 de la colocation en ligne, et Action Logement, acteur majeur du logement des salariés en France. Les deux partenaires veulent capitaliser sur la complémentarité de leurs expertises, afin de proposer des solutions concrètes pour permettre à la colocation de se développer.

Car si le phénomène a pris de l'ampleur depuis une bonne quinzaine d'années déjà, il lui manque encore aujourd'hui la reconnaissance culturelle nécessaire pour répondre de manière plus globale aux attentes des Français. Face à un décalage flagrant entre l'offre et la demande (une offre pour neuf demandes en moyenne à Paris et dans la proche couronne, par exemple), à des propriétaires frileux, à des professionnels de l'immobilier peu mobilisés et à un manque d'aides spécifiques, c'est une vraie mécanique globale, distincte de celle de la location traditionnelle (même si toutes deux ont un socle commun), qui est en train de se mettre en place actuellement.

DES PRATIQUES À EXPLORER

Afin de constituer une vision panoramique de la colocation, Appartager.com et Action Logement ont mené ces derniers mois une réflexion conjointe sur ce mode de vie en France. Cette réflexion s'articule autour de trois grands axes :

- L'approche sociétale du phénomène ;
- Son parc immobilier ;
- Le point de vue des propriétaires.

Au-delà des actions concrètes expérimentées sur certaines zones tendues, les deux partenaires ont souhaité publier un résumé de leur travail sous la forme de la présente étude, dont la seule prétention est d'apporter un éclairage factuel sur la colocation et son marché.

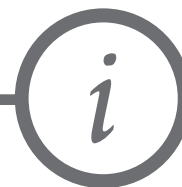
Nul doute que la colocation va continuer à progresser dans les prochaines années. Porté par l'engouement actuel, ce mode de vie en communauté n'est bien évidemment pas le remède miracle à la crise du logement. L'appréhension de ce phénomène et de ses différentes facettes est une première étape vers une structuration et un développement de celui-ci.

DE LA COLOCATION À LA LOCATION PARTAGÉE

Outre la présentation d'une vision globale de la colocation, l'objectif de cette étude est de mettre l'accent sur les aspects clés à appréhender pour passer de la « colocation débrouille » à une « location partagée » et organisée, qui réponde aux attentes et contraintes de nombreux colocataires et plus particulièrement des jeunes actifs.

(1) Loi Molle du 25 mars 2009.

(2) Loi 2014-366 du 24 mars pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (ALUR).



NOTA BENE

Sauf indiqué, l'ensemble des chiffres présentés dans le document provient des études réalisées par la société Appartager.com, notamment à partir d'une analyse précise des données statistiques liées à l'utilisation de son site en France et dans le reste du monde. Ces chiffres sont annotés de la façon suivante : *

SOMMAIRE

PAGE **09**

VIVRE ENSEMBLE MAIS SÉPARÉS :
UNE AUTRE APPROCHE DU LOGEMENT PARTAGÉ

PAGE **13**

QUAND LA RÉALITÉ ÉCONOMIQUE
REJOINT LA RÉALITÉ SOCIALE

PAGE **33**

UN PARC IMMOBILIER
EN DÉCALAGE AVEC LA DEMANDE

PAGE **45**

LA COLOCATION VUE PAR
LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

PAGE **55**

CE QU'IL FAUT RETENIR SUR
LA COLOCATION



1. VIVRE ENSEMBLE MAIS SÉPARÉS : UNE AUTRE APPROCHE DU LOGEMENT PARTAGÉ

COMMENT DÉFINIR LA COLOCATION ?

Poser cette question, et surtout essayer d'y répondre, c'est déjà mesurer la complexité du problème. Si tout le monde sait plus ou moins ce qu'est la colocation, sa définition légale a été arrêtée dans la loi ALUR du 24 mars 2014 comme *« 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 »*. Cette définition encore toute récente explique en partie le peu de données disponibles et donc la méconnaissance globale du sujet par les acteurs publics et privés.

Ainsi, sans mention de son nom sur le contrat de bail et la signature de celui-ci, la personne occupante est considérée comme hébergée à titre gratuit (même si elle participe au règlement du loyer de manière officieuse) et n'a donc par conséquent aucun droit, aucun titre, et aucune couverture en cas d'imprévu ou de litige.

Jusqu'à présent, tous les colocataires doivent être signataires d'un bail unique pour le logement, chacun étant considéré comme locataire à part entière, avec son nom explicité sur le contrat. Le bail d'habitation référent de la colocation est celui du 6 juillet 1989 (loi n°89-462), c'est-à-dire le bail usuel de la location d'un bien immobilier à usage d'habitation, et ce malgré les différences entre location et colocation, et notamment le caractère plus temporaire du second (11 mois en moyenne). A chaque départ d'un colocataire, un

nouveau bail doit donc être signé par l'ensemble des parties prenantes. Mais ce n'est bien souvent pas le cas. La mise en œuvre de la loi ALUR offre une solution alternative : la signature d'un bail par colocataire. Le décret relatif au contrat-type à respecter pour la rédaction d'un contrat de bail de colocation a été publié le 31/05/2015 avec une date de mise en application au 01/08/2015.



UNE COLOCATION N'EST PAS UNE SOUS-LOCATION

Être en colocation signifie que chaque locataire est titulaire du bail et est donc en lien direct avec le propriétaire. Dans le cas de la sous-location, l'un des locataires (dit « locataire principal ») est titulaire à lui seul du bail, et sous-loue (avec l'accord du propriétaire) une partie du logement à d'autres personnes.

QUEL LIEN EXISTE-T-IL ENTRE LES COLOCATAIRES ?

Juridiquement, les époux et les couples pacsés sont cotitulaires du bail et donc solidaires pour les dettes de loyer. La colocation, quant à elle, dévoile un panorama social beaucoup plus riche et plus complexe.

Si l'on considère la colocation comme une forme spécifique d'habitat collectif, la définition arrêtée par la loi ALUR ne permet pas de mesurer toute l'étendue du phénomène qui recouvre de nombreux cas particuliers. Par exemple, la colocation « sauvage » (amis ou membres d'une même famille qui partagent officieusement un même logement), l'occupation à titre provisoire et précaire (famille monoparentale hébergée chez un proche, ou encore le senior qui accueille un étudiant, etc.).

On peut également se demander si la distinction juridique entre sous-location et colocation n'est pas trompeuse sur le plan sociologique. Après tout, ces modes de vie sont deux composantes distinctes mais complémentaires d'une seule et même volonté de « vivre ensemble ». Poser ces questions d'entrée de jeu permet de réaliser qu'il existe un véritable décalage entre le cadre juridique actuel et la manière dont la société a évolué au fil des décennies.

Si le choix de la colocation est fortement lié à la crise du logement, à la hausse du prix des loyers et à la baisse des revenus de certaines professions et catégories socioprofessionnelles, la tendance actuelle à préférer ce mode de vie révèle également plusieurs orientations de fond comme la recherche de lien social, la peur de l'isolement ou encore le recul de la primo-natalité (âge moyen auquel un individu a son premier enfant) ; autant de phénomènes structurants socialement parlant, mais qui peinent à s'épanouir dans un cadre juridique trop restrictif.



Un seul bail mais plusieurs signataires :
voilà la formalisation encore la plus
répandue de la colocation aujourd'hui.

QUELLE EST LA PHILOSOPHIE DE LA COLOCATION ?

Vivre ensemble mais séparés : la colocation est l'alliance de la communauté et de l'individualisation, une alliance qui a la particularité d'être temporaire. Pour bien vivre en colocation, chaque colocataire doit pouvoir s'épanouir aussi bien dans le cadre privé qu'en communauté (avec les autres colocataires et éventuellement leurs amis et leur famille). Selon ses aspirations du moment, il doit pouvoir passer du collectif à l'individuel et inversement.

La colocation est en quelque sorte un apprentissage « doux » de l'indépendance et de la vie en communauté. Pour les jeunes, il s'agit souvent de la première étape qui suit le départ du domicile familial. Elle leur permet donc de se confronter à une réalité fondamentale : en colocation, chacun est responsable individuellement et collectivement du logement occupé. Ce qui implique un respect mutuel et la mise en place de règles de vie commune.

UN ÉQUILIBRE ENTRE SIMILITUDE ET DIVERSITÉ

En théorie, tous les styles de vie peuvent cohabiter dans une colocation. En pratique, on remarque que les colocataires ont tendance à se regrouper avec leurs semblables : même âge, mêmes habitudes, même culture, etc.

Les jeunes actifs préféreront par exemple s'installer avec d'autres jeunes actifs,

qui auront un rythme et des obligations similaires au quotidien, plutôt qu'avec des étudiants au planning moins structuré. Il est en revanche intéressant de noter que la mixité est largement plébiscitée (car porteuse d'équilibre), contrairement à l'installation avec des amis. Pour bien vivre en colocation, certains pensent, en effet, qu'il vaut mieux s'installer avec de parfaits inconnus qu'avec des personnes de son entourage.

L'ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE RÉALITÉ, LA LOCATION PARTAGÉE

La location partagée peut être définie comme une forme de colocation entre personnes qui choisissent d'habiter avec d'autres pour une durée brève, sans cooptation, et sans nécessairement d'affinités au départ, pour des raisons de mobilité professionnelle par exemple.

L'épanouissement de cette forme de colocation suppose donc une organisation très rigoureuse des locaux d'habitation et du quotidien.

La souplesse est un gage de liberté. Enfin, la dernière composante de la colocation est son caractère éphémère : un mode d'habitat temporaire, dont la force est justement de pouvoir en partir facilement, quand on veut.

Pour être vraiment efficace, la colocation demeure – et doit rester – une solution temporaire. Elle revêt toujours un caractère saisonnier, lié historiquement au calendrier étudiant. Même si, depuis peu, le nombre de demandes augmente significativement dès le mois de mars (contre, d'ordinaire, le mois de juin).



Dès sa création en 1999, Appartager.com a basé la philosophie de son service sur la recherche par affinités. Les colocataires peuvent se connecter sur le site, et choisir les personnes avec qui ils vont vivre en fonction de critères spécifiques : âge, sexe, situation (étudiant, salarié, retraité, logement APL, etc.). S'ils n'ont pas envie de partager leur quotidien avec des fumeurs mais qu'en revanche ils acceptent les animaux, ils peuvent également le faire savoir afin de trouver le logement et les colocataires qui leur correspondent le mieux.



2. QUAND LA RÉALITÉ ÉCONOMIQUE REJOINT LA RÉALITÉ SOCIALE

AVIS D'EXPERT

Yankel Fijalkow,
Sociologue de l'habitat

« Si la colocation a autant de succès, c'est parce que c'est une étape transitoire, un mode de vie temporaire dont la durée peut varier en fonction des histoires et des cas de figure. Mais pour fonctionner, ce mode de vie doit rester temporaire : il ne faut surtout pas créer de l'éternel transitoire et enfermer certaines populations dans des circuits résidentiels à la marge. S'il est important de réfléchir à la manière dont doit s'organiser la colocation en France, c'est parce qu'en se développant, le phénomène ne doit surtout pas être créateur de ségrégation dans des logements que les gens ne pourront jamais s'approprier pleinement.

La colocation en France doit donc être imaginée comme un projet communautaire, bâti autour de logements adaptés, proposant à la fois des espaces de vie commune et des espaces privés. Ensemble mais séparés. Et surtout avec un cadre clair et précis. Au final, favoriser la colocation peut se révéler sans doute plus positif d'un point de vue sociologique que de créer un studio pour chaque étudiant. »

POURQUOI LA COLOCATION CONNAIT-ELLE ACTUELLEMENT UN TEL ESSOR ?

A Paris, entre 1999 et 2009, on estime que le nombre de colocataires a augmenté de 40 %¹. Si la crise du logement a eu un effet accélérateur ces dernières années, et si la situation reste très différente d'une grande ville à l'autre (et d'une zone tendue à une zone détendue), la tendance générale est à l'augmentation nette.

Pour comprendre les raisons de ce développement, il faut garder à l'esprit qu'il s'agit là d'un mode de vie temporaire, longtemps réservé quasi exclusivement aux jeunes. Si le phénomène touche désormais d'autres populations, il est né spontanément après la Seconde Guerre mondiale, sous l'impulsion des étudiants. Il s'est ensuite développé graduellement à partir des années 1960, en suivant l'évolution de la cellule familiale.

Le constat peut paraître surprenant formulé ainsi, mais si la colocation occupe désormais une place si importante dans la société, c'est d'abord parce que l'on est « jeune » beaucoup plus longtemps qu'autrefois.

Dans les années 1960, entre le moment où l'on quittait la cellule familiale pour faire ses études et celui où l'on s'installait pour fonder une famille, quelques années seulement s'écoulaient. On était « jeune » pendant 3 ou 4 années maximum, contre 8 à 10 ans aujourd'hui.



(1) Source : APUR - Atelier Parisien d'Urbanisme.

28

LE CHIFFRE À RETENIR

L'âge de la primo-natalité (âge moyen auquel un individu a son premier enfant) était de 24 ans à la fin des années 1960, contre 28 ans aujourd'hui (source : INSEE).

Or, la décision de vivre en couple et le projet du premier enfant font partie des moments privilégiés pour quitter la colocation pour un logement autonome. Ce chiffre explique donc en partie pourquoi la colocation est potentiellement adaptée à une période plus longue de la vie d'un individu qu'autrefois.

La réalité économique et sociale des jeunes a également connu d'énormes variations au cours des dernières décennies : allongement de la durée des études, entrée dans la vie active de plus en plus difficile, augmentation du prix des loyers dans certaines villes étudiantes (surtout à Paris qui concentre près de 40 % des colocataires de France). La qualité de vie des étudiants n'est par ailleurs plus la même qu'autrefois : près de trois étudiants sur quatre ont un job d'appoint pour subvenir à leurs besoins.

De fait, le départ du domicile familial se fait plus tardivement, plus progressivement aussi, et la colocation apparaît pour de nombreux jeunes comme l'une des rares solutions d'émancipation et d'indépendance accessible facilement.



PAROLE DE COLOCATAIRE

Samuel, 23 ans, étudiant.

Paris (75)

« La colocation, c'est un choix que l'on a fait avec deux amis au début de nos études. On a eu la chance de trouver un bel appartement de 76 m² à deux pas du Métro Ourcq, pour un loyer de 500 € chacun par mois. Seul, pour ce prix-là, je ne suis même pas sûr que j'aurais trouvé un studio au 6^{ème} étage sans ascenseur.

Si on a eu envie d'habiter ensemble, c'est surtout pour ne pas se retrouver seul du jour au lendemain, après avoir quitté le cocon familial. Et on a eu raison car ça s'est super bien passé. Bien sûr, la première année, on a un peu essuyé les plâtres, surtout que l'appartement n'est pas du tout pensé pour la colocation : pour aller dans ma chambre, je dois passer par celle d'un ami, on a donc dû installer des panneaux pour faire une sorte de couloir et garder un peu d'intimité. Idem pour le bruit avec les

voisins ou le ménage : il nous a fallu un temps d'adaptation, mais on a trouvé notre équilibre.

Il faut dire qu'il n'y a pas vraiment de règles en colocation, tout passe par le respect et le dialogue. Par exemple, quand j'avais mes partiels à la fac, on n'invitait personne pendant une semaine pour que je puisse travailler tranquillement.

Cette année, un ami s'en va et mon frère le remplace. Une fois qu'on aura fini nos études, je pense qu'on quittera tous la colocation pour passer à autre chose. Mais ça restera trois super années passées ensemble. »



Aujourd'hui, on est « jeune »
trois à quatre fois plus longtemps qu'autrefois,
ce qui explique que la population susceptible de se
mettre en colocation ait explosé.

33,6

LE CHIFFRE À RETENIR

C'est le pourcentage de jeunes, en 2014, qui ont choisi de rester en colocation après avoir obtenu leur premier emploi.

QUI SONT LES NOUVEAUX ADEPTES DE LA COLOCATION ?

La colocation n'est pas réservée aux étudiants. Ou plutôt elle ne l'est plus. S'ils ont popularisé la pratique et laissé une trace indélébile dans l'imaginaire collectif, les étudiants représentent chaque année une part de moins en moins importante des colocataires français. A Paris par exemple, on estime que les étudiants représentent environ 42 %¹ des 40 000 colocataires actuels. En revanche, dans d'autres grandes villes où la colocation est également bien développée (Lille, Strasbourg, Lyon, Toulouse...), cette part atteint 50 %¹ ; des chiffres néanmoins en légère baisse depuis plusieurs années.

D'une manière générale, si les moins de 30 ans continuent de représenter près de 8 colocataires sur 10, parmi eux, la proportion de jeunes actifs est de plus en plus importante, au point de dépasser les étudiants dans certaines villes comme Paris. En 2014, un tiers des jeunes ont choisi de rester en colocation après avoir trouvé leur premier emploi. Il ne s'agit pas simplement de prolonger temporairement une situation en attendant de trouver mieux : c'est un véritable choix de vie, mûrement réfléchi.

Si les jeunes actifs sont de loin ceux qui optent le plus pour la vie en colocation, ils sont désormais rejoints par d'autres profils de colocataires et

(1) Selon les statistiques Appartager.com, janvier 2016.

catégories sociales, incarnant parfaitement certains changements profonds de la société française : salariés en mobilité, seniors, familles monoparentales, quadragénaires ou quinquagénaires en situation de changement personnel (divorce, séparation...) ou encore propriétaires souhaitant bénéficier d'un revenu complémentaire en louant une chambre de leur logement.

D'étudiante, la colocation se fait désormais professionnelle, intergénérationnelle, ou encore internationale. Elle réunit des gens de tous âges et de toutes situations, qui y voient une autre manière de répondre à leurs besoins en matière de logement.

LE BAROMÈTRE APPARTAGER.COM :

PROFIL DES COLOCATAIRES EN 2015

RÉPARTITION PAR OCCUPATION



* Retraités et professions non renseignées sur le site

RÉPARTITION HOMME/FEMME



Jeunes actifs, familles monoparentales, seniors, cadres en mobilité, propriétaires : tout le monde se met à la colocation aujourd'hui.

ZOOM SUR...

LES NOUVEAUX COLOCATAIRES

LES JEUNES ACTIFS

Ils sont en couple ou célibataires, en CDD ou en CDI, s'approchent de la trentaine ou ont déjà dépassé ce cap, et pourtant ils continuent à vivre en colocation. Les jeunes actifs sont de plus en plus nombreux à vivre en colocation, choisissant pour la plupart de prolonger l'expérience de ce mode d'habitat de leurs années étudiantes. Pour cette génération qui a grandi avec la série « Friends », les avantages de la colocation dépassent de loin ses inconvénients. Et si le phénomène est avant tout parisien, d'autres grandes villes françaises (essentiellement en zones tendues) commencent à suivre la tendance.



PAROLE DE COLOCATAIRE

Séverine, 26 ans, responsable communication.

Paris (75)

« Je me suis mise en colocation au mois de mars dernier, quand j'ai obtenu mon premier CDI dans l'événementiel. J'avais besoin de me rapprocher du centre de Paris pour des raisons professionnelles, mais je n'avais pas envie de me retrouver seule dans un petit studio. D'autant que je vivais jusque-là dans la maison familiale où nous accueillons régulièrement des étudiants ; une sorte de colocation sauf que j'étais chez mes parents. J'habite près de la Gare de Lyon dans un 50 m² où nous sommes deux colocataires. Ça me coûte environ 650 € par mois tout compris, le prix que j'aurais payé pour un studio minuscule dans un coin beaucoup moins sympa de la capitale. Ça se passe d'autant mieux que

l'appartement est bien pensé, avec deux chambres à l'opposé l'une de l'autre, et que l'autre occupant est également un jeune actif. On a un rythme similaire, presque les mêmes horaires, ça aurait été beaucoup plus difficile avec un étudiant, je pense. J'envisage d'y rester deux ou trois ans, le temps d'évoluer dans mon travail et de trouver autre chose, j'envisage peut-être de m'installer avec mon copain. Si jamais mon colocataire devait partir, je pense que je chercherais un autre jeune actif, avec qui je partage les mêmes goûts culturels, la même sensibilité. C'est essentiel quand on doit cohabiter au quotidien. »

LES SALARIÉS EN MOBILITÉ

Ils accompagnent le développement de l'activité de leur entreprise sur l'ensemble du territoire français, et peuvent être temporairement affectés sur différents sites. Leurs missions peuvent aller de 3 à 12 mois, et ils ne souhaitent pas passer ce temps seuls dans une ville qu'ils ne connaissent pas, dans un appartement meublé pour l'occasion ou dans une chambre d'hôtel. Qu'il s'agisse de jeunes recrues (en formation, en contrat de qualification ou d'alternance), ou bien de cadres assignés à une mission spécifique (lancement d'un nouveau magasin, par exemple), la colocation entre professionnels est désormais une réalité pour de plus en plus de salariés en mobilité, qui y voient une solution socialement plus riche et plus économique, même s'ils rentrent chez eux tous les week-ends.



PAROLE DE COLOCATAIRE

Guillaume, 32 ans, ingénieur qualité.

Cluses (74)

« En 2012, alors que je travaillais et habitais avec ma famille à Reims, j'ai trouvé un nouveau poste en Haute-Savoie. Mon nouvel employeur a financé mon logement pendant toute la durée de ma période d'essai de quatre mois. Mais au lieu de louer un petit studio ou une chambre d'hôtel dans cette région très touristique, j'ai trouvé plus commode de chercher une colocation.

Durant la semaine, j'habitais avec Brigitte, une jeune retraitée très active. Nous partagions nos repas et parfois des programmes TV, même si mon travail m'accaparait bon nombre de soirées. À la fin de ma période d'essai, ma femme m'a rejoint et nous avons pris une location.

Cette situation était idéale car j'avais l'impression d'être un peu en famille.

D'ailleurs depuis, nous avons gardé le contact avec Brigitte et nous nous voyons régulièrement. »



LES FAMILLES MONOPARENTALES

En 2005, l'INSEE dénombrait 1,76 million de familles monoparentales en France (familles composées d'un seul parent, la mère le plus souvent, et d'au moins un enfant de moins de 25 ans). Confrontées à des conditions de logement plus difficiles et plus fragiles que les couples avec enfants, on estime qu'environ 10 % de ces familles partagent leur logement avec d'autres personnes¹. Souvent, ces familles retournent vivre chez un parent, mais depuis quelques années, on note l'émergence d'une colocation d'un nouveau genre entre familles dans la même situation. Une manière de combiner logement et solidarité tout en conservant une certaine indépendance vis-à-vis de la famille.



PAROLE DE COLOCATAIRE

**Virginie, 39 ans,
mère de deux jeunes enfants et divorcée depuis 5 ans.
Pau (64)**

« Depuis un an, j'habite avec Laura, 34 ans. Au départ, l'intérêt était économique, il ne faut pas se mentir. Je voulais rester vivre avec mes enfants dans un environnement agréable. Mais au-delà du coup de pouce financier, la colocation permet des échanges et du partage.

C'était exactement ce dont j'avais besoin après ma séparation. Je ne voulais pas me focaliser uniquement sur mes enfants, que l'on soit toujours tous les trois. »



(1) Source : INSEE, enquête « Des difficultés à travailler et à se loger », 2005.

LES SENIORS

Allongement de l'espérance de vie, désir de maintien à domicile, développement de la domotique : les seniors aspirent à rester autonomes de plus en plus longtemps. Dans la recherche d'alternatives à la maison de retraite, la colocation apparaît comme une solution raisonnable et adaptée. Qu'il s'agisse pour plusieurs personnes âgées de se réunir (avec mutualisation du suivi des assistantes médicales) ou de colocation intergénérationnelle (une personne âgée accueillant un ou plusieurs étudiants), le phénomène permet à des personnes seules de se maintenir dans un appartement devenu trop grand ou trop cher (notamment pour les faibles retraites), et de ne pas se retrouver en situation d'isolement.



PAROLE DE COLOCATAIRE

Monique, 81 ans,

en colocation avec Salomé, 17 ans, étudiante en management.

Reims (51)

« Mes enfants vivent aux Etats-Unis et en région parisienne. Ce sont eux qui m'ont poussée à recevoir à la maison une étudiante. J'aime dialoguer et apprendre, et la présence de Salomé m'est très bénéfique. On parlait l'autre jour de l'autisme. Elle a évoqué un film sur le sujet et nous l'avons du coup regardé ensemble ! »





PAROLE DE COLOCATAIRE

**Nicole, 69 ans, ne regrette en aucun cas son choix de vie.
Bien au contraire, elle le recommande.**

Montpellier (34)

« Il faut l'avouer, assurer seule les charges liées à l'entretien d'une grande maison grève le budget quotidien. J'ai donc commencé ma première colocation dans un but financier, mais aussi par curiosité.

J'ai toujours voulu tenter cette expérience, mais ce n'était pas vraiment du goût de mon mari. Après avoir vécu au Brésil, où l'ouverture d'esprit est très contagieuse, j'ai décidé de me lancer il y a 2 ans.

Et pour le coup, je ne le regrette pas ! De plus, vous allez rire, au départ je ne voulais absolument pas vivre avec des jeunes.

Mais après un an passé avec deux sexagénaires comme moi, j'ai vite changé d'avis !

Maintenant, devinez quoi ? Je vis avec deux formidables jeunes de 19 et 27 ans. Je les adore ! »





PAROLE DE COLOCATAIRE

**Antoine, 23 ans,
confirme les avantages de cette formule.**

Nantes (44)



« J'ai besoin de créer un lien social, un lien d'amitié fort, qui paradoxalement n'existe pas forcément dans les colocations entre personnes du même âge. Ma première colocation avec un senior remonte à 3 ans. J'ai eu la chance pendant 1 an de partager des moments formidables et très enrichissants avec Françoise, une octogénaire.

Après cette magnifique expérience, je ne me voyais plus vivre avec des jeunes de mon âge, alors j'ai décidé de continuer ce mode de vie. Car il faut savoir que la colocation intergénérationnelle est humainement très forte. Elle permet d'acquérir une vraie ouverture d'esprit. J'ai en effet dans l'idée de rendre ce concept plus populaire auprès de personnes de mon entourage. »

LES CÉLIBATAIRES DIVORCÉS SANS ENFANT

La France enregistre en moyenne 350 demandes de divorce par jour, soit environ 130 000 divorces actés par an (contre 45 000 dans les années 1970¹). Près d'un mariage sur deux se termine par un divorce, et si toutes les catégories sociales et toutes les tranches d'âge sont concernées, on remarque une hausse sensible du nombre de colocataires divorcés, qu'ils soient trentenaires, quadragénaires ou quinquagénaires. Dans plus de quatre cas sur cinq, la garde des enfants étant attribuée aux femmes, de nombreux hommes choisissent de se mettre en colocation pour éviter de se retrouver complètement isolés après une longue période en couple.



LE BAROMÈTRE APPARTAGER.COM 2015

Répartition du nombre d'utilisateurs du site
www.Appartager.com par tranches d'âge :

16-20 ans : 20 %
21-25 ans : 39 %
26-30 ans : 20 %
31-40 ans : 13 %
+ 40 ans : 8 %

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Dernier effet de la crise économique, on remarque, depuis début 2013, une augmentation du nombre de propriétaires occupants qui choisissent de louer une partie de leur résidence principale à une ou plusieurs personnes. C'est une solution « gagnant-gagnant » puisque le propriétaire dispose d'un revenu complémentaire pour faire face aux charges, et qu'elle permet à une ou plusieurs personnes de bénéficier d'un logement à un tarif avantageux (9,6 % moins cher qu'une colocation classique en moyenne¹). Sachant qu'à Paris l'offre reste quatre à cinq fois inférieure à la demande, l'avènement des propriétaires occupants est également une manière de favoriser l'émergence d'un nouveau parc immobilier dédié à la colocation.

(1) Source : INSEE.



PAROLE DE PROPRIÉTAIRE COLOCATAIRE

Benjamin, 41 ans, célibataire divorcé. Paris (75)

« Je loue deux chambres de mon 90 m² dans le Marais à des étudiants, la plupart étrangers, notamment suivant un programme Erasmus. La troisième chambre est la mienne, puisque je vis aussi dans cet appartement dont je suis le propriétaire.

Je me suis tourné vers cette solution il y a 3 ans après avoir divorcé. Au début, j'envisageais ça comme une solution temporaire, le temps de faire le point sur moi-même et de décider de ce que je voulais faire de ce logement, où j'ai tant de souvenirs. Financièrement, je ne pouvais pas faire face seul, et les deux loyers de 550 € ont été vitaux dans les premiers mois. Sans ça, j'étais bon pour vendre en urgence et retourner chez mes parents.

Depuis peu, j'ai changé de travail. Je gagne beaucoup mieux ma vie et je pourrais tout à fait me passer de colocataires. Mais j'ai vraiment pris goût à ce mode de vie.

Je crois aussi que j'ai un peu peur de me retrouver seul à la maison, surtout que je n'ai finalement pas envie de vendre cet appartement où mes enfants ont fait leurs

premiers pas.

Peut-être que j'arrêterai la colocation le jour où je serai prêt à revivre avec quelqu'un. Mais pour l'instant, je ne changerais pour rien au monde. D'autant qu'en tant que propriétaire occupant, on peut plus facilement cadrer ses colocataires au quotidien s'ils se comportent mal. Comme il y a une certaine différence d'âge avec les jeunes que j'accueille, j'ai un rôle à mi-chemin entre celui de propriétaire et de père ou de grand-frère.

Mes amis me charrient et me disent que je comble l'absence de mes enfants. En tout cas, les jeunes que j'accueille ont l'air ravis du cadre de vie que je leur propose, et ce sont souvent leurs amis qui prennent leur place à chaque départ. »

POUR QUELLES RAISONS CHOISIT-ON DE SE METTRE EN COLOCATION ?

Contrairement aux idées reçues, on ne choisit pas uniquement de se mettre en colocation parce que cela coûte moins cher. Si l'aspect financier reste le premier critère avancé par les utilisateurs dans un sondage réalisé par Appartager.com, ce n'est pas la seule raison pour laquelle des dizaines de milliers de Français font chaque année le choix de ce mode de vie.

Au quotidien, la colocation permet d'atteindre un juste équilibre entre le coût d'un logement, ses caractéristiques (taille, situation géographique, etc.) et sa dimension sociale. Trois avantages complémentaires qui expliquent pourquoi de plus en plus d'acteurs publics et privés commencent à s'y intéresser de près.

UNE SOLUTION ÉCONOMIQUEMENT AVANTAGEUSE

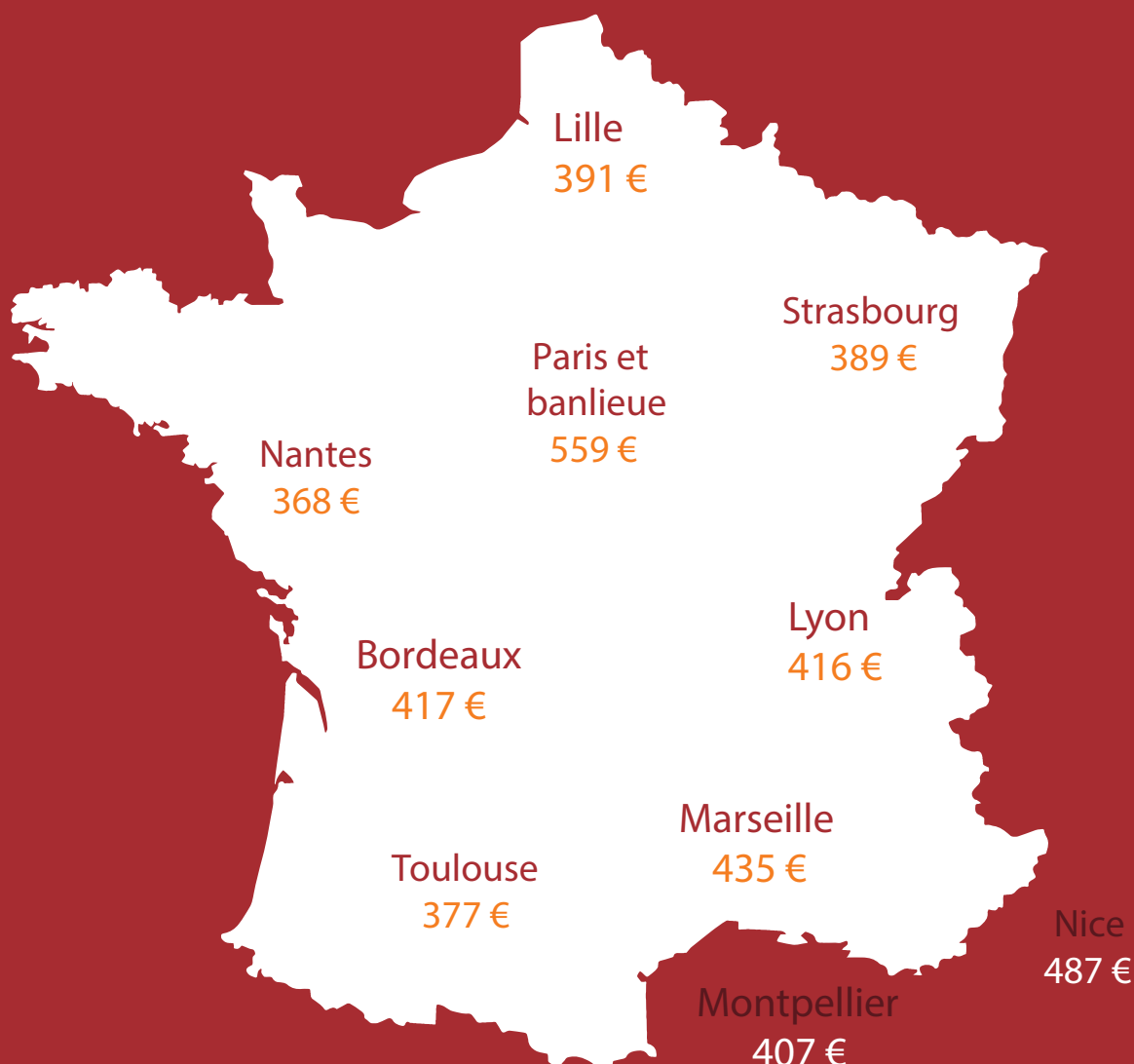
Avec un loyer moyen estimé à 459 € en France, la colocation reste l'une des solutions de logement les plus avantageuses économiquement. Surtout lorsque l'on met ce prix en rapport avec les caractéristiques du logement (surface totale, emplacement, etc.). Pour Paris et sa proche banlieue, le loyer oscille entre 400 € et 650 € pour une chambre en colocation ; en comparaison, le loyer mensuel pour la même surface atteint en moyenne 850 € à 1100 € par mois¹.

À surface équivalente, la différence de loyer entre colocation et location classique peut donc passer du simple au double, voire plus dans certains quartiers extrêmement prisés du centre de Paris.

(1) Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, mai 2013.

459 €

Loyer mensuel moyen de la colocation
constaté en France en décembre 2015



Alors que le Gouvernement s'efforce de légiférer pour encadrer la hausse du prix des loyers au niveau national, il est à noter que le prix moyen de la colocation est resté stable ces dernières années dans les principaux centres urbains du territoire : Paris, Nantes, Strasbourg, Toulouse, Montpellier, Marseille et Nice.

Dans un contexte global où diminution des revenus et perte de pouvoir d'achat sont le quotidien de plus en plus de Français, il est somme toute logique que les étudiants ne soient plus les seuls à être séduits par cette solution.

D'ailleurs, l'analyse des profils économiques des colocataires jeunes actifs (tendance suffisamment ancienne pour que les données du site Appartager.com soient pertinentes)

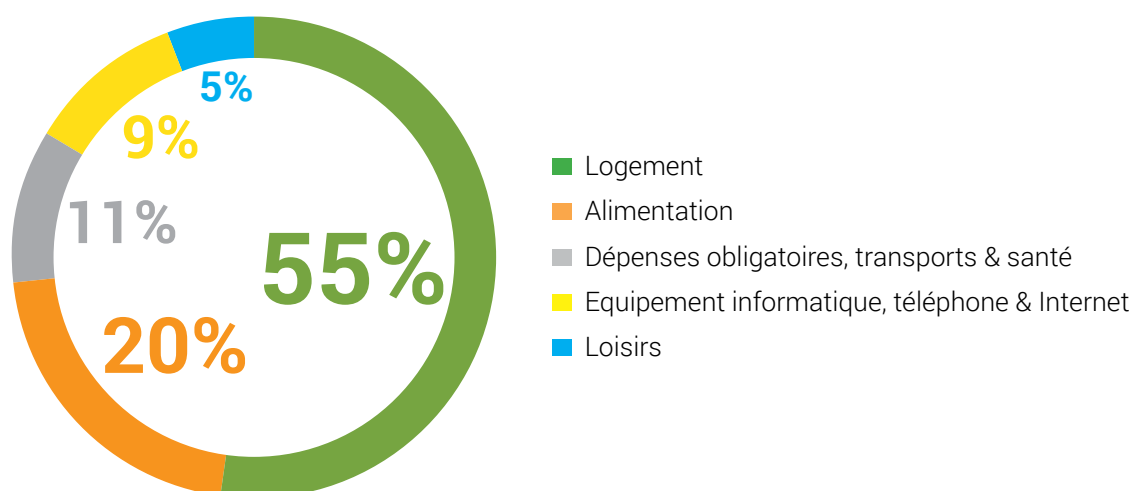
révèle qu'une majorité d'entre eux ont entre 17 000 € et 25 000 € de revenus annuels.

A cela il convient d'ajouter que 24 % d'entre eux gagnent le SMIC et 5 % touchent le RSA, soit près de 29 % de personnes à faible pouvoir d'achat.

Le rapprochement entre ces capacités financières et les conditions d'éligibilité au marché locatif des grandes villes, bien souvent dictées par les propriétaires bailleurs, est sans appel : sans la solution de la colocation qui permet de partager à plusieurs le coût du loyer, de nombreuses personnes seraient privées de toute offre de logement (hors logement social), ou devraient se contenter de surfaces soit extrêmement réduites (chambres de bonne, studios), soit fortement éloignées du centre-ville ou de leur lieu de travail.

Répartition du budget d'un étudiant autonome en France 2014

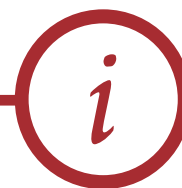
(Source : INSEE)



LA RECHERCHE D'UN CERTAIN CONFORT DE VIE

Les colocataires qui ont accepté de répondre aux sondages en ligne d'Appartager.com ne se font pas d'illusions : 62 % d'entre eux sont persuadés que, pour le même loyer, ils pourraient à peine se permettre de louer un studio dans le marché locatif traditionnel, contre un T3 en moyenne en colocation. Et c'est majoritairement cet avantage que recherchent de plus en plus de personnes : des surfaces habitables dignes de ce nom, plutôt bien situées (en centre-ville, sur les lignes de transports ou les grands axes de circulation), et si possible bien équipées.

Dans les grandes villes, la qualité de vie que l'on peut obtenir grâce à la colocation est incomparable avec ce que le marché du logement autonome offre pour le même prix. Mais attention, cet avantage social présente également des limites : pour pouvoir accéder à ces biens immobiliers, il faut accepter de payer le prix d'une intimité plus réduite. Néanmoins, on comprend l'enthousiasme de nombreux colocataires lorsque l'on pense aux images passées en boucle sur les grandes chaînes à chaque rentrée étudiante : ces jeunes qui font la queue pour visiter une chambre de bonne de 6 m², mal aérée, sous les combles, et qui sera peut-être déjà louée le temps de redescendre jusqu'au rez-de-chaussée.



LA QUESTION EN SUSPENS

Du fait de l'inflation des loyers et du niveau de vie d'une manière générale, certaines villes ont vu des populations jeunes et/ou à faibles revenus quitter les centres villes pour des banlieues plus ou moins éloignées. Or, la colocation permettrait à ces populations de se réapproprier certaines zones, en créant de la mixité sociale, économique ou générationnelle. Ce phénomène mérite d'être pris en compte dans les politiques urbaines et de logement.

Reste que la notion de « belle surface » est à modérer en fonction de la ville où l'on vit.

À Paris, avec un parc immobilier mal exploité et pas forcément toujours adapté à la vie en communauté (ou pas toujours identifié en tant que tel), on estime que 70 % des colocations se font dans des deux pièces ou des trois pièces, contre seulement 15 % de quatre pièces et plus. Avec 25 000 biens immobiliers répartis entre 40 000 colocataires dans la capitale,

l'occupation moyenne est de 2,2 personnes par colocation.

En province, en revanche, les grandes surfaces (T4 et +) sont davantage la norme. Plus la zone est détendue au niveau du marché immobilier, plus les surfaces sont conséquentes. Dans certaines régions, on trouve même la possibilité de co-louer des maisons de ville ou des pavillons de banlieue.

LE PLAISIR DE VIVRE EN COMMUNAUTÉ

Vivre ensemble à une époque où l'individualisme s'intensifie et où de plus en plus de personnes craignent de se retrouver isolées, coupées de la société ? Loin d'être à contre-courant, la colocation s'inscrit dans une tendance de fond de création de lien social. Ce n'est pas un hasard si près d'un colocataire sur deux souligne le caractère essentiel de cette convivialité au quotidien. Si l'explosion des médias sociaux permet d'être en permanence connectés et de discuter avec n'importe qui, n'importe quand, quelle que soit la distance qui nous sépare, il n'y a sans doute jamais eu autant de personnes seules ou isolées en France¹.

Le caractère sociabilisant de la colocation est central dans le développement du phénomène : 42 % des colocataires d'Appartager.com déclarent avoir choisi ce mode de logement avant tout pour son côté convivial, et 47 % préfèrent avoir des « colocs sympas » même si la chambre n'est pas parfaite. Il permet en effet de nouer facilement des contacts et d'élargir son réseau d'amis, en rencontrant des gens avec qui on a, dès le départ, certaines affinités.

(1) Source : Centre d'observation de la Société, décembre 2014.



A Paris, 70 % des colocations concernent des T2 et des T3, alors que les typologies de logement proposées sont beaucoup plus importantes dans les autres grandes villes.

Les sites affinitaires comme Appartager.com vont dans cette direction. Le résultat est d'autant plus probant dans le cas de la mobilité géographique, puisqu'il permet aux étudiants, jeunes actifs ou cadres en mission temporaire d'éviter l'écueil de la solitude quand ils arrivent dans une nouvelle ville où ils ne connaissent personne.

Il est intéressant de noter que, dans une grande majorité des cas, la colocation permet de se créer des relations plus qu'elle ne permet de les entretenir. En effet, si l'image de la bande d'amis qui s'installe ensemble après le lycée pour poursuivre ses études semble avoir parfois le vent en poupe dans les médias, la réalité est toute autre puisque les colocataires « endurcis » déconseillent majoritairement de s'installer avec des personnes de son entourage. Pour éviter toute friction, 62 % des jeunes actifs préfèrent ainsi entrer en colocation avec de parfaits inconnus, plutôt qu'avec un proche avec lequel ils n'ont jamais vécu au quotidien.

Dans son enquête parue en début d'année, la revue INFLUENCIA citait d'ailleurs Madeleine Pastinelli, professeur de sociologie à L'Université Laval au Québec, sur les rapports qu'entretiennent les colocataires entre eux. Celle-ci écrivait ainsi en 2009 dans les Actes du Colloque « Et si la colocation était une solution d'avenir » : *« Un double discours existe chez à peu près tous les colocataires. Celui-ci consiste à décrire l'autre colocataire tantôt comme un intime, comme quelqu'un de très proche de soi, avec qui l'on partage beaucoup, voire qui compte dans sa vie ; tantôt comme un étranger, quelqu'un avec qui on ne partage qu'un minimum, à qui l'on n'est pas du tout attaché, et vis-à-vis de qui on tient à préserver la distance. »*

On ne peut certes jamais prédire les relations qui vont se nouer entre les personnes (et les colocataires ne font pas office d'exception). Cette dimension sociabilisante est toutefois essentielle si l'on veut comprendre les raisons qui poussent des populations aussi variées que les divorcés ou les seniors à tenter l'aventure.



3

■ UN PARC
IMMOBILIER
EN DÉCALAGE
AVEC
LA DEMANDE

AVIS D'EXPERT

Audrey Jean-Marie,
Responsable du service des études générales de l'APUR
(Atelier Parisien d'Urbanisme)

« Le manque de statistiques sur la colocation rend difficile le suivi de la connaissance du phénomène dans le temps, et donc la mise en place d'une politique adaptée. Néanmoins, on sait que celui-ci prend de l'ampleur, notamment sur Paris où l'on note une augmentation de 36 % de la demande de colocation entre 2012 et 2015.

Il va donc falloir accompagner son développement. Il faut avant tout étudier la configuration des logements parisiens au regard de ce qu'est la vie en colocation : quels sont les critères essentiels ? Qu'est-ce qui est rédhibitoire ? Quelle est la surface minimum ?

Le but n'est pas de créer une norme architecturale, un modèle à importer partout. Bien sûr, certaines adaptations devront être effectuées sur le parc immobilier actuel, mais il faut aussi que le phénomène s'adapte à la réalité immobilière parisienne.

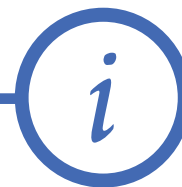
Il faut sans doute admettre qu'à Paris, où les logements sont plus petits que dans le reste de la France, la colocation doit être envisagée à deux ou trois personnes dans la majorité des cas. Il est également possible d'adapter les grands appartements des beaux quartiers, mais il faut pour cela réussir à convaincre les propriétaires et leur prouver que c'est à la fois rentable et sans risque pour eux. »

QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC IMMOBILIER COLOCATIF ?

Comme vu précédemment, le choix de la colocation est principalement motivé par la surface habitable. Pourquoi opter pour une chambre de bonne ou un studio sans salle d'eau, quand on peut avoir une belle pièce rien qu'à soi dans une grande colocation ?

Si l'on regarde de près les offres de colocation dans sept des plus grandes villes étudiantes (Paris, Marseille, Toulouse, Montpellier, Nantes, Rennes et Lyon), on peut classer le parc immobilier locatif de France en trois catégories.

Tout d'abord, les zones moins tendues comme Toulouse, Montpellier, Nantes ou Rennes, où les biens en colocation sont souvent des T4 ou des surfaces plus grandes (T5, lofts, maisons de ville, pavillons de banlieue). Viennent ensuite les zones plus tendues comme Marseille ou Lyon, où les logements sont majoritairement des T3. Enfin, bien sûr, Paris, où le logement reste une vraie problématique quel que soit le mode de vie choisi, et où les biens en colocation sont principalement des T2 ou des T3 dans le meilleur des cas.



LA COLOCATION IDÉALE

Pour Action Logement, une offre de colocation de qualité est principalement située en centre-ville ou à proximité et bien desservie par les transports. Dans tout logement en colocation, chaque colocataire doit pouvoir jouir à titre exclusif d'une pièce principale sécurisée, sa chambre, et disposer collectivement avec les autres colocataires, de parties partagées constituées a minima d'une salle d'eau ou salle de bain et d'une cuisine, voire d'un séjour. Pour faciliter l'emménagement des colocataires, chaque logement doit, si possible, être quelque peu aménagé.

Ces données vont de pair avec l'autre grande caractéristique du parc immobilier locatif, à savoir l'ultra-centralité : plus on est proche du centre-ville, plus on trouve de colocataires. En revanche, dès que l'on quitte le cœur de ville pour se rapprocher

de la périphérie, la demande se raréfie. Dans les banlieues, seule la proximité d'une zone d'activité bien desservie ou d'un site universitaire permet de justifier l'installation de colocataires. Preuve en est que la colocation est intimement liée à l'activité des occupants.

COMMENT CE PARC IMMOBILIER A-T-IL ÉVOLUÉ AU FIL DES ANNÉES ?

Pour comprendre comment la colocation s'est développée en France, il faut remonter à son origine étudiante, et se pencher sur l'évolution du logement étudiant depuis le siècle dernier. En réaction aux cités universitaires construites dans les années 1930, ces grandes barres d'immeubles bétonnées et impersonnelles, les étudiants ont en effet souvent fait le choix de se réapproprier des lieux plus humains, plus proches du centre-ville et surtout des universités.

Au milieu des années 1960, le quartier latin de Paris incarnait parfaitement cet idéal : en marge de la marchandisation, sans véritable stratégie urbaine, et que les étudiants ont pu façonner à leurs besoins. A cette époque, les centres anciens des grandes villes étaient peu valorisés, parfois insalubres et laissés à l'abandon par des propriétaires qui possédaient des immeubles entiers.

Les politiques en matière d'urbanisme se concentraient alors essentiellement sur les périphéries et les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP). C'est certainement à cette époque que la colocation est devenue populaire chez les jeunes, et s'est forgée une certaine image dans l'inconscient collectif, en marge des événements de mai 1968.

Dans les années 1970 et 1980, le logement étudiant est devenu le parent pauvre de l'urbanisme français. Si la circulaire « Tours et Barres » de 1972 a signé l'arrêt de la construction des grands ensembles, aucune alternative aux cités universitaires n'a été envisagée, ni dans le public, ni dans le privé, les investisseurs préférant se concentrer sur la construction de maisons individuelles beaucoup plus porteuses économiquement. C'est pourtant au même moment que l'enseignement supérieur s'est

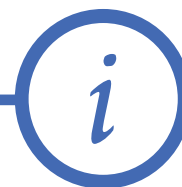


La colocation reste avant tout
un phénomène de centre-ville, lié à la vitalité urbaine :
là où il y a de l'animation, il y a de la colocation.

démocratisé : entre 1960 et 1980, le nombre d'étudiants a presque quadruplé, passant de 310 000 à 1 181 000. Aujourd'hui, ils sont plus de 2,4 millions¹.

Les années passant, la pénurie de logements étudiants n'a fait que s'accroître. Les plans se sont succédés, mais sans obtenir l'effet escompté. En 2004, le plan « Anciaux », du nom du député de Saône-et-Loire auteur d'un rapport remarqué sur le sujet, fixait des objectifs plutôt ambitieux (7 000 réhabilitations et 5 000 constructions par an sur 10 ans). Malheureusement, à fin 2012, seuls 23 000 logements avaient été construits (sur les 40 000 prévus) et 31 000 réhabilités (sur 56 000). Même constat du côté du « Plan Campus » annoncé par la Ministre de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche en 2008, Valérie Pécresse, pour favoriser l'émergence de douze pôles universitaires d'excellence grâce à des dotations exceptionnelles.

Celui-ci devait permettre la construction de 13 000 chambres qui n'ont jamais vu le jour. Face à ce manque de réponse concertée, les jeunes se sont donc tournés vers des alternatives aux cités universitaires surchargées, et notamment la colocation. Le parc immobilier colocation tel qu'on le connaît aujourd'hui est donc né de manière parfaitement anarchique, en réaction aux carences du logement étudiant classique. Il ne s'agit en aucun cas d'un parc dédié, pensé pour cette utilisation, mais plutôt d'un parc immobilier de circonstance, potentiellement perfectible au quotidien (praticité, isolation, intimité...).



LES CHIFFRES APPARTAGER.COM

50,3 %

des propriétaires proposent
un logement de **4 pièces**

33,6 %

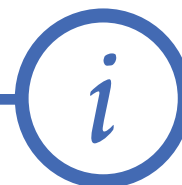
des propriétaires proposent
un logement de **3 pièces**

(1) Source : Daniel Vitry, Repères et références statistiques sur les enseignements, la formation et la recherche, édition 2009.

QUELS SONT LES TYPES DE LOGEMENT LES PLUS ADAPTÉS À LA COLOCATION ... ?

En dehors de la situation géographique essentielle, et contrairement à une idée reçue, la majeure partie des appartements de type T2/T3 ou supérieurs peuvent parfaitement convenir à la colocation, soit tels quels, soit avec une légère adaptation.

Si les utilisateurs du site Appartager.com plébiscitent la colocation à trois (37,7 %) ou à quatre (27,4 %), il est tout à fait possible de mettre à disposition un appartement pour seulement deux colocataires. Et surtout, il n'y a pas un modèle de logement type adapté à la colocation. À partir du moment où le logement dispose d'espaces communs (séjour, cuisine) clairement séparés des espaces privés (chambres), la colocation est parfaitement envisageable.



À SAVOIR

À Paris, la disparition des chambres de bonne impacte directement les étudiants.

On estime à 300 000 le nombre de chambres de bonne à Paris. Ces logements longtemps plébiscités par les étudiants en raison de leur faible coût sont en voie de disparition. Avec la modernisation des immeubles, et notamment l'installation d'ascenseurs, elles font désormais l'objet d'une très forte spéculation immobilière.

Des investisseurs les rachètent en nombre pour les regrouper et en faire des appartements en abattant les cloisons. Un phénomène qui prend un peu plus d'ampleur chaque année et qu'il convient d'ajouter aux nombreuses problématiques rencontrées par les étudiants pour se loger à Paris.



Le parc immobilier de la colocation n'a pas été pensé pour cette utilisation en particulier : c'est un parc immobilier de circonstance.

La colocation étant basée sur le « vivre ensemble mais séparés », il est essentiel de pouvoir préserver l'intimité de chaque colocataire, tout en favorisant la vie sociale. S'il est préférable d'avoir plusieurs salles d'eau, notamment en cas de colocation mixte (plébiscitée à 72 %), ce critère n'est

pas rédhibitoire. En revanche, l'absence d'une grande pièce à vivre (où peuvent se réunir tous les colocataires et leurs amis) peut se révéler problématique. Le fait de pouvoir recevoir du monde est en effet extrêmement valorisant, renforçant le caractère sociabilisant de la colocation.

... ET À LA LOCATION PARTAGÉE ?

Action Logement travaille avec ses filiales immobilières à une conception spécifique de logements qui seraient mis en location partagée pour les jeunes actifs :

- Pour chaque colocataire, la jouissance à titre exclusif d'une pièce principale sécurisée, sa chambre ;
- Des parties partagées constituées a minima d'une salle d'eau ou salle de bain (voire les deux) et d'une cuisine, voire d'un séjour ;
- Un agencement du logement permettant à chacun de disposer de son intimité ;
- Des logements aménagés pour faciliter l'emménagement des colocataires (cuisine équipée, placards muraux, etc.).



L'APPARTEMENT HAUSSMANNIEN, IDÉAL POUR LA COLOCATION ?

La majorité des colocations à Paris sont de surfaces relativement petites en comparaison à la Province (T2/T3).

On constate que les appartements haussmanniens, potentiellement adaptés à la vie à plusieurs, ne sont que rarement proposés à la colocation. Sans doute une question culturelle.

En effet, l'appartement haussmannien se caractérise avant tout par une belle entrée (l'antichambre) et par un couloir qui distribue les différentes pièces, garantissant un équilibre entre les espaces collectifs et privés pour les colocataires.

AVIS D'EXPERT

**Bruno Thomine-Desmazures,
Architecte, à l'origine du premier concept d'immeuble
entièrement adapté à la colocation en France**

« L'idée de concevoir des immeubles dédiés à la colocation m'est venue lors de la crise immobilière consécutive à la crise des subprimes en 2010/2011. Il m'a semblé important d'apporter une réponse novatrice à la problématique de l'hébergement économique et social en France. Si la colocation m'est alors apparue comme une évidence, je me suis rendu compte que malgré une très forte demande, l'offre n'était pas présente : à la fois parce que propriétaires et constructeurs n'y avaient pas pensé et surtout parce que les logements existants, même récents, n'étaient pas adaptés à ce mode d'usage.

J'ai donc conçu un concept d'immeuble dédié à la colocation. Ayant été moi-même colocataire étant jeune, j'ai voulu créer un lieu où l'on se sente heureux d'exister : un appartement (ou une maison) comprenant trois ou quatre chambres munies de salles d'eau individuelles et d'un balcon, une buanderie-laverie et une belle pièce commune avec vaste coin cuisine et une loggia. Cette disposition permet, à la

demande, de sauvegarder la sphère privée et/ou de profiter de la richesse de la vie en commun.

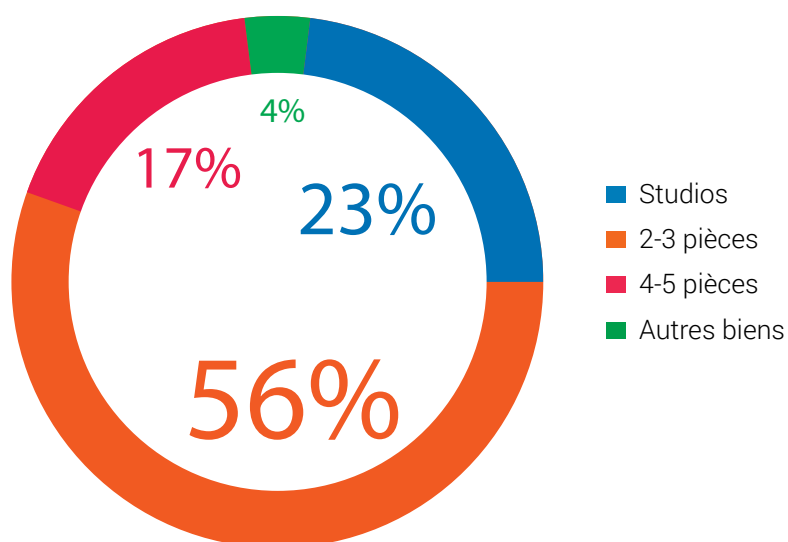
Toutefois, ces logements restent classiques autant par leur surface que par leur organisation, c'est-à-dire parfaitement adaptés à une utilisation familiale. L'idée étant de mettre sur le marché une offre très polyvalente permettant d'éviter une concentration obligée de colocataires.

J'ai cherché à créer des embryons de vie sociale en créant des « cellules souches » de trois/quatre personnes (étudiants, jeunes actifs, personnes seules, personnes âgées, la liste n'est pas exhaustive).

Ce type de projet ne concerne d'ailleurs pas uniquement les immeubles collectifs, il peut parfaitement s'intégrer à un tissu pavillonnaire ; en effet, je réalise actuellement un projet de 24 maisons en rez-de-chaussée et R+1 dans le département de l'Aude avec l'aide du Maire de Port-la-Nouvelle et d'Alogea (un important bailleur social audois). »

Typologie des logements dédiés à la colocation à Paris

(Source : Appartager.com 2015)



Avec un minimum de travaux,
une grande majorité du parc immobilier français
pourrait être adaptée à la colocation.

ÉTUDE DE CAS

À PARIS, LA COLOCATION DANS TOUTE SA CENTRALITÉ

Première ville concernée par la colocation en France, Paris est à la fois une locomotive et une anomalie, une exception autant qu'une règle. À elle seule, Paris regroupe près d'un tiers des colocataires français (sur Appartager.com, 41 % des utilisateurs sont parisiens ou franciliens), un chiffre à mettre en parallèle avec le marché du travail. C'est également à Paris que les tendances s'affirment en premier, comme par exemple l'émergence des jeunes actifs comme population phare de la colocation. Zoom sur quelques spécificités de la colocation à la parisienne.

UN PHÉNOMÈNE ULTRA-CENTRALISÉ

Dans la région parisienne, on estime le nombre de logements en colocation à environ 25 000¹, soit 1,5 % du parc immobilier global (3 % du parc immobilier privé). Mais si l'on affine ces chiffres géographiquement, on constate que le phénomène est dégressif du centre vers la périphérie. À Paris même, la colocation représente 1,6 % du parc immobilier. Si l'on prend en compte les trois départements de

la proche banlieue (Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis), ce chiffre descend à 0,6 %. Enfin, à l'échelle de l'Ile-de-France, seul 0,3 % du parc immobilier est utilisé pour la colocation.

DES COLOCATIONS DE TAILLE RÉDUITE

À Paris, 56 % des colocations se font dans des T2/T3, contre seulement 17 % dans des quatre pièces et plus. Plus étonnant encore, près de 23 % des colocations se font dans des studios : un chiffre qui laisse dubitatif lorsque l'on imagine la promiscuité qu'engendre ce type de logement. Avec 25 000 biens immobiliers répartis entre 40 000 colocataires dans la capitale¹, l'occupation moyenne est de 2,2 personnes par colocation.

UN PHÉNOMÈNE PORTÉ PAR LA HAUSSE DES LOYERS

À Paris (centre et proche banlieue), le loyer oscille entre 400 € et 650 € pour une chambre en colocation dans un T2 ou un T3, soit en moyenne 33 % de plus qu'en Province. À titre de comparaison, le loyer mensuel pour la

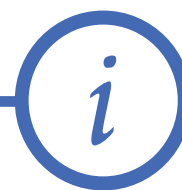
(1) Source : APUR - Atelier Parisien d'Urbanisme.

même surface en location classique atteint en moyenne 850 € à 1100 € par mois². À surface équivalente, la différence de loyer entre colocation et location classique peut donc passer du simple au double, voire plus dans certains quartiers extrêmement prisés du centre de la capitale.

DES TENDANCES QUI S’AFFIRMENT PLUS TÔT

En 2014, 40 % des candidats à la colocation sur Appartager.com étaient de jeunes actifs, contre 45 % d’étudiants. Premier bassin d’emploi de France, Paris a été la première ville à voir les jeunes actifs rattraper les étudiants sur le marché de la colocation : 41,9 % d’étudiants et 41,65 % de jeunes actifs, une égalité quasi parfaite. Si le reste du territoire commence à suivre le mouvement, ce phénomène garde une longueur d’avance dans la capitale. C’est également à Paris que les premiers cas de colocation intergénérationnelle ont été identifiés, même si le phénomène a été rapidement relayé par diverses associations en Province (Ensemble2Génération, Un Toit 2 générations, etc.), tout en restant structurellement marginal (moins de 3 % de la colocation nationale).

(2) Source : Observatoire des Loyers de l’Agglomération Parisienne, mai 2013.



LA COLOCATION PARISIENNE EN QUELQUES CHIFFRES

40 % d’augmentation entre 1999 et 2009*

33,5 % des utilisateurs Appartager.com en 2015**

25 000 logements en colocation (1,5 % du parc immobilier global, 3 % du parc immobilier privé)*

Loyer moyen de la colocation : **559 €**** (stable depuis 2 ans)

Hausse moyenne des loyers parisiens depuis 10 ans : **+ 50 %*****

LES COLOCATAIRES PARISIENS EN QUELQUES DONNÉES

40 000 colocataires*

27,5 ans d’âge moyen**

42 % d’étudiants**

42 % de jeunes actifs*

80 % de moins de 30 ans**

6 % de 40-49 ans**

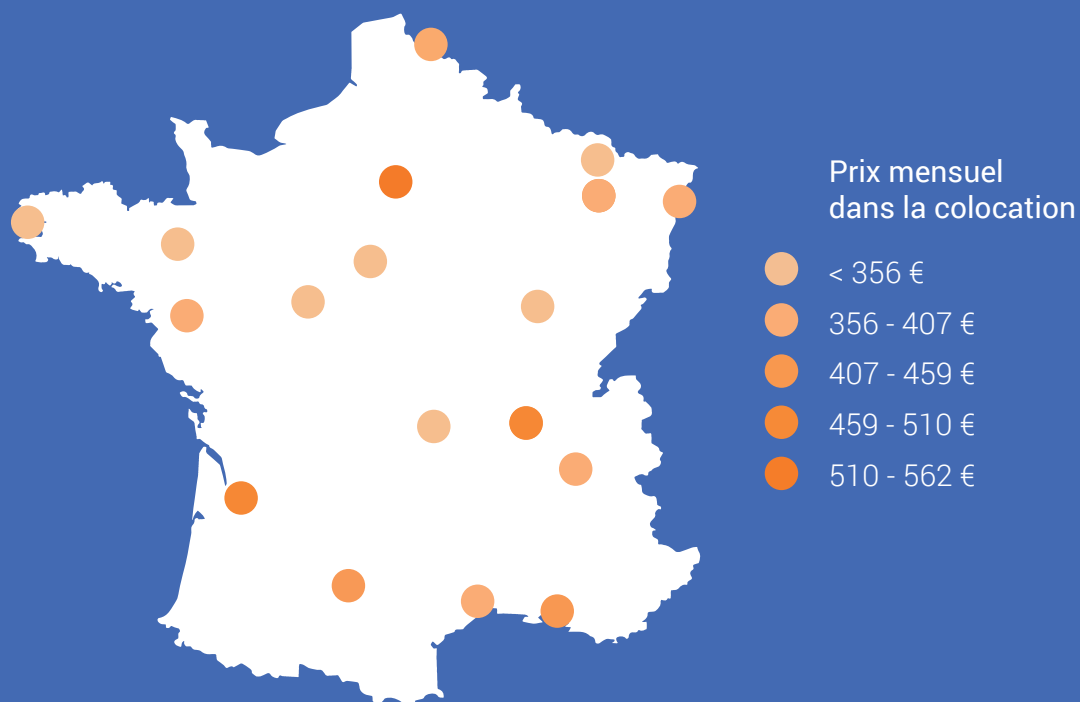
* Chiffres APUR

** Chiffres Appartager.com

*** Source : www.lejdd.fr/Societe/Actualite/L-encadrement-des-loyers-entre-en-vigueur-537268

QUELQUES CHIFFRES

Le coût de la colocation en France



Loyer mensuel moyen de la colocation dans les grandes villes françaises

(Source : Baromètre Appartager 2015)

Paris	559 €	Grenoble	373 €
Marseille	435 €	Nantes	368 €
Bordeaux	417 €	Orléans	345 €
Lyon	416 €	Dijon	338 €
Montpellier	407 €	Rennes	334 €
Lille	391 €	Tours	333 €
Strasbourg	389 €	Clermont-Ferrand	324 €
Nancy	385 €	Metz	322 €
Toulouse	377 €	Brest	319 €

Loyer mensuel moyen des colocations et locations par ville

(Source : Baromètre Appartager 2015 - 2^{ème} trimestre)

	COLOCATION 2015 *	LOCATION 2015 **	ÉCART DES PRIX	VARIATION
Paris	559 €	795 €	233 €	41 %
Marseille	435 €	471 €	37 €	9 %
Bordeaux	417 €	468 €	50 €	12 %
Lyon	416 €	500 €	85 €	20 %
Montpellier	407 €	467 €	61 €	15 %
Lille	391 €	467 €	66 €	16 %
Strasbourg	389 €	446 €	56 €	14 %
Nancy	385 €	394 €	5 €	1 %
Toulouse	377 €	448 €	76 €	20 %
Grenoble	373 €	410 €	52 €	15 %
Nantes	368 €	401 €	46 €	13 %
Orléans	345 €	389 €	53 €	16 %
Dijon	338 €	387 €	53 €	16 %
Rennes	334 €	390 €	67 €	21 %
Tours	333 €	376 €	57 €	18 %
Clermond-Ferrand	324 €	366 €	49 €	15 %
Metz	322 €	389 €	68 €	21 %
Brest	319 €	322 €	6 €	2 %

* « Colocation 2015 » correspond au prix moyen dépensé par chaque colocataire.

Ce montant comprend la jouissance à titre exclusif de sa chambre et le partage des parties communes avec les autres colocataires.

** « Location 2015 » correspond à une location classique.



4. LA COLOCATION ■ VUE PAR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

POURQUOI LES PROPRIÉTAIRES RESTENT-ILS FRILEUX VIS-À-VIS DE LA COLOCATION ?

Si la colocation dispose d'un parc immobilier par défaut en France, c'est avant tout parce que les propriétaires sont encore peu réceptifs à un phénomène qu'ils connaissent, de leur propre aveu, plutôt mal. Entre idées reçues sur le profil des colocataires, craintes de la lourdeur de gestion et méconnaissance des aspects réglementaires, la colocation souffre d'un très fort différentiel entre l'offre et la demande.

Pour une offre en colocation (comprendre une chambre libre dans une colocation), on compte huit demandes en moyenne. L'écart entre l'offre et la demande reste trop important pour permettre au marché de prendre son envol en fournissant une véritable alternative de masse.

COLOCATAIRE = JEUNE FÊTARD, UN CLICHÉ QUI A LA VIE DURE

Voici le premier frein psychologique que l'on recense chez les propriétaires : dans quel état vais-je récupérer mon bien ? Le stéréotype de l'étudiant fêtard, peu soucieux du bien-être de ses voisins et surtout peu regardant sur l'état du logement qu'il occupe, continue d'avoir la vie dure. S'il est vrai que l'installation en colocation représente pour les étudiants le premier vrai relâchement de l'autorité parentale, dans les faits leurs comportements sont moins désordonnés que les propriétaires ne le supposent.

D'une manière générale, les logements co-loués sont aussi bien, voire mieux entretenus que les biens en location traditionnelle.

D'ailleurs, l'une des plus grandes forces de la colocation est de reposer sur l'autorégulation entre les différents occupants. Si un colocataire commence à faire preuve de négligence ou à parasiter la vie en communauté, il est systématiquement rappelé à l'ordre par les autres.

Dans un contexte économique tendu, l'insouciance des années 1960 à 1980 a laissé la place à une approche plus studieuse et plus responsable de la vie en communauté. En revanche, il est évident que le caractère éphémère de la colocation, et par conséquent

la multiplication des déménagements peuvent avoir un impact sur l'usure des bâtiments. C'est pour cette raison que, lorsqu'ils le peuvent, les propriétaires favorisent la colocation en appartement meublé, qui permet en outre de faciliter l'emménagement.

LE POUVOIR DE CHOISIR

Si le bail est signé par l'ensemble des colocataires, la relation entre le propriétaire et les occupants est bien différente de la location traditionnelle. En effet, s'il faut trouver un remplaçant à chaque départ de colocataire, ce sont les colocataires eux-mêmes qui, dans la grande majorité des cas, utilisent leurs réseaux ou des sites de colocation pour trouver les candidats potentiels. Si, au final, le propriétaire a toujours le dernier mot, certains vivent mal ce sentiment d'être dépossédé de leur « droit naturel au choix ».

Il pourrait être opposé à Action Logement que le fait de proposer des offres de colocation à des salariés d'entreprises à l'exclusion de toute autre option les dépossède de leur choix. Action Logement est cependant très sensibilisé à la dimension affinitaire de la colocation et propose une rencontre entre futurs colocataires lors de la visite du logement.

UNE OPTION À LAQUELLE LES PROPRIÉTAIRES NE PENSENT PAS

Un côté marginal longtemps entretenu par les médias, le manque de prise de position des pouvoirs publics sur le sujet, une information et un accompagnement insuffisants des professionnels de l'immobilier (agences

immobilières, bailleurs sociaux...) : les propriétaires n'envisagent bien souvent tout simplement pas de louer leur bien en colocation, sans y être pour autant réfractaires.



PAROLE DE PROPRIÉTAIRE

Martine, 39 ans.

Pau (64)

« Je reste un peu réticente vis-à-vis de la colocation. J'ai moi-même été colocataire quand j'étais étudiante, et si j'ai adoré l'expérience, je me souviens aussi que nous n'avions pas du tout conscience de ce que c'était que de prendre soin d'un appartement.

Une amie propriétaire a d'ailleurs eu des soucis de bruit et de dégradation dans un de ses biens mis en colocation. Et même si elle me dit que ce n'est arrivé qu'une seule fois en près de 15 ans, j'ai plutôt tendance à privilégier la location traditionnelle ; bien que là non plus, on ne soit pas à l'abri de mauvaises surprises. »



LE CHIFFRE APPARTAGER.COM

En 2015, sur 2 950 000 utilisateurs du site Appartager.com, 46 000 proposaient une solution de colocation, contre 350 000 qui en cherchaient une. Dans 45 % des cas, ce sont les colocataires qui font la démarche de se connecter, contre 36 % de propriétaires et 19 % pour les agences immobilières. À Paris, le différentiel est encore plus important avec seulement 27 % de propriétaires contre 55 % de colocataires.



Avec une offre pour huit demandes, la frilosité des propriétaires reste le principal frein au développement de la colocation en France.

QUELS SONT LES RETOURS DES PROPRIÉTAIRES QUI PRATIQUENT LA COLOCATION ?

Si le premier pas est parfois le plus difficile à franchir, les propriétaires qui ont choisi de mettre leur logement en colocation se déclarent, dans leur grande majorité, satisfaits voire très satisfaits du résultat. Selon un sondage réalisé fin 2014 par Appartager.com, 52 % des propriétaires interrogés pensent que la colocation est un élément facilitateur dans la location d'un bien immobilier. 26,2 % d'entre eux arrivent ainsi à louer leur appartement en moins d'une semaine, et 40,6 % en moins d'un mois.

La demande étant largement supérieure à l'offre, les propriétaires ont encore pour l'instant le luxe de pouvoir sélectionner leurs colocataires en fonction de critères très précis (situation professionnelle, fumeur ou non-fumeur, avec ou sans animaux...). On remarque ainsi que les jeunes actifs sont plébiscités, notamment car ils sont plus stables dans la durée (75,7 % des propriétaires préférant louer à des colocataires qui restent plus de 6 mois).

D'une manière générale, qu'ils proposent leur appartement à la colocation depuis moins d'un an (30,2 %) ou depuis de nombreuses années

déjà (40,6 %), tous s'accordent à dire que, dans les faits, la colocation n'est pas plus compliquée à gérer, exception faite de la reconduction plus régulière du bail à chaque nouveau départ.

Au contraire, elle permet d'enclencher une véritable dynamique sur le long terme, puisque si les départs sont plus fréquents, l'autorégulation par les colocataires évite souvent aux propriétaires des recherches fastidieuses pour trouver un remplaçant. Ce qui permet d'éviter les périodes de vacance, et donc les pertes de revenus locatifs qui en découlent.

À noter également, de plus en plus de propriétaires (11 % en 2013 chez les utilisateurs d'Appartager.com) choisissent de co-louer ou de sous-louer une ou plusieurs chambres de l'appartement dans lequel ils habitent eux-mêmes : une autre manière de répondre à un besoin de logements à bas coût, tout en s'assurant un revenu complémentaire.



PAROLE DE PROPRIÉTAIRE

Favorable à la colocation,
Bruno, 37 ans.
Reims (51)

« Je suis propriétaire d'un très grand appartement meublé et tout équipé (Internet, hammam, terrasse sur les toits) dans le centre de Reims, dans une rue calme sans vis-à-vis : un bien d'exception, comme on dit dans le jargon. Je compte m'y installer dans quelques années mais, pour l'instant, je travaille à Paris. J'ai donc cherché à le louer pour rentabiliser mon investissement. Le problème est que, dans une zone non tendue comme Reims, où l'offre de logement est supérieure à la demande, j'ai eu beaucoup de mal à trouver des personnes prêtes à payer un loyer de plus de 1 500 €.

Un jour, un ami qui travaille dans l'immobilier m'a suggéré de le mettre en colocation. Une solution à laquelle je n'avais pas pensé et qui ne m'inspirait pas spécialement confiance. Il a mis six mois à me convaincre, six mois pendant lesquels mon appartement est resté inoccupé. Puis il m'a accompagné dans les

démarches, et depuis l'année dernière, je loue à trois étudiants en Ecole de Commerce. Et ça se passe très bien ! Il est clair que sans la colocation, j'aurais mis beaucoup plus de temps à trouver des locataires. Peut-être même que je chercherais encore, ou que j'aurais dû baisser le loyer.

J'ai eu de la chance d'être accompagné par quelqu'un qui s'y connaissait un peu, parce que ça reste très obscur au niveau législatif. On ne sait pas trop quels sont les droits et les devoirs des uns et des autres, la gestion du bail et des clauses de solidarité me paraît très contraignante. Pour l'instant, les trois étudiants ont prévu de rester pendant trois ans ensemble, on verra bien quand je devrai gérer un départ. J'appréhende un peu. »



Pour un propriétaire, la colocation n'est pas plus risquée qu'un autre type de mise en location. Et c'est l'assurance de trouver des occupants plus rapidement.



PAROLE DE PROPRIÉTAIRE

**Contre la colocation,
Pierre, 52 ans.**
Paris (75)

« Je suis propriétaire d'un trois pièces de 65m² dans le 15^{ème} arrondissement de Paris. À l'origine, j'avais mis mon appartement en location classique. Mais au fil du temps et des changements d'occupants, je suis passé à la colocation sans réellement le désirer. Au début, ça ne me dérangeait pas plus que ça, mais j'avoue ne pas y voir beaucoup d'avantages. Juridiquement, c'est plutôt mal encadré et il n'y a pas non plus vraiment de bénéfice au niveau fiscal.

Bien sûr, socialement, ça a du sens et les deux jeunes actifs qui occupent mon appartement semblent très satisfaits. Mais en tant que propriétaire, c'est plus de contraintes, plus de turnover, et aucun gain financier. Mon appartement étant un bien plutôt recherché et donc relativement facile à louer, il est possible que ça oriente mon jugement. »

À L'ÉPREUVE DE LA PRATIQUE, LES AVANTAGES DE LA COLOCATION PRIMENT SUR SES INCONVÉNIENTS

En général, les propriétaires bailleurs avouent mal connaître la colocation et en avoir une mauvaise image, d'où le différentiel entre offre et demande d'appartements en colocation. Néanmoins, les propriétaires qui pratiquent la location de leurs biens en colocation en sont majoritairement satisfaits. En secteur tendu, la demande étant bien supérieure à l'offre, ils trouvent preneur rapidement et peuvent sélectionner les colocataires de leurs

futurs biens sur des critères précis. Certes la rotation au sein d'une colocation est plus importante qu'au sein d'une location classique et nécessite la rédaction d'un avenant au contrat de bail ou d'un nouveau bail à chaque changement de colocataire.

Mais le logement est rarement vide, ce qui permet aux propriétaires bailleurs de sécuriser leurs revenus locatifs, peut-être même davantage que dans une location classique.



5. CE QU'IL FAUT RETENIR SUR LA COLOCATION

La loi ALUR définit la colocation comme « 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 ».

En pratique, la colocation c'est « allier vie en collectivité et intimité » ou « vivre ensemble, mais séparés ».

La colocation est un phénomène en plein développement depuis plusieurs années. Elle séduit de par le bon rapport coût/surface qu'elle offre, mais pas seulement. Elle est également appréciée du fait de ses vertus sociabilisantes. Originellement estudiantine, elle attire désormais les jeunes en contrat de professionnalisation, les actifs en début de carrière, en mobilité professionnelle, les célibataires géographiques, les familles monoparentales, les seniors, les propriétaires en recherche de complément de revenus...

De ce fait, la colocation peut constituer une solution de logement adaptée aux publics cibles prioritaires d'Action Logement, principalement les étudiants salariés (apprentis, alternants, stagiaires) et les jeunes actifs, mais aussi les salariés itinérants, les célibataires géographiques ou encore les salariés en rupture familiale.

Sans avoir la prétention d'être exhaustive, la présente étude permet de tordre le cou à quelques « fantasmes » des propriétaires immobiliers concernant la colocation.

Elle met en avant quelques facteurs clés de succès :

- Caractéristiques du logement proposé à la colocation ;
- Le choix des colocataires ;
- Les rapports locatifs ;
- Les rapports entre colocataires.

Ses détracteurs lui trouvent néanmoins des points faibles. Les risques sont réels, notamment ceux liés :

- Au manque d'intimité ;
- Aux rapports locatifs tendus pour cause de manque de clarté concernant les droits et devoirs des propriétaires et des colocataires, de dégradation du logement ou encore de troubles de voisinages générés par les colocataires ;
- Aux conflits entre colocataires dans la gestion du quotidien.



LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT PROPOSÉ

Pour pouvoir allier intimité et vie en collectivité, le logement proposé à la colocation doit être composé d'une chambre sécurisée par colocataire et de parties communes avec, autant que possible, une « pièce à vivre » sous forme de séjour ou de grande cuisine.

Pour faciliter l'emménagement des colocataires et limiter, autant que faire se peut, l'usure du logement lié à de fréquentes rotations, il est préférable de proposer un logement aménagé, voire meublé.



LE CHOIX DES COLOCATAIRES

Si la cooptation n'est pas faisable, permettre, a minima, aux colocataires, qui vont partager leur quotidien, de se choisir sur des critères d'affinité partagés semble judicieux..



LE CONTRAT DE BAIL

Suite à la loi ALUR, il est désormais possible de signer un seul contrat de bail, sur lequel figurent tous les colocataires ou un contrat de bail avec chaque colocataire.

Le décret relatif au contrat type à respecter pour la rédaction d'un contrat de bail d'une colocation a été publié le 31/05/2015 avec une date de mise en application au 01/08/2015.

Action Logement et Appartager.com préconisent l'établissement d'un bail par colocataire. Cette solution, plus facilement applicable, est aussi plus protectrice pour le propriétaire bailleur.



LA SOLIDARITÉ ENTRE COLOCATAIRES

En cas de bail unique pour l'ensemble des colocataires, ceux-ci sont liés par une clause de solidarité. Ainsi, si l'un des colocataires ne paye pas sa part de loyer, le propriétaire pourra exiger le paiement auprès des autres colocataires.

De même, en cas de congé de l'un des colocataires, celui-ci demeure solidaire du paiement du loyer après son départ.

La loi ALUR restreint le délai de la solidarité du colocataire parti, soit au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date de congé.



LA CAUTION

Désormais, la caution solidaire doit indiquer, sous peine de nullité, le nom du colocataire pour lequel la caution est engagée.



L'ASSURANCE MULTIRISQUES HABITATION

En matière de souscription à une assurance multirisques habitation, deux solutions existent jusqu'à présent.

Chaque colocataire souscrit une assurance multirisques habitation pour la part du logement. Mais en cas de problème, le règlement du sinistre peut prendre du temps, car il faut trouver la responsabilité de chacun.

L'un des colocataires souscrit une assurance pour l'intégralité du logement et se fait rembourser

ensuite par ses colocataires. Pour cette solution, le souci se pose en cas de départ du colocataire titulaire du contrat.

Pour éviter de telles situations, la loi ALUR prévoit la possibilité que le propriétaire convienne dans le bail qu'il assure le logement pour le compte de ses colocataires et récupère la quote-part d'assurance sur chacun d'entre eux tous les mois à raison d'1/12^{ème} de la prime annuelle.



LE PAIEMENT DES CHARGES

La loi ALUR propose deux modalités de paiement des charges :

- Le paiement des charges au montant réel. Dans ce cas, une provision pour charges est payée mensuellement, et une fois par an, le bailleur réalise une régularisation en fonction des charges réelles ;
- Le paiement d'un montant forfaitaire de charges. Dans ce cas, le locataire paie un forfait mensuel de charges. Celui-ci ne fera l'objet d'aucune régularisation annuelle et son montant du forfait ne doit pas être manifestement disproportionné par rapport au montant réel des charges récupérables.

La modalité de paiement des charges retenue doit figurer explicitement dans le contrat de bail. Action Logement et Appartager.com préconisent le choix du paiement d'un montant forfaitaire de charges, car cette option est plus opérationnelle, et plus adaptée au caractère temporaire de la colocation.



LES RAPPORTS ENTRE COLOCATAIRES

Si la loi pose un cadre qui sécurise les relations entre propriétaires et colocataires, elle n'a pas vocation à prendre en compte l'exhaustivité des rapports locatifs. Elle ne prévoit a fortiori rien pour ce qui est des relations entre les colocataires partageant un même logement. Ces aspects ne relèvent pas nécessairement du législateur, mais gagnent à être formalisés :

- Dans une charte précisant clairement les droits et les devoirs du propriétaire et de chaque colocataire;
- Dans un règlement intérieur définissant les règles de vie en colocation.

REMERCIEMENTS

Appartager.com et Action Logement remercient les experts qui ont contribué à l'élaboration de ce panorama, ainsi que l'ensemble de leurs équipes :

Yankel Fijalkow, Sociologue de l'habitat.

Audrey Jean-Marie, Responsable du service des études générales de l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme).

Anne-Sophie Renard, Présidente de Ensemble 2 générations, association spécialisée dans le vivre ensemble intergénérationnel.

Bruno Thomine-Desmazures, Architecte, à l'origine du premier concept d'immeuble entièrement adapté à la colocation en France.



