
Plaidoyer commun des associations Réseau Cohabilis et Ensemble 2 Génération pour le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

Juillet 2025

Introduction

Trois problématiques majeures irriguent la société, aujourd'hui et pour les années à venir. Tout d'abord, la solitude, pour les personnes âgées comme pour les jeunes : 2 millions de seniors, dont la part va croissant¹, sont considérés comme isolés² et 62 % des 18-24 ans se sentent régulièrement seuls³. Ensuite, depuis des années se succèdent des interviews de jeunes en détresse, désespérés de se voir refuser l'accès à un logement, pourtant jugé essentiel au regard de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948⁴. Enfin, les activités humaines sont identifiées comme étant la cause d'un réchauffement climatique délétère. Parmi ces activités, la construction représente dans le cycle de vie d'un bâtiment 33 % des émissions de

¹ En 2070, la part des 65 ans ou plus serait de 29 %, soit une hausse de 8 points par rapport à 2021. Élisabeth Algava et Nathalie Blanpain, Insee, 68,1 millions d'habitants en 2070 : une population un peu plus nombreuse qu'en 2021, mais plus âgée, Novembre 2021

² Le nombre d'aînés isolés des cercles familiaux et amicaux a plus que doublé (+ 122 %), passant de 900 000 en 2017 à 2 millions en 2021, Petits Frères des Pauvres, Mort sociale : Luttons contre l'aggravation alarmante de l'isolement des aînés, Juin 2024

³ IFOP, L'impact de la solitude sur la vie des Français, Janvier 2024

⁴ Article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948

CO2⁵, sachant que le bâtiment et la construction sont le 3^{ème} poste d'émission de gaz à effet de serre (GES) en France⁶.

Ces trois phénomènes appellent trois réponses : favoriser le lien social et la cohésion, développer l'accès au logement des jeunes et lutter contre le réchauffement climatique. La cohabitation intergénérationnelle solidaire (CIS), accompagnée par des structures tierces (associatives ou publiques) représente une solution à ces trois problèmes : elle permet un lien social régulier⁷, elle prodigue des logements aux jeunes⁸ et limite les émissions à effet de serre en luttant contre la sous-occupation. Pour encourager le développement de ce mode d'habitat, des évolutions juridiques étaient nécessaires.

La France a été le premier pays à définir un cadre juridique *ad hoc*. En définissant les contours du dispositif, le législateur et le gouvernement ont en 2018 et 2020 bien identifiés ces apports : « *renforcer le lien social* », « *faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans* »⁹, « *optimiser l'occupation des logements et les dépenses énergétiques* »¹⁰. Point notable, le dispositif a des impacts économiques mesurés par des chercheurs : il permet, sur 7,5 mois, au jeune d'économiser en moyenne 1815 € et à la Caisse nationale d'allocation familiale (CNAF) d'en économiser 615 € sur les aides au logement.

Aujourd'hui, nous estimons qu'il y a un peu plus de 3 000 « binômes » jeune-senior accompagnés par an en France. Comparé aux plus de 900 000 personnes âgées vivant seules dans un logement en situation de sous-occupation accentuée¹¹, et à la part de jeunes sans solutions de logement, ce chiffre devrait progresser si une action volontariste est mise en place.

Pour ce faire, trois leviers doivent à notre sens être mis en œuvre :

- Renforcer le modèle économique des structures accompagnant la CIS
- Finaliser l'encadrement juridique du dispositif qui comporte encore des risques, dus en grande partie au caractère dérogatoire du contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire
- Développer la légitimité de la CIS auprès des seniors

⁵ <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/8-3-Empreinte-carbone.pdf>

⁶ BPI France, Empreinte carbone du bâtiment et des travaux publics (BTP) en France, avril 2024

⁷ 89 % des seniors bénéficiaires de la CIS vivent seuls, dont 64% de veufs et veuves. kpidi Badji, Jérémy Brémaud, Jérôme Hubert, Christine Le Clainche, *Le potentiel économique de la cohabitation intergénérationnelle Solidaire, Caractéristiques des publics concernés et effets socio-économiques*, mai 2022. Etude réalisée pour la DHUP, l'AGIRC ARRCO et la Mutualité Fonction Publique

⁸ 47 % des jeunes en CIS n'aurait pas eu de logement du tout s'il n'avait pas bénéficié de ce dispositif.

⁹ Art. L. 118-1 du CASF

¹⁰ Arrêté du 13 janvier 2020

¹¹ kpidi Badji, Jérémy Brémaud, Jérôme Hubert, Christine Le Clainche, *Ibid.* mai 2022.

I. Renforcer le modèle économique de fonctionnement et de développement aux structures accompagnant la CIS

Les structures créant et accompagnant la cohabitation intergénérationnelle selon les modalités définies dans l'arrêté du 13 janvier 2020 sont financées selon un modèle économique mixte privé – public : les bénéficiaires jeunes et seniors financent environ un tiers du dispositif, et les collectivités, caisses locales de sécurité sociale (CAF et CARSAT) ou autres contributions privées (fondations, caisses de retraites complémentaires...) financent environ les deux autres tiers. Il ne s'agit pas d'une règle absolue : chaque structure constitue son modèle économique selon les orientations et les choix des financeurs locaux.

Le caractère limité, facultatif et aléatoires des contributeurs publics ainsi que le manque de pluri annualité fragilise les structures, et empêche le développement de la cohabitation intergénérationnelle en France. Il n'y a pas aujourd'hui de modèle économique uniforme et pérenne pour les structures accompagnant la CIS.

Pour faire évoluer cette situation, il faudrait :

- **Rendre la CIS éligible à l'aide à la vie partagée**
- **Systématiser la prise en charge d'une partie du coût de la CIS par l'Action sociale de l'Assurance retraite, les organismes complémentaires (complémentaires santé, assurance IARD, IRC, prévoyance...)**
- **Proroger et optimiser l'avantage fiscal lié à l'article 35 bis du CGI pour inciter les seniors à s'engager dans la CIS**

Les seniors qui louent en dessous des prix du marché participent activement au logement des jeunes ; ils doivent être encouragés. Nous proposons d'inciter les seniors à s'engager dans le dispositif par une exonération fiscale sur l'impôt sur le revenu sous réserve du respect du caractère modeste de la contrepartie financière.

Un tel dispositif pourrait être mis en place par prorogation définitive et modernisation de l'article 35 bis du Code général des impôts. Cet article qui doit disparaître 31 décembre 2026 doit être définitivement prorogé. En effet, d'une part cet article permet que soit exonéré de l'impôt sur le revenu les produits de la location lorsque ceux-ci sont considérés comme raisonnables. D'autre part, la mise en œuvre de cet avantage s'appuie sur un zonage qui n'est pas en phase avec les tensions du marché locatifs, bien précisés dans le découpage de l'article les zones mentionnées au D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. Lever les risques juridiques et consolidation du droit

Nous souhaitons apporter ici les précisions permettant de consolider le cadre juridique de la CIS. La traduction des éléments présentés ci-dessous est réalisée dans la proposition de loi citée plus haut.

1. Clarifier la nécessité de faire porter la création et l'accompagnement de CIS par des structures tierces respectant l'arrêté du 13 janvier 2020 et ancrées localement

L'article L631-17 du Code de la construction et de l'habitation stipule que le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sont définis par arrêté dans une charte. Mais l'arrêté définit que les « *structures et associations s'engagent par l'adhésion [...] à la charte* ». Cette rédaction paradoxale (l'acte d'adhésion supposant une action volontaire, et donc facultative) a des structures qui n'ont pas d'intervenants locaux d'assurer le rôle de tiers, en contradiction avec les principes édictées pour les structures tierces dans la charte.

Il est important de s'assurer que les modalités de l'arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sont respectées par tout tiers. Cela permet de sécuriser la relation entre les jeunes et seniors cohabitants – dont certains peuvent être vulnérables. Il est également crucial que l'accompagnement des jeunes et des seniors soit assuré par des structures ancrées localement, afin qu'ils puissent bénéficier de partenariats avec des acteurs sociaux et médico-sociaux.

2. Définir clairement le caractère « modeste » de la contrepartie financière versée par le jeune

Des personnes peu scrupuleuses utilisent aujourd'hui le contrat de CIS pour pratiquer des tarifs au prix du marché. Pourtant, le législateur a bien prévu que la contrepartie financière soit « *modeste* ». Nous proposons d'encadrer le caractère modeste de la contrepartie financière par un plafonnement en lien avec les particularités des territoires afin de préserver l'esprit du dispositif de rendre accessibles aux jeunes des logements occupés par des aînés.

Des zones indexées sur la tension du marché locatif local existent déjà. Elles sont précisées à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. Le dispositif de plafonnement pourrait utilement s'appuyer sur ce zonage.

3. Rendre possible une entraide sans versement monétaire

Nous souhaitons également que soit ouverte la possibilité pour les jeunes et les seniors de faire reposer les échanges entre eux sur les menus services uniquement, sans qu'une contrepartie financière soit nécessaire. En effet, la gratuité peut être recherchée par des jeunes ayant de très faibles moyens financiers, et des seniors ne souhaitent pas de contrepartie financière, même modeste.

4. Elargir le principe au plus de 30 ans et moins de 60 ans

Il s'agit d'engager une réflexion afin d'élargir le dispositif à des personnes de plus de trente ans ou à des personnes de moins de soixante, toujours dans une optique intergénérationnelle. L'objectif d'une telle démarche est toujours de permettre :

- à des seniors d'être moins seuls, mais avec des personnes de plus de 30 ans ;
- à des jeunes d'avoir accès à un logement, mais chez des personnes de moins de 60 ans.

III. Développer la légitimité de la CIS auprès des seniors

Malgré une bonne image¹², la CIS est peu connue des seniors et peu prescrite par les acteurs de la vieillesse. Il convient donc de développer des actions :

- Faire connaître, en mettant en place une campagne de **communication** nationale ;
- Agir sur les moments clés de vie, en intégrant systématiquement la CIS dans les parcours des seniors :
 - le rendez-vous retraite (caisses de retraites),
 - le rendez-vous perte du conjoint (caisses de retraites, institutions de prévoyance...),
 - un rendez-vous autonomie (à créer).

¹² 81% des seniors en ont une vision positive. Nestenn - IFOP , 2019



Réseau Cohabilis

145, rue de Ménilmontant

75020 PARIS

09 72 63 88 46

contact@cohabilis.org



Ensemble 2 générations

06 86 50 66 73

contact@ensemble2generations.fr