



Créateurs de liens par l'habitat

# La cohabitation intergénérationnelle solidaire

RETRAITE COMPLÉMENTAIRE  
agirc - arrco



AG2R LA MONDIALE

GRUPE  
APICIL

KLÉSIA

malakoff  
humanis

Fondation  
de  
France

Cnav Retraite  
& Action  
sociale  
— Sécurité sociale —

MACIF  
Fondation

ALLOCATIONS  
FAMILIALES  
Caisse  
nationale

afnic





# *Introduction*

# LES ENJEUX DE L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL SOLIDAIRE AUJOURD'HUI



**Solitude d'une part croissante des seniors**

**1,5 millions de seniors** vivent aujourd'hui dans une solitude subie selon la Croix-Rouge



**Manque massif de logements abordables pour les jeunes**

Selon le CNOUS, **175 000 jeunes de moins de 30 ans** manquent de logements qui soient financièrement abordables



**Le réchauffement climatique**

**Nécessité de limiter l'impact carbone lié à la construction** par l'optimisation des espaces existants et la mutualisation de l'énergie



**Nécessité d'un maintien d'une cohésion sociale**

Le brassage des générations est un enjeu, à l'heure où **6 d'entre elles cohabitent dans la société française**

## L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Résidence  
autonomie

Cohabitation  
intergénérationnelle  
solidaire

Projet  
intergénérationnel  
dans le parc social

Habitat inclusif avec  
une composante  
intergénérationnelle

Habitat participatif  
avec une  
composante  
intergénérationnelle



# *Présentation de Cohabilis*

# RÉSEAU COHABILIS

Pionnier des solutions d'habitat partagé



Le Réseau Cohabilis regroupe **40 structures** qui mettent en œuvre, dans plus de **50 départements**, des solutions d'habitat partagé. Cohabilis est ainsi **le 1<sup>er</sup> acteur national de cohabitation intergénérationnelle solidaire**.

Créé il y a 20 ans, il est **expert de l'habitat intergénérationnel** et a contribué à en faire un sujet de société. Il est devenu un **représentant et promoteur fiable et reconnu** de la solidarité - dans et par l'habitat - comme levier de cohésion sociale.

Depuis 2004, notre expertise s'appuie sur **l'accompagnement de 34 000 binômes jeunes-seniors** sur plus de **17 000 communes**, pour 1700 contrats accompagnés par an.

Notre stratégie de plaidoyer a été enrichie par la **parution d'études sectorielles qui mettent en lumière les enjeux rencontrés par les jeunes et les seniors** et proposent des pistes de solutions concrètes pour résorber la crise du logement et de l'isolement



# LES ACTIONS PORTÉES PAR COHABILIS

## PROMOTION

Des solutions d'habitat partagé auprès des pouvoirs publics et du grand public

Institutions et organismes de représentation nationaux agissant dans les domaines du logement, de la jeunesse, de la vieillesse et de la solidarité

## PORTE PAROLE NATIONAL

Cohabilis représente et promeut la solidarité dans et par l'habitat comme levier de cohésion : sensibilisation, promotion, représentation, amélioration du cadre juridique et normatif, etc.

## DÉVELOPPEMENT

De projets en faveur du lien social et de l'entraide par le logement

Porteurs de projets d'habitat partagé solidaire, bailleurs sociaux, structures de l'ESS, collectivités, etc.

## EXPERT DU LOGEMENT SOLIDAIRE

Cohabilis accompagne tous types de projets de solidarité par l'habitat : étude, diagnostic, accompagnement à la création de nouvelles activités, formations, etc.

## ANIMATION

Du réseau de structures sur le terrain agissant en faveur de l'habitat partagé

Acteurs de terrain de l'habitat partagé membres du Réseau Cohabilis en France métropolitaine et Outremer

## TÊTE DE RÉSEAU

Cohabilis fédère, anime et outille ses membres qui mettent en œuvre sur le terrain des solutions d'habitat partagé, dans une double logique d'essaimage et de structuration du réseau.

*La cohabitation*

*intergénérationnelle solidaire*

# LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE



Le principe est simple : mettre en contact une personne de 60 ans et plus avec un adulte de moins 30 ans, pour **cohabiter et s'entraider**. L'hébergement du jeune se fait en contrepartie d'une présence rassurante et d'une indemnité financière modeste. Chaque cohabitation est supervisée par les membres du réseau Cohabilis, spécialisés dans la mise en place des binômes.

Depuis 2018, le dispositif est défini par la Loi Elan : la relation entre le senior et son cadet est **solidement encadrée juridiquement par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire**.

## 01. Visite

Parce que chaque personne est différente, les associations du réseau Cohabilis se déplacent chez le locataire senior pour comprendre son besoin et ses attentes et vérifier les conditions d'accueil.

## 03. Emménagement

Si la rencontre avec le jeune est positive, la cohabitation peut débuter. Chacun signe le contrat de cohabitation et s'engage à respecter une charte de vivre ensemble.

## 02. Rencontre

L'association met en relation le jeune qui convient le mieux avec le senior. Ils prennent rendez-vous au domicile du senior. Cette rencontre permet de confirmer - ou non - le désir de vivre ensemble pour une période définie d'un commun accord et d'établir les règles de vie au quotidien.

## 04. Suivi du binôme

Tout au long de la cohabitation, la structure intervenante s'assure du respect du cadre légal et réglementaire. Elle met en place un suivi régulier du binôme, en lien avec les autres acteurs sociaux et médicosociaux de son territoire.

# UN BINÔME JEUNE - SENIOR REPRÉSENTE...



**Un senior qui ne vit plus seul dans un logement sous occupé** : en 2022, 88,9% des seniors en cohabitation étaient seuls à leur domicile avant leur entrée dans le dispositif, dont 62% de personnes en situation de veuvage. La cohabitation limite également les risques de complication lors d'accident ou lors d'un retour au domicile en cas d'hospitalisation.



**Un jeune qui trouve un logement à un prix abordable**, favorisant ainsi sa mobilité sociale et géographique : 80% des jeunes en cohabitation sont étudiants, apprentis ou alternants, 20% sont des jeunes actifs.



**12 tonnes d'émission de CO2 évitées**, à raison d'1 tonne de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> construit, en moyenne, pour une chambre étudiante de 12m<sup>2</sup>.



**Le renforcement de la cohésion sociale**, grâce à un brassage de générations, à l'heure où 6 d'entre elles cohabitent dans la société française.

**Et des économies substantielles**

Pour **les jeunes** : 1800€ / cohabitation d'une durée de 8 mois

Pour **la branche famille de la Sécurité Sociale** : 600€ / cohabitation, sur la même durée

# DÉONTOLOGIE DES STRUCTURES COHABILIS

Le dispositif de la cohabitation intergénérationnelle est **encadré par un contrat**, et le binôme est accompagné tout au long de chaque étape par une **association spécialisée**. La structure accompagne les personnes dans la définition de leurs attentes, les mettent en relation et veille au bon déroulement de la cohabitation.

Les adhérents de Cohabilis s'appuient tous sur **un référentiel de règles et de bonnes pratiques** :



- ✓ Chaque personne est **rencontrée**
- ✓ La bonne compréhension et l'**acceptation du caractère solidaire** du projet sont vérifiées
- ✓ La structure **vérifie que les locaux sont décents et confortables**
- ✓ Les **contreparties financières modestes** sont plafonnées
- ✓ Les binômes jeunes-seniors sont ensuite constitués **selon les profils et les attentes**
- ✓ **La structure intervenante met en place le contrat et s'assure du respect du cadre légal et réglementaire**
- ✓ Elle met en place **un suivi régulier du binôme** tout au long de la cohabitation
- ✓ La structure est **ancrée sur le territoire et se coordonne avec les acteurs sociaux et médicosociaux**
- ✓ La structure coordonnant le dispositif est à **but non lucratif, laïc et solidaire**

## 2 TYPES D'OFFRES DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE

### La formule « conviviale »

- **Le principe**
  - Mise à disposition d'une chambre et partie commune
  - Partager des moments ensemble (repas, discussions...)
  - Bénéficier d'un petit **complément de revenu**
- **Plus précisément...**
  - La contrepartie financière modeste : significativement sous le prix du marché, en fonction du territoire dans lequel est situé le logement
  - Le jeune est choisi pour son envie de **solidarité et d'entraide**
  - Selon les envies, on partage de moments de convivialité
- **Les avantages**
  - De la présence, des échanges entre générations, **de la vie**
  - Une amélioration de votre niveau de vie
  - Un engagement, un appui à la jeunesse en permettant indépendance et mobilité grâce à un coût clairement en-dessous des prix du marché, une indépendance

## 2 TYPES D'OFFRES DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE

### La formule « solidaire »

- **Le principe**
  - Mise à disposition d'une chambre
  - Selon les attentes respectives
    - Présence bienveillante du jeune auprès du sénior en soirée
    - « menus services »
    - Participation du jeune aux charges (maximum 60 € par mois)
- **Plus précisément...**
  - Une formule **sur-mesure** : le senior, le jeune et la structure se mettent d'accord sur les modalités d'engagement du jeune en termes de temps de présence ou de menus services (aller faire une course, fermer les volets...)
  - Le jeune contribue financièrement en participant aux charges (maximum 60 € par mois) le cas échéant
- **Les avantages**
  - Amélioration du sentiment de sécurité pour soi-même et ses proches
  - Renforcement du sentiment d'utilité sociale en aidant un jeune à accéder à un logement, en aidant un senior à mieux vieillir
  - Diminution des risques liés à la perte d'autonomie

# LES GRANDS APPORTS DE LA LOI N° 2018-1021 DU 23 NOVEMBRE 2018

- La cohabitation intergénérationnelle solidaire est intégrée au **code de l'action sociale et des familles**
- La création d'un « **contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire** » supprime tout risque de requalification en bail.
  - La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation ne s'applique pas
- Le droit de sous-location, y compris dans le parc social, est précisé
- La signature du contrat suppose une « *contrepartie financière modeste* » réglée par le jeune au senior
  - Pour le parc privé : « *librement convenue entre les parties* »
  - Pour le parc social : une contrepartie calculée conformément à l'article L 442-8-1 du CCH, soit au prorata du loyer et des charges, rapporté à la surface habitable du logement.
- En « *complément* » de cette contrepartie le jeune peut réaliser des « *menus services* »
  - « *Sans lien de subordination* »
  - « *Sans but lucratif* »
  - « *Sans possibilité de requalification en contrat de travail* »
- Le texte confirme également **le droit à l'allocation logement pour le sous-locataire**

## LE CADRE FISCAL

**Exonération à l'impôt sur le revenu** : 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 : 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 sont les suivants :
- 190 €/ m<sup>2</sup>/ an en Ile-de-France
  - 140 €/ m<sup>2</sup>/ an dans les autres régions

*Focus sur le modèle économique*

# LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE DE LA CIS



**cohabilis**  
Créateurs de liens par l'habitat

## Le potentiel économique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

Caractéristiques des publics concernés et effets socio-économiques

Mai 2022

Auteurs : Ikpidi Badji, Jérémy Brémaud, Jérôme Hubert, Christine Le Clairche  
Coordonné par : Joachim Pasquet, Cohabilis

Financé par :



En partenariat avec l'AGIRC-ARRCO et la MFP, cette étude revient sur le potentiel économique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

Elle a permis de démontrer que la CIS permet :

- Des **économies substantielles aux jeunes : 1800 € en moyenne/ cohabitation**, sur une durée de 7,5 mois en moyenne,
- Des **économies substantielles à la branche famille** de la Sécurité Sociale : **600 € en moyenne/ cohabitation**, sur la même durée.

## QUEL MODÈLE ÉCONOMIQUE CIBLE POUR LES ASSOCIATIONS ACCOMPAGNANT LA CIS ?

- Le **prix de revient** de l'accompagnement d'un binôme jeune - senior en CIS est en moyenne de 1500 €
- Dans le cadre d'une expérimentation avec l'**Assurance vieillesse** et la **CNAF en 2021**, poursuivie et développée en 2022 et 2023 les financements sont, pour chaque binôme et en moyenne, les suivants :
  - **CARSAT** 400 €
  - **CAF** 300 €

Dans le cadre de cette expérimentation : le financement d'un "forfait autonomie" pour aider au développement de binôme soit 126 € par visite chez un senior, et 268 € par formation d'un binôme. Expérimentation en AURA, Pays de la Loire et Nouvelle-Aquitaine, mais

- La **contribution du jeune et du senior** (aujourd'hui à 100 € dans le cadre de l'expérimentation en place) pourrait se monter jusqu'à 200€ chacun, ce montant pouvant être pris en charge en tout ou partie par des organismes (mutuelles, assurances, fonds de dotation...)
- **Le Conseil départemental et/ou la région** peut financer également le dispositif
  - Cohablis espère pouvoir bénéficier d'une dotation dédiée aux départements par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), qui pourrait paraître dans le cadre du Projet de loi de finance 2024
  - Les régions ont par ailleurs un intérêt fort à soutenir le logement des jeunes, étant donné qu'il s'agit d'une de leur compétence (lycée et apprenti)

*Cohabilis vous accompagne dans le  
développement de la cohabitation  
intergénérationnelle solidaire*

# L'ACCOMPAGNEMENT AU DÉVELOPPEMENT : APPUI AU MONTAGE DE PROJET

## Un accompagnement sur-mesure



Confirmer et qualifier **le potentiel de développement** sur le territoire grâce à la mise en place de diagnostics



Appuyer la mise en place **de partenariats institutionnels locaux**



Aider à la **création du modèle économique** et à la **recherche de financements locaux**



**Former à l'accompagnement et à la mise en place** de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Appui possible à la mise en place des premiers binômes (déplacements chez les seniors, rencontres jeunes, etc.)



Appuyer la définition d'**une stratégie de communication** et la mise en place de campagnes de communication locales visant les jeunes et les seniors, et transmettre des contenus adaptés aux segments

# AVANTAGES ET OUTILS POUR LES ADHÉRENTS COHABILIS



**Un réseau d'entraide,**  
avec des groupes de travail et de coopération thématiques, des temps forts mensuels et annuels, des formations autour de l'activité



**Un espace commun intranet :** formulaires, contrats, plaquettes de présentations, outils juridiques validés, études sectorielles, etc.



**Appuyer la diversification des associations :** accueil de jeunes en résidence autonomies, lien avec les bailleurs sociaux, etc.



**Participation et intervention à des salons nationaux** (congrès HLM, etc) et coordination de la Semaine nationale de la CIS



**Un référencement unique** pour accroître la visibilité sur internet et **un canal d'inscription pour jeunes et seniors sur le site Cohabilis**



**De multiples partenariats** avec des organismes « prescripteurs » (mutuelles, caisses de retraites, etc.)



Mise à disposition **d'outils de communication :** plaquettes, livret ANIL, logos, pictos, vidéos et témoignages, etc.



Appui à **l'amélioration de la qualité de l'accompagnement** (Label Co-exist)

**190€ / an de frais d'adhésion + 100€ frais de dossiers la 1ère année seulement**

*Témoignage vidéo*



Dans toute la France,  
dans les locaux...

