



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 Clainche
Coordonné par : Joachim Pasquet, Cohabilis

Financé par :



REMERCIEMENTS

En premier lieu, nous remercions les membres du réseau Cohabilis pour leurs actions à la fois professionnelles et militantes au quotidien, visant à consolider les liens de solidarités entre les générations. Ils ont également été d'un réel soutien dans la constitution de la première base de données sur la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Merci au conseil d'administration de Cohabilis, qui s'engage avec discrétion pour structurer et développer le réseau. Une reconnaissance tout particulièrement à Véronique Pater et François Bonnin, toujours sur le pont ou à la vigie, avec rigueur, bienveillance et discrétion.

Nos remerciements vont aussi, évidemment, à Aude Messéan, Présidente, qui, pendant 17 ans, a favorisé avec une persévérance hors du commun le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire en France, ainsi qu'à David Ghanassia, Président de l'association « 2 Visages », soutien de la cause. Il a été un des initiateurs de ce projet d'étude, en créant un premier pont avec les chercheurs.

Nous tenons à témoigner notre reconnaissance aux organisations qui ont permis de financer cette étude, à savoir l'AGIRC ARRCO, la Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et la Mutualité de la Fonction publique. Nous sommes également particulièrement reconnaissants à la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), la Caisse nationale d'allocation familiale (CNAF), la Fondation Macif, Klésia et AG2R La Mondiale pour leur participation au Comité de pilotage de cette étude. Merci également aux soutiens financiers de ces trois derniers acteurs, sans qui le développement du logiciel ayant servi à la constitution de la base de données aurait été impossible.

L'appui discret des corps intermédiaires suivants nous a été profondément bénéfique : Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL), Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés non lucratifs sanitaires et sociaux (UNIOPSS), Union sociale pour l'habitat (USH), Union nationale pour l'habitat des Jeunes (UNHAJ), Union nationale des centres locaux pour le logement autonome des jeunes (UNCLLAJ), CFDT, la CFDT Retraités...
Merci !

Et merci enfin aux personnes de tous horizons qui, de près ou de loin, appuient le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire...

TABLE DES MATIÈRES

Synthèse du rapport	6
Les auteurs	8
Les origines du projet de recherche	9
Introduction	10
1 Caractéristiques de la base de données conçue à partir du logiciel utilisé par des membres du Réseau Cohabilis	16
2 Analyse statistique des profils des jeunes et des seniors ayant participé à au moins une cohabitation intergénérationnelle solidaire.....	20
2.1 Présentation des bases de données utilisées	20
2.2 Caractéristiques des seniors accueillants les jeunes chez eux	20
2.2.1 Les genres des seniors	
2.2.2 Les âges des seniors	
2.2.3 Les statuts conjugaux des seniors	
2.2.4 Les statuts d'occupation des seniors	
2.2.5 Le portrait simplifié des seniors accueillants	
2.3 Caractéristiques des logements des seniors en cohabitation intergénérationnelle solidaire	28
2.3.1 Le type de logements	
2.3.2 Le nombre de pièces	
2.3.3 Surface habitable	
2.4 Caractéristiques des jeunes accueillis chez un senior.....	33
2.4.1 Les genres des jeunes	
2.4.2 Les âges des jeunes	
2.4.3 Les statuts conjugaux des jeunes	
2.4.4 Les statuts professionnels des jeunes	
2.4.5 Les nationalités des jeunes	
2.4.6 Les niveaux d'étude des jeunes	

3 Quantification et géolocalisation de l'offre potentielle	42
3.1 L'offre potentielle	42
3.1.1 Prise en compte du genre des seniors	
3.1.2 Prise en compte de la typologie du logement	
3.1.3 Prise en compte de la présence de sanitaires	
3.1.4 Prise en compte de l'état d'occupation du logement	
3.1.5 Prise en compte de la surface habitable	
3.1.6 Bilan : estimation du nombre de chambres potentiellement accessibles chez les seniors	
3.2 Géolocalisation de l'offre potentielle	48
3.2.1 Géolocalisation par département	
3.2.2 Géolocalisation par typologie urbaine	
3.2.3 Géolocalisation par EPCI concernée par une structure universitaire	
3.3 Définition de la demande potentielle de logement de la part les jeunes	51
3.4 Conclusion : estimation globale de l'offre.....	53
4 Impact de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sur le niveau de vie des jeunes et les dépenses des allocations logement	54
4.1 Revue de la littérature	54
4.2 Caractéristiques des bases de données utilisées	57
4.3 Analyse descriptive sur le niveau de vie des jeunes et comparaison des loyers en logement ordinaire et des contreparties financières modestes (CFM) en cohabitation intergénérationnelle	57
4.3.1 Niveau de vie des jeunes de 18-30 ans et montant de leur loyer en logement ordinaire	
4.3.2 Dépense de logement en cohabitation intergénérationnelle – contrepartie financière modeste	
4.4 Estimation de l'économie réalisée par les jeunes et par la Caisse d'allocation familiale	62
4.4.1 Estimation de l'économie réalisée par les jeunes	
4.4.2 Estimation de l'économie réalisée par la collectivité (CAF)	
4.5 Conclusion : estimation de l'effet de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sur le niveau de vie des jeunes et les dépenses de la CAF	65

5 Estimation des économies globales réalisées par les jeunes et la CAF en fonction du potentiel estimé	67
5.1 Économies réalisées par la CNAF selon la pénétration du marché	68
5.2 Économies réalisées par les jeunes selon la pénétration du marché	68
5.3 Coût de l'accompagnement selon la pénétration du marché	69
6 Cohabitation intergénérationnelle, santé et bien-être des personnes âgées	70
6.1 Revue de littérature	70
6.1.1 Introduction	
6.1.2 Méthode de sélection des articles et caractéristiques des articles	
6.1.3 Synthèse des résultats	
6.2 Portrait des jeunes et des séniors pratiquant la cohabitation générationnelle : exploitation des enquêtes Cohabilis (2021)	74
6.2.1 Introduction	
6.2.2 Portrait des jeunes et des séniors à travers les résultats des enquêtes Cohabilis (2021)	
6.3 Cohabitation intergénérationnelle : discussion sur la santé, le bien-être et les relations sociales des séniors	78
6.4 Conclusion	81
7 Conclusion générale des parties 2 à 6	82
8 Analyse du fonctionnement institutionnel : les modèles économiques des structures d'accompagnement	84
8.1 Aperçu général	84
8.2 Étude du coût de revient	85
8.3 Les sources de financement	86

8.4 Enjeux de développement	87
8.4.1 Un enjeu d'élasticité	
8.4.2 Un enjeu de développement de l'offre	
8.4.3 Un enjeu de structuration des organisations de la CIS	
9 Éléments pour une politique économique publique favorisant le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire	88
9.1 Les constats	89
9.2 Les actions proposées pour développer la cohabitation intergénérationnelle solidaire	93
10 Annexes	93
10.1 Annexes relatives à la typologie des publics et au calcul du potentiel	
10.2 Portrait des séniors ayant répondu à l'enquête	
10.3 Portrait des jeunes ayant répondu à l'enquête	
10.4 Bibliographie des parties 6. et 7.	
10.5 Références bibliographiques partie 8.	
10.6 Projection des économies estimées en fonction du taux de pénétration	
10.7 Liste des graphiques, tableaux et cartes	

SYNTHÈSE DU RAPPORT

D'un côté, les étudiants et les jeunes actifs font face à d'importantes difficultés pour se loger. D'un autre côté, l'évolution démographique de notre pays fait qu'un nombre accru de personnes âgées se retrouve isolé dans un logement surdimensionné. En toile de fond, se pose également la question des bienfaits du maintien des personnes âgées dans leur habitat. L'objectif de cette étude est de mettre en avant l'intérêt pour les deux parties de se réunir au sein d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire (CIS). En partant du prix moyen versé par le jeune au senior avec lequel il cohabite, le travail présente les économies réalisées par la collectivité, en l'occurrence la CNAF, et les économies réalisées par les jeunes. L'analyse globale passe sur ce versant par une description statistique des jeunes et des seniors engagés dans le dispositif sur trois ans.

Les grandes caractéristiques des profils des seniors ressortent de la manière suivante : 88,9% sont dans une situation qui laisse supposer qu'ils vivent seuls, 58,2% sont des femmes propriétaires âgées de 75 ans et plus. Les seniors engagés dans la CIS semblent vivre davantage dans des zones urbanisées, plus propices à l'accueil des étudiants, qui représentent 79,2% des jeunes engagés. Chez les jeunes, on retrouve deux fois plus de femmes que d'hommes, et la majorité d'entre eux ont entre 18 et 25 ans. La part des jeunes étrangers est de 33,1%, avec une part prépondérante de ressortissants africains. 51,8% des logements font plus de 100 m². Ils sont autant des maisons que des appartements. Le potentiel de l'offre est ensuite estimé à partir des caractéristiques typiques de ces jeunes et de ces seniors. Cette estimation de l'offre de logement varie entre 400 000 et 1 000 000 dans un contexte où le manque de logements étudiants gérés par le CROUS est estimé à 175 000 unités. La quasi-totalité des départements français est concernée par cette offre.

Le calcul de l'économie réalisée par les jeunes sur leur loyer, et par la CNAF sur l'allocation logement, est ensuite réalisé et appliqué au potentiel, en fonction d'un taux de pénétration du marché. Les résultats suggèrent que (i) Les jeunes en cohabitation intergénérationnelle réalisent une économie de loyer de 261 euros /mois. Cette économie diffère selon le type de formule souscrite par le jeune, puisque l'économie réalisée en formule dite « solidaire » représente 1.34 fois celle réalisée en formule conviviale. (ii) Le niveau de vie du jeune en cohabitation intergénérationnelle après paiement du loyer est supérieur à celui qu'il aurait eu s'il était en logement ordinaire. (iii) La cohabitation intergénérationnelle permet également à la caisse nationale d'allocation familiale de réaliser des économies sur les dépenses d'allocation logement. Celles-ci sont plus importantes si le jeune est en formule dite « solidaire » puisque dans le cadre de cette formule les loyers sont en général très faibles voire égaux à 0 € et sont associés à des allocations faibles voire nulles. (iv) En l'absence de versement d'allocation logement à tous les jeunes en cohabitation intergénérationnelle, y compris à ceux que le loyer et les caractéristiques socioéconomiques rendraient éligibles aux APL s'ils étaient en logement ordinaire, la caisse d'allocations familiales capturerait une partie de l'amélioration du niveau de vie des jeunes.

Les économies réalisées par les jeunes et la CNAF sont ensuite associées au marché potentiel en fonction du taux de pénétration du marché. Il en ressort que pour un taux de pénétration égal à 0,5%, le nombre de contrats en cohabitation intergénérationnelle est de 2077 et l'économie réalisée dans ce cas est respectivement de 3,5 millions d'euros /an pour les jeunes et 1,27 million euros /an pour la CAF.

Ensuite, l'impact probable pour les seniors en termes de bien-être et de santé mentale est envisagé. La revue de littérature menée sur les liens entre cohabitation, quels que soient la nature et l'état de santé physique ou mentale et le bien-être, a permis de mettre en évidence un effet positif sur la santé mentale et le bien-être, effet transitant par le lien social et la perception d'un soutien mutuel rendu possible par ce mode d'hébergement. Toutefois, le lien établi n'est pas un lien de causalité, étant donné la taille d'échantillon et le type de méthodes engagées. Par ailleurs, il n'a pas été possible de mettre en évidence un effet sur la santé physique. Concernant l'exploitation des données d'enquêtes menées auprès des échantillons de cohabitants du réseau Cohabilis, il a été montré, pour les jeunes comme pour les seniors, qu'une motivation commune est celle consistant à « apporter de l'aide ».

Pour les jeunes, le coût du logement plus faible est également déterminant et ce qui motiverait l'abandon d'une telle solution de logement serait principalement dû à une mésentente avec le senior ; ce dernier point est d'ailleurs également partagé par les seniors. Les seniors engagés dans le dispositif Cohabilis, à tout le moins ceux ayant répondu à l'enquête, apparaissent en outre être « sélectionnés par leur santé ». En cela, ils sont en meilleure santé que la moyenne de la population générale comparable. Ils appartiennent également plus souvent à une CSP +. Toutefois, un pourcentage non négligeable mentionne des limitations d'activités qui sont à prendre en compte pour la pérennité de la participation au dispositif. Un accompagnement plus poussé apparaît alors nécessaire pour les seniors très âgés.

Par ailleurs, une étude du modèle économique des structures membres du réseau Cohabilis a été réalisée. Dans cette partie, il est notamment question de prendre en compte la structure de coût des structures membres et les répartitions des différentes sources de revenu. Ce travail de modélisation met en avant la grande diversité des modèles, en lien avec l'ancrage territorial des projets étudiés. Une analyse du coût de revient d'un binôme met cependant en évidence un montant moyen de 1510 € tout compris (accueil, mise en relation, suivi jusqu'à la sortie de la cohabitation), montant qui pourrait augmenter demain eu égard à la nécessité de mieux structurer le financement du fonctionnement et du développement des structures.

En dernière partie, ce rapport propose des éléments pour mettre en place une politique publique qui favorise le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Avertissement : les leçons tirées de ce rapport ne s'appliquent qu'à la cohabitation intergénérationnelle solidaire (CIS) telle qu'elle est pratiquée par les membres du Réseau Cohabilis. Ces enseignements ne sont pas généralisables à la CIS telle qu'elle est accompagnée par d'autres acteurs qui s'en revendiquent, en particulier quand les acteurs accompagnent des CIS dont les contreparties financières modestes sont - au moins - au niveau des prix du marché locatif local.

AUTEURS

Ikpidi Badji est titulaire d'un doctorat en sciences économiques à l'université Paris X Nanterre. Elle est membre de l'équipe NTA (National Transfert Account) France. Ses travaux portent en partie sur l'économie démographique, les questions liées aux inégalités inter et intra générationnelles, redistribution de revenu. Elle a co-écrit quelques articles dont "Les inégalités de niveaux de vie entre les générations en France" (Économie et Statistiques 491-492, 71-92, 2017), "Inequality within generation: Evidence from France" (Research in Economics Volume 76, Issue 1, Pages 69-83, 2022).

Jérémy Brémaud est diplômé en économie et sciences de gestion de l'Université de Grenoble. Il travaille depuis plus de 15 ans dans le champ de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), Il a cofondé en 2013 la SCOP Ellyx, agence en innovation sociale dont il est l'un des directeurs-associés. Spécialiste des modèles économiques, des enjeux de financement et de l'évaluation de l'impact social, il accompagne les acteurs œuvrant sur des sujets d'intérêt général à concilier leurs enjeux économiques et leur finalité sociétale. L'équipe d'Ellyx accompagne une centaine d'acteurs chaque année. Jérémy a notamment coordonné les travaux sur l'analyse des modèles économiques des ONG françaises pour le compte de Coordination Sud, du Ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères et de l'AFD.

Jérôme Hubert est Docteur en Sciences Economiques, Diplômé à l'Université de Lille. Ses travaux portent sur l'évaluation des politiques publiques liées au logement.

Christine Le Clainche est Docteure en Sciences économiques. Elle a été chargée de Mission à la MIRE (Ministère de la santé et des affaires sociales) puis Maître de Conférences à l'ENS Cachan (devenue ENS Paris-Saclay). Elle a également bénéficié d'un détachement comme chercheure au CEE (Ceet-Cnam). Elle a enseigné dans divers établissements de l'enseignement supérieur et est actuellement Professeure à l'Université de Lille. Ses domaines d'expertise sont l'économie de la santé, du travail et des inégalités. Elle intervient également dans le débat public et dans diverses institutions sur son champ d'expertise.

Les origines et les objectifs initiaux du projet de recherche

La première association de cohabitation intergénérationnelle solidaire (Le Pari Solidaire) a été créée en France par Aude Messéan et Bénédicte Chatin en 2004. Son objet était notamment d'intervenir afin « d'aider les personnes à résoudre leurs problèmes de solitude et/ou de logement en mettant en relation celles qui disposent d'un lieu de vie et qui souhaitent le partager avec celles qui recherchent un hébergement ». Il s'agissait d'aider des « catégories de population isolées telles que les personnes âgées, les étudiants, les jeunes travailleurs et les demandeurs d'emploi ».

A la suite de cette première initiative, d'autres associations se sont développées. Des actions menées par un groupe de corps intermédiaires, au premier rang desquels le Réseau CoSI, devenu Cohabilis en septembre 2020 à la faveur de son regroupement avec le Réseau LIS, a amené le législateur à réclamer en 2015 une analyse du régime juridique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. En 2018, afin de pallier les risques juridiques existants, un régime juridique ad hoc a été créé via l'invention d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire. De surcroît, une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, définie par arrêté, a été établie. A la faveur de la création de ce dispositif juridique, des ambitions de développement ont vu le jour. Dans ce cadre, les acteurs publics ou privés concernés par l'activité ont besoin d'une analyse objective des pratiques existantes. Etant à ce jour le premier réseau français d'associations accompagnants des CIS, Cohabilis a souhaité pousser la première étude académique sur la question de l'impact économique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Aidé par le Président de l'Association 2 Visages, David Ghanassia, Cohabilis a regroupé 3 chercheurs : Jérôme Hubert, économiste du logement, Ikpidi Badji, économiste spécialisée sur les questions de transfert intergénérationnel et Christine Le Clainche, économiste de la santé. Le Cabinet Ellyx, en la personne de Jérémy Brémaud, a permis de produire un certain nombre de ratios afin de modéliser le fonctionnement actuel de 15 associations membres du réseau.

Trois acteurs majeurs ont fait part de leur intérêt au financement de cette étude : l'AGIRC ARRCO, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) et la Mutualité Fonction Publique. Un comité de pilotage composé de ces financeurs ainsi que de la CNAV, la CNAF, la DGCS, la Fondation Macif et AG2R La Mondiale a été constitué.

L'étude qui s'est déroulée de décembre 2020 à mars 2022 a comme objectif principal d'identifier et de justifier :

- **les apports de la cohabitation intergénérationnelle solidaire à travers le prisme économique,**
- **le cas échéant, la mise en place d'un modèle économique stable pour les structures.**

Ces éléments devront permettre d'accompagner les financeurs actuels et potentiels dans la structuration de la petite « filière », et d'aider la structure promouvant la cohabitation intergénérationnelle solidaire à structurer et pérenniser son modèle économique. C'est pourquoi, la dernière partie du rapport, composée d'éléments issus de l'étude du modèle économique de structures membres de Cohabilis et des résultats des recherches, est dédiée à des propositions pour la mise en place d'une politique publique favorisant le développement du dispositif.



INTRODUCTION

Il est important de rappeler en introduction le contexte de l'émergence de la cohabitation intergénérationnelle solidaire : le manque de logements étudiants d'une part, et le vieillissement de la population, avec de nombreux enjeux en matière de santé et de bien-être, d'autre part.

L'état du logement étudiant

La place du logement dans la construction d'un ménage n'est plus à démontrer **(1)**. En 1948, la Déclaration universelle des droits de l'homme cite le logement comme faisant partie des besoins essentiels tels que l'alimentation, l'habillement, les soins médicaux ou les services sociaux. Aujourd'hui, le logement est parfois indispensable pour bénéficier de la plupart des aides sociales ou même accéder au marché de l'emploi. Il est d'ailleurs devenu le premier poste de dépenses des ménages au cours des années 1980 (Plateau, 2006). Afin de permettre aux ménages de supporter ces dépenses toujours plus importantes, l'État français s'est doté d'un système d'aides composé de l'Allocation de logement sociale (ALS), l'Allocation de logement familiale (ALF) et l'Aide personnalisée au logement (APL). En 2019, ces trois aides personnelles au logement représentaient un montant de 16,7 milliards d'euros **(2)**, soit 0,7 % du PIB français. Malgré cette importante aide de l'État, au fil des ans, la fondation Abbé Pierre montre qu'il est toujours plus compliqué d'accéder au logement pour les ménages les plus modestes. Les étudiants n'échappent pas à ce contexte, ainsi selon l'UNEF, les dépenses en logement représentent 55 % de leur budget. C'est deux fois plus important qu'un ménage français **(3)**, en moyenne. L'Observatoire de la vie étudiante 2016 **(4)** montre que le loyer moyen d'un étudiant est de 430 euros. Ajouté aux dépenses quotidiennes, cela porte le budget mensuel moyen d'un étudiant à 800 euros. En réalité, il est difficile de parler de moyenne tant les disparités entre les villes sont importantes. Une étude de locservice.fr **(5)** montre qu'en 2020, le prix moyen d'un studio varie entre 347 euros (Le Mans, Poitiers) et 885 euros à Paris. Les dépenses de logement des jeunes de moins de 25 ans est de 4794 euros /an et 5172 pour les jeunes de 25-34 ans. Les données statistiques disponibles sur le site de l'Insee n'indiquent pas le montant des dépenses de logement des jeunes actifs.

1 Voir Dorvil et al. (2002)

2 Voir Les comptes du logement 2019, Le service des données et études statistiques

3 Les comptes du logement 2019, Le service des données et études statistiques.

4 <http://www.ove-national.education.fr/>

5 Les chiffres-clés du logement étudiant en France en 2020 (<https://blog.locservice.fr/>)

Depuis plusieurs années, les différents gouvernements français ont identifié le problème du logement étudiant comme un sujet majeur. En 2004, le Rapport Anciaux 1 proposait de mobiliser l'ensemble des forces du secteur afin de répondre à plusieurs objectifs dont les plus emblématiques étaient la construction de 5 000 logements et la réhabilitation de 7 000 logements par an durant 10 ans ainsi que la mise en place de 27 préconisations ayant pour but d'accompagner les étudiants en situation de précarité. Trois ans après, le rapport ANCIAUX 2 relevait un retard manifeste tant en matière de construction et de réhabilitation que dans la mise en place des préconisations. En 2012, le « gouvernement Hollande » lance le « plan 40 000 » visant à construire 8 000 logements sociaux étudiants par an durant le quinquennat du gouvernement dont la moitié en Île-de-France **(6)**. Soulignant le manque d'investissement historique de l'Etat en la matière, une note de la fondation Terra Nova **(7)** propose de prolonger le « plan 40 000 » par un « plan 100 000 ». En 2017, le gouvernement lance le « plan 60 000 » afin de créer 60 000 logements étudiants d'ici 2022 auxquels s'ajouteront 20 000 logements pour les jeunes actifs. Les plans se succèdent et pourtant le rapport d'activité 2019 du CROUS **(8)** montre que seulement un quart des boursiers bénéficie d'un logement CROUS.

Ceci ne représenterait pas un problème si le parc privé pouvait éponger cette inadéquation entre demande et offre de logements sociaux **(9)**. Plusieurs raisons à cela sont évoquées comme les problèmes liés à la disponibilité des terrains dans les zones tendues, la complexité du financement des opérations à vocation purement estudiantine, la croissance régulière et soutenue des effectifs étudiants **(10)**.

Dans ce contexte, il devient important de s'intéresser aux différents mécanismes qui peuvent permettre de soulager des milliers d'étudiants et de jeunes actifs de cette pression. À ce titre, le système de cohabitation intergénérationnelle solidaire semble tout indiqué. Ce dispositif d'entraide permet à un sénior qui dispose d'une ou plusieurs chambres libres d'accueillir un ou plusieurs « jeunes ».

6 D'après le gouvernement (<https://www.enseignementsuprecherche.gouv.fr/cid115389/plan-40-000-13-121-nouveaux-logements-sociaux-etudiants-en-2017.html>) 40 265 unités de logement devaient être livrées au 31 décembre 2017 dont 19 904 en Île-de-France.

7 Andler et al. (2015).

8 https://www.etudiant.gouv.fr/sites/default/files/imported_files/document/202007024-Annexe-rapport-dactivite-2019_1344431.pdf

9 Il n'existe pas d'estimation précise du parc de logement étudiant. La seule donnée accessible est le parc de logement géré par le CROUS. Il était de 175 000 en 2019 selon le rapport d'activité 2019 de l'institution.

10 L'effectif étudiant était de 310 000 en 1960 et a atteint plus de 2,7 millions en 2019. Cela représente une croissance moyenne de 3,7 % par an.

Rappel du contexte démographique

La progression rapide du vieillissement de la population en France, en lien avec l'amélioration des conditions de vie et les progrès médicaux, marque une transition importante qui touche les modes d'habitation. En effet, ce changement démographique s'accompagne d'une hausse du nombre des ménages seniors, souvent constitués d'une ou deux personnes habitant dans des logements de plusieurs pièces. L'étude de Mahieu (2019) montre que 77 % des seniors de 60 ans et plus habitent des logements sous peuplés. Ces seniors ont des besoins et des aspirations comme le souhait de maintenir leur participation à la société ou de vieillir chez eux, malgré les risques de perte d'autonomie qui surviennent principalement à partir de l'âge de 75 ans. Face à ce phénomène, les seniors peuvent avoir recours aux aides à domicile pour compenser leurs difficultés dans l'accomplissement des activités de la vie quotidienne (aide pour le ménage, les courses, les repas etc.). Une solution qui se présente aux seniors face au risque de perte d'autonomie ou de solitude qu'ils peuvent ressentir consiste à cohabiter avec les membres de leur famille.

Toutefois, Trabut & Gaymu, 2016, montrent que la cohabitation entre les personnes âgées (85 ans et plus) et des proches tend la plupart du temps à être moins fréquente depuis quelques décennies. En 1982, la proportion des personnes âgées de 85 ans qui cohabitaient avec un membre de leur famille était de 31%. Ce mode de vie a été divisé à peu près par 3 en 2011 (environ 11%). De plus, les évolutions démographiques et socio-économiques qui touchent la structure familiale laissent penser que le soutien (cohabitation comprise) dont bénéficient les personnes âgées pourrait être fragilisé au cours des prochaines années. En effet, selon l'enquête Handicap Santé Ménage (HSM) **(11)** 2008, la descendance finale des générations nées en 1958 est relativement plus faible que celle de leurs aînées. En 1928 (pour les personnes qui avaient 80 ans en 2008), celle-ci est estimée à 2,65 enfants alors qu'elle n'était que de 2,1 pour les générations de 1958.

Compte tenu de la décroissance marquée de l'indicateur conjoncturel de fécondité au cours de la période 1960-1990, cela suggère que les prochaines générations de personnes âgées compteront sur un nombre moyen d'enfants toujours plus faible pour les soutenir (voir également Arnault & Fontaine (2016)).

11 L'enquête Handicap-santé - Volet ménages ordinaires en 2008 (HSM) a pour objectif de mesurer la prévalence des diverses situations de handicap en s'appuyant notamment sur les nouveaux concepts développés par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) et d'estimer le nombre de personnes connaissant des problèmes de santé ou en situation de handicap. Elle est réalisée par la Direction des statistiques démographiques et sociales (DSDS), en partenariat avec la Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques (DREES).

Pour faire face à ce défi démographique, aux besoins et aspirations des personnes âgées, de nouvelles formes d'habitations ont vu le jour (Argoud, 2006). Parmi elles, la CIS encourage le rapprochement résidentiel entre des jeunes et des personnes âgées ayant des logements dotés d'au moins une chambre libre. Cette formule d'habitation permet de réduire l'isolement social chez les aînés, favorise la solidarité entre générations tout en augmentant l'offre de logements à prix abordable à destination des jeunes.

Les effets de l'évolution démographique sur la santé et les dépenses de santé, et le choix du maintien à domicile

Au-delà de l'aspect reliant évolution démographique et mode d'hébergement pour les jeunes adultes comme pour les seniors, il convient de rappeler l'effet des évolutions démographiques sur la santé et les dépenses de santé, interrogeant tant le soin aux personnes âgées notamment très âgées, que la façon dont les ressources peuvent être allouées pour faire face au défi du vieillissement.

De nombreux travaux ont en effet étudié les liens entre le vieillissement démographique et les dépenses de santé dans les pays développés. Ainsi dans une étude récente, Breyer et Lorenz (2019) mettent en évidence les ratios de dépendance croissants entre 2020 et 2050 pour les pays de l'OCDE entre la proportion de personnes en âge d'être à la retraite et les actifs, variable selon les pays. Ces ratios de dépendance vont impacter significativement les dépenses de santé, notamment celles associées aux maladies chroniques : il faudra trouver les moyens de financer cette dépendance et d'organiser l'accompagnement des personnes vieillissantes.

Les travaux de l'OCDE (voir de La Maisonneuve et Oliveira Martins, 2014) ont élaboré deux scénarios, l'un lié à l'existence d'une pression sur les coûts et l'autre lié à une contenance des coûts, les dépenses de soins de santé sont susceptibles d'augmenter en moyenne de 3,3 points de pourcentage du Produit Intérieur Brut (PIB) à 7,7 points selon que le scénario le plus favorable ou le moins favorable est retenu. Liée à ces dépenses de santé, la création d'emplois pour l'accompagnement du vieillissement de la population, soit dans une perspective de soins soit dans une perspective d'accompagnement social ou médico-social, constitue un des piliers de la stratégie des pays développés pour faire face au vieillissement des populations.

Ce sont les pays d'Europe du Nord qui dépensent le plus en Europe en proportion de leur PIB (Pays-Bas, Norvège, Suède, Danemark) pour le vieillissement et qui développent l'offre de services la plus complète à travers des emplois dédiés ou le soutien aux aidants. Joshua (2017) a mis en évidence la différence des modèles de financement de la dépendance dans les pays européens.

Quatre modèles européens relatifs aux choix publics en matière de perte d'autonomie sont ainsi mis en évidence.

- Ainsi, en Allemagne et aux Pays Bas, notamment, la logique est bismarkienne avec un financement par l'assurance sociale : ce système finance une allocation avec une transparence sur les règles d'attribution et sur la nature et les taux de cotisations prélevés pour le financement précis de la dépendance.
- Au Danemark, en Finlande, Ecosse (12) et Suède, le système est universel et financé par l'impôt, avec une couverture totale sans conditions de ressources.
- Au Royaume Uni, le modèle vise à allouer un filet de sécurité : i.e. une couverture sous condition de ressources financée par impôt. Au Royaume-Uni, les soins de santé (incluant les soins de longue durée) sont couverts par le National Health System tandis que la prise en charge des dépenses d'aide à la personne est liée aux ressources.
- Le modèle français est l'archétype du modèle hybride : en France, la Sécurité sociale couvre les dépenses médicales des personnes dépendantes. Concernant le financement des autres besoins, l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) est attribuée après une évaluation médico-sociale, en fonction de la grille AGGIR. La prise en charge décroît avec le revenu, et est financièrement assumée en partie par les départements. Ces derniers perçoivent une subvention publique via la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) dont le financement national est réalisé par le biais de différents prélèvements sociaux.

Dans son rapport de 2018, la Commission Européenne a également réalisé deux scénarios concernant le financement croissant de la dépendance.

- Dans le premier scénario, qualifié de « Vers plus de formel », les personnes dépendantes qui ne bénéficiaient que d'allocations et d'une aide informelle se verraient allouer une aide plus formelle.
- Dans le second scénario, qualifié de « convergence de couverture », l'aide formelle qu'elle soit de nature institutionnelle, de type aide à domicile ou monétaire serait étendue pour atteindre la moyenne européenne. Dans ce dernier cas de figure, l'impact serait ainsi d'autant plus important que le pays considéré avait une faible couverture dépendance.

12 Joshua (2017) : "Le Royaume-Uni et les États-Unis d'Amérique s'appuient principalement sur des programmes sous condition de ressources financés par la fiscalité générale. Au Royaume-Uni, le National Health Service (NHS) couvre les soins infirmiers dans la communauté et dans les maisons de retraite. Les soins de longue durée non médicaux sont fournis par les services sociaux des collectivités locales sous condition de ressources, à l'exception de l'Écosse qui offre des soins de longue durée sur une base universelle. Au Royaume-Uni, le financement provient principalement du gouvernement central, mais aussi en partie de la fiscalité des collectivités locales et des frais d'utilisation"

Selon ces scénarios, l'augmentation des dépenses publiques de dépendance en pourcentage du PIB par rapport au scénario central, laissant faire les trends de la démographie, pourrait atteindre un supplément de 0,6 et 1,5 point de pourcentage pour la France.

Afin de s'adapter à cette augmentation des coûts, la politique française actuelle semble cibler le maintien à domicile le plus longtemps possible ; ceci se réalise dans le contexte général du « virage ambulatoire » par lequel les besoins de soins de patients doivent être pris en charge d'abord par les structures de ville et par des aides à domicile.

Cette stratégie du maintien à domicile rend ainsi la perspective de la cohabitation intergénérationnelle solidaire pertinente au moins dans une certaine mesure pour les personnes vieillissantes et peu dépendantes. En effet, le vieillissement (**13**) se fait par étapes qu'il convient pour les personnes d'anticiper et qui impliquent des besoins différenciés. On peut se référer ainsi aux différents âges du vieillissement. Le vieillissement peut conduire à une perte plus ou moins progressive d'autonomie en lien avec des problèmes de santé ou des handicaps et de l'histoire de vie de chacun. En outre, si l'espérance de vie des femmes est plus élevée, les femmes ont des incapacités plus importantes en moyenne, toutes choses égales par ailleurs. La parution de différents rapports sur la nécessité de l'adoption d'une loi Grand âge (par exemple : Libault, El Khomri 2019) permettant de développer tant des sources de financement qu'un modèle de soins –au sens large – associé à un mode d'hébergement adapté aux besoins réels de la personne âgée mais demeurée sans lendemain, a montré qu'une inertie trop importante dans les décisions se soldait là encore par une « tragédie sociale ». Les morts des Ehpad du COVID-19 ou en lien avec ce qui a été nommé «maltraitance institutionnelle» en sont un révélateur récent.

Le moment du départ en retraite peut aussi être une étape fragilisante car les activités habituelles doivent être réorganisées, la perception de la solitude peut être plus aiguë. Cette période peut alors être propice à l'intégration d'un dispositif de cohabitation intergénérationnelle pour ses bénéfices en termes de soutien social et de bien-être psychologique et éventuellement de santé.

Dans ce rapport, l'évaluation des effets potentiels sur la santé notamment des seniors, nous a semblé nécessaire à investiguer.

Ainsi, après une présentation de la principale base de données utilisées pour réaliser ce travail (Section I), l'analyse conduite ici est scindée en quatre parties principales qui permettent de réaliser une analyse statistique des profils des seniors, de leur logement et des jeunes engagés dans une CIS (Section II), une quantification et une géolocalisation de l'offre potentielle de cohabitation (Section III), une évaluation des effets économiques pour le niveau de vie des jeunes (Section IV), une analyse des possibles effets sur la santé des personnes âgées (Section V) ; enfin, une évaluation des économies et des avantages induits par ce mode de cohabitation et des propositions de politique publique possibles (section VI).

13 Dont la sénescence et ses conséquences en termes d'autonomie.

1. Caractéristiques de la base de données conçue à partir du logiciel utilisé par des membres du Réseau Cohabilis

Le logiciel CRM (Customer Relationship management) de Cohabilis a été lancé en avril 2019 afin de permettre aux structures accompagnant des binômes de cohabitation intergénérationnelle solidaire de :

- Enregistrer les données relatives aux jeunes et aux seniors souhaitant s'engager
- Enregistrer les données des jeunes et des seniors impliqués dans une CIS
- Avoir une information centralisée à jour par structure adhérente
- Gérer un accès sécurisé à l'information pour tous les membres du réseau qui se connectent au CRM
- Permettre une collaboration efficace entre les différentes structures du réseau
- Gagner du temps en capitalisant sur les outils pour limiter les reportings comme pour contribuer à les préparer
- Faciliter la mise en relation des seniors et des jeunes sur certains critères (par exemple la zone géographique, mais aussi des critères plus spécifiques comme fumeur / non-fumeur, ou affinitaire)
- Conserver en un seul endroit sécurisé les coordonnées et les fichiers
- Centraliser les échanges de mails et le suivi des échanges téléphoniques lorsque cela est nécessaire
- Faciliter la production de statistiques nationales consolidées et uniformes sur le champ de l'activité
- Homogénéiser les pratiques dans un souci de cohérence vis-à-vis des financeurs et des prescripteurs
- Créer automatiquement des documents (contrats, ...)
- Faciliter le développement du dispositif, notamment en l'interfaçant avec le site internet de Cohabilis ou de ses membres

Certaines personnes jeunes et seniors inscrites dans le dispositif avant le lancement de l'outil CRM ont pu être enregistrées a posteriori dans le CRM ou pendant la phase test ayant débuté à 2018. C'est pourquoi les dates de début de contrat commencent en septembre 2016 et non en avril 2019. La base CRM a été complétée de deux manières différentes :

- soit par le sénior ou le jeune lui-même, sur le site internet ou d'une association, avec ensuite la possibilité pour la structure utilisatrice de compléter ou modifier les données,
- soit directement par la structure utilisatrice.

Au moment de l'extraction des bases, le logiciel est utilisé par 18 utilisateurs (dont 2 personnes administratrices). Les 16 structures utilisatrices ont souscrit progressivement à l'usage du CRM.

Tableau 1. Début de l'utilisation du CRM par les structures membres de Cohabilis, et couverture territoriale de ces dernières

Structure	Date de début d'utilisation du CRM	Territoires d'intervention de la structure	Part des binômes dans la base CRM
1	16/12/2018	Alpes-Maritimes et Var	8,8 %
2	16/12/2018	Loire-Atlantique : Nantes et la proche agglomération (Carquefou, Couëron, La Chapelle sur Erdre, St Herblain, St Sébastien sur Loire, Ste Luce sur Loire, Vertou, Orvault, Sautron, Rezé)	6,8 %
3	16/12/2018	Vaucluse : Grand Avignon, Pays d'Arles, Nîmes et villes du Gard limitrophes d'Avignon	7,9%
4	16/12/2018	Paris, Essonne, Hauts de Seine, Seine Saint Denis, Val de Marne, Val d'Oise, Seine et Marne, Yvelines	25,1 %
5	16/12/2018	Seine-Maritime	0,8 %
6	29/01/2019	Calvados, Manche, Orne	6,9 %
7	03/03/2020	Isère	16 %
8	21/04/2020	Rhône : Villefranche-sur-Saône et ses environs	0,3 %
9	21/04/2020	Pays basque, Landes et Hautes-Pyrénées (départements 31, 40, 64 et 65)	2,4 %
10	21/04/2020	Rhône : Métropole de Lyon (incluant donc toutes les communes périphériques de Lyon), occasionnellement des communes pouvant aller jusqu'à 30-50 kms de Lyon, notamment pour satisfaire des demandes courts termes (alternants ou stagiaires)	11,4 %
11	28/10/2020	Bordeaux et sa région	5,9 %
12	28/10/2020	Drôme	3,5 %
13	28/10/2020	Saint Etienne	1,0 %
14	28/10/2020	Pau et agglomération et le Béarn	1,6 %
15	15/12/2020	Rhône	1,0 %
16	02/08/2021	Clermont Auvergne Métropole	0,1 %

Le CRM est constitué de 12 tables, décrites ci-dessous :

Jeunes : cette base regroupe les éléments nécessaires à la création d'une fiche avec les caractéristiques d'un jeune demandeur, permettant par la suite d'anticiper la création d'un binôme, de créer un binôme, puis de le suivre. Elle comprend à la date du dernier enregistrement (4 octobre 2021) 8723 observations et 102 variables.

Seniors : cette base regroupe les éléments nécessaires à la création d'une fiche senior demandeur, permettant par la suite d'anticiper la création d'un binôme et de le suivre. Elle comprend à la date du dernier enregistrement (4 octobre 2021) 1683 observations et 100 variables.

Binômes : un binôme est équivalent à un contrat de cohabitation intergénérationnelle signé entre un jeune et un sénior. A la date du dernier enregistrement (4 octobre 2021) 1529 binômes étaient enregistrés. La table comprend 38 variables. La date de début du premier contrat est le 18 septembre 2016, mis à part trois contrats correspondant aux années 2016 et 2017, l'activité saisie commence le 3 mars 2018. Il est important de préciser qu'un étudiant peut effectuer plusieurs contrats successifs avec un même senior ou un sénior différent. Un sénior peut accueillir plusieurs jeunes simultanément.

Hébergement : est une base regroupant les différents établissements avec lesquels les structures accompagnant la CIS peuvent avoir des projets d'habitat partagé intergénérationnels. Un ou plusieurs jeunes peuvent être rattachés à un ou plusieurs établissements, par exemple une résidence autonomie. Cette base comprend 74 observations et 12 variables. Elle ne sert pas pour la présente étude.

Mapping Users Structures et Utilisateurs : ces deux bases servent à enregistrer les différents utilisateurs du CRM. Elles comprennent respectivement 27 observations et 7 variables, puis 29 observations et 10 variables. Elle ne sert pas pour la présente étude.

Structures : sert à utiliser les données relatives aux différentes structures utilisant le logiciel. Elle comprend 22 observations et 24 variables. Elle ne sert pas pour la présente étude.

Opérations : elle permet d'enregistrer et gérer des animations/événements. Cette base, peu utilisée à ce jour, comprend 13 observations et 14 variables. Elle ne sert pas pour la présente étude.

Réunions : sert à planifier des réunions. Elle comprend 286 observations et 28 variables. Elle ne sert pas pour la présente étude.

Tiers : sert à créer la fiche d'un partenaire. Ce module sert à gérer des partenaires. Cette base comprend 1635 observations et 18 variables. Elle ne sert pas pour la présente étude.

Tâches : cette base permet d'enregistrer et suivre les tâches à réaliser. Elle comprend 3340 observations et 20 variables. Elle ne sert pas pour la présente étude.

Appels : cette base sert à programmer, enregistrer et suivre les appels. Très peu utilisée, elle comprend 17 observations et 22 variables. Elle ne sert pas pour la présente étude.



La base de données CRM exploitée recense 1011 binômes ayant effectivement contractualisé durant la période 2018-2021. Pour que les statistiques soient non biaisées, les binômes identiques ayant poursuivi sur des périodes différentes n'ont pas été comptabilisés. Cela explique la différences entre les 1529 binômes cités plus hauts et les 1011 binômes apparaissant ici, qui correspondent à chaque fois à des relations différentes.

Cet échantillon est relativement représentatif puisque la somme des nouveaux contrats accompagnés entre 2018 et 2021 par l'ensemble des membres du réseau Cohabilis est estimée à 2584 nouveaux contrats de CIS signés (**16**). Notre échantillon représente donc 39,1% des contrat CIS signés sur la même période.

Les formules des 1011 binômes se répartissent ainsi :

Formule	Nombre	%
Conviviale	511	51%
Solidaire	466	46%
Non renseigné	6	1%
Hors loi ELAN	6	1%
Autre	22	2%
TOTAL	1 011	100%

16 496 en 2018 (ex réseau CoSI), 570 en 2019 (ex réseau CoSI), 718 en 2020 (Cohabilis). Pour 2021, on estime à partir de l'activité déjà enregistrée dans la CRM et l'activité transmise par certaines structures, à 800 environ le nombre de nouveaux contrats.

2. Analyse statistique des profils des jeunes et des seniors ayant participé à au moins une cohabitation intergénérationnelle solidaire

Pour proposer une estimation cohérente de l'offre et de la demande potentielle de cohabitation intergénérationnelle, il est nécessaire de mettre en évidence les principales caractéristiques des individus qui ont recours à ce type de contrat puis de les confronter au reste de la population française afin d'en dégager les spécificités. Les caractéristiques étudiées correspondent à trois éléments : les seniors, les logements et les jeunes.

C'est en se basant sur ces caractéristiques qu'il sera alors possible de procéder à une évaluation de l'offre puis de la demande de cohabitation intergénérationnelle.

2.1 Présentation des bases de données utilisées

Afin de répondre à cet objectif, nous avons utilisé principalement deux bases de données :

- **La base de données CRM du réseau Cohabilis (cf. plus haut)**

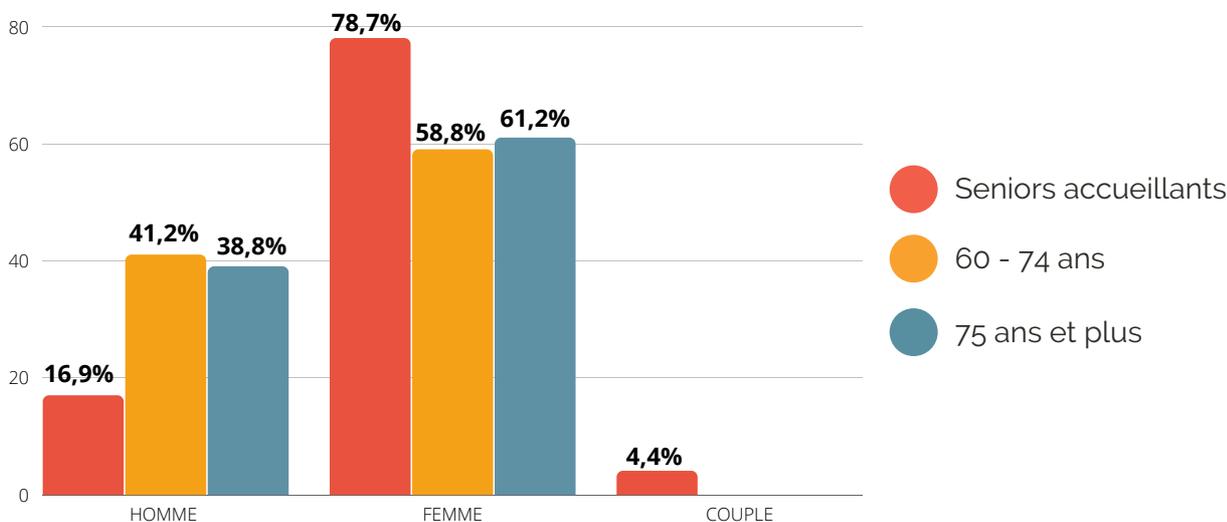
La base de données CRM recense 1 011 binômes ayant effectivement contractualisé durant la période 2018-2021 pour 503 seniors et 725 jeunes uniques. Il est en effet possible qu'un senior ait accueilli plusieurs jeunes au cours d'une même période où qu'il ait souscrit à plusieurs contrats au cours de la période étudiée.

- **Un fichier national des individus localisés au canton-ou-ville 2017. Ce fichier détaillé est extrait des missions de recensement réalisées par l'INSEE. Il permet d'avoir accès à une description très détaillée des individus qui composent la population française : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile travail ou domicile-études, etc. Chaque année, les résultats sont produits sur la base des cinq dernières enquêtes avec abandon des données recensées lors de l'enquête la plus ancienne et prise en compte de l'année la plus récente.**

2.2 Caractéristiques des seniors accueillant les jeunes chez eux

Nous rappelons que dans cette section, le senior accueillant représente toute personne âgée qui a souscrit à une convention de cohabitation intergénérationnelle solidaire auprès d'une institution appartenant au réseau Cohabilis.

Graphique 1. Genre : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement



Données : Sur la base de 502 réponses de séniors en cohabitation et 17 783 120 individus français de 60 ans ou plus

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE

2.2.1 Les âges des séniors

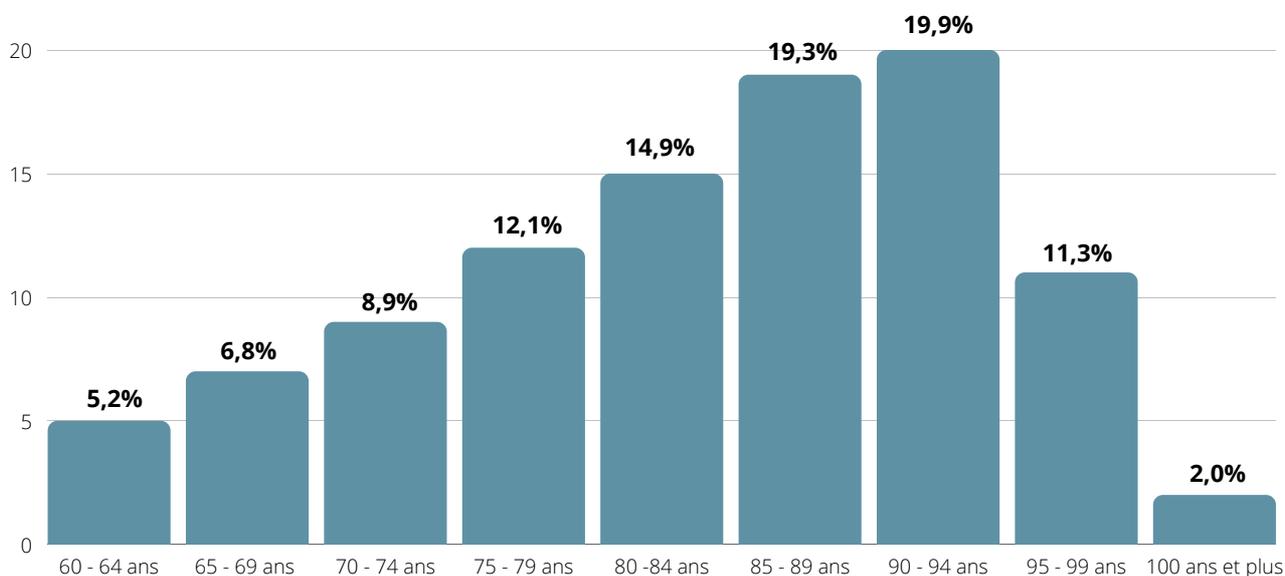
Les deux tranches d'âges les plus importantes sont 85-89 ans et 90-94 ans avec respectivement une part de 19,3% et 19,5% (cf. Graphique 2). Outre la tranche des 100 ans et plus, les tranches d'âge qui concentrent le moins de population sont les tranches 60-64ans et 65-69 ans avec respectivement une part de 5,2% et 6,8%.

Près de quatre séniors accueillants sur cinq (79,1%) ont 75 ans ou plus pour un âge moyen de 83,5 ans. Ce résultat signifie que le contrat de cohabitation intergénérationnelle ne touche pas les ayant droits les plus jeunes.

Cette répartition fait également apparaître que les séniors qui souscrivent à un contrat de cohabitation intergénérationnelle sont plus âgés que le reste de la population de 60 ans ou plus. En effet, selon les données du recensement, 62,7% d'entre eux ont un âge compris entre 60 et 74 ans (17). D'ailleurs, l'âge moyen des séniors du réseau Cohabilis est de 83,5 ans contre 72,5 ans pour le reste de la population de 60 ans ou plus. La deuxième caractéristique des usagers du système de cohabitation intergénérationnelle est **un âge avancé**.

17 Voir Annexe 1.

Graphique 2. Répartition des séniors accueillants en fonction de la tranche d'âge (cinq années) à laquelle ils appartiennent



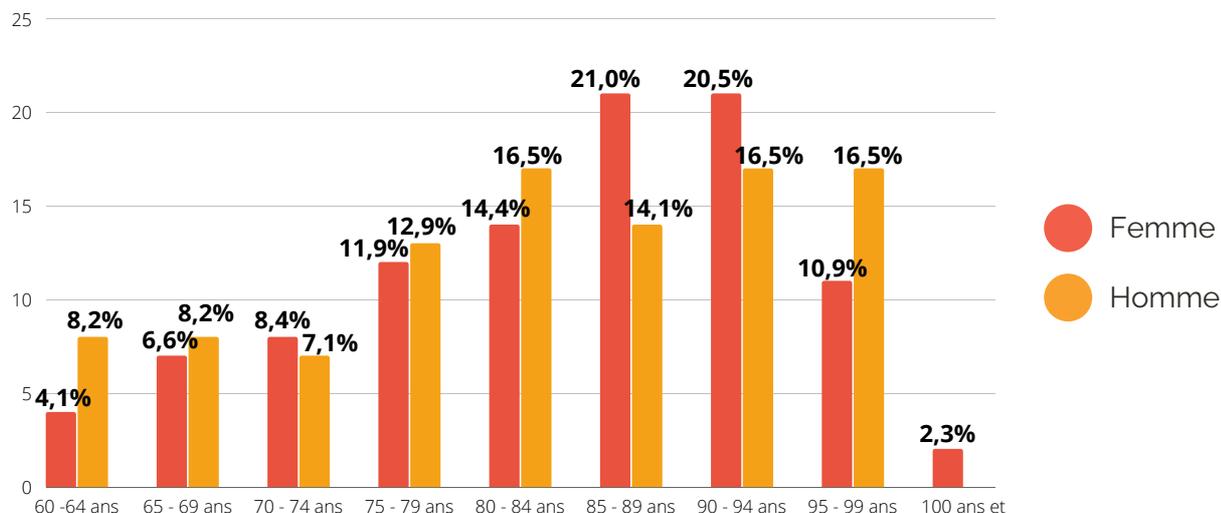
Données : Sur la base de 503 réponses

Source : Base de données Cohabilis

Les 75 ans ou plus représentent 81,0% des femmes et 76,5% des hommes. La répartition des séniors en fonction de la tranche d'âge et du genre met donc en lumière le fait que les femmes sont plus âgées que les hommes.

Toutefois, les 95-99 ans étant plus souvent des hommes (pour près de 6 points), cette statistique ne génère qu'une différence d'âge moyen d'un an et quatre mois entre les deux genres (83,4 ans pour les femmes et 82,6 ans pour les hommes). L'âge moyen des personnes déclarées en couple est de « seulement » 77,1 ans.

Graphique 3. Croisement entre le genre et la tranche d'âge



Données : Sur la base de 503 réponses

Source : Base de données Cohabilis

2.2.2 Les statuts conjugaux des seniors

Près de deux tiers des seniors accueillants (62,7%) sont veufs ou veuves et ne se sont pas signalés en couple ou mariés. En ajoutant à cela les 13,2% de célibataires et les 13,0% de divorcé(e)s, nous avons une proportion de 88,9% de personnes dont nous pouvons penser qu'elles vivent seules (cf. Graphique 4).

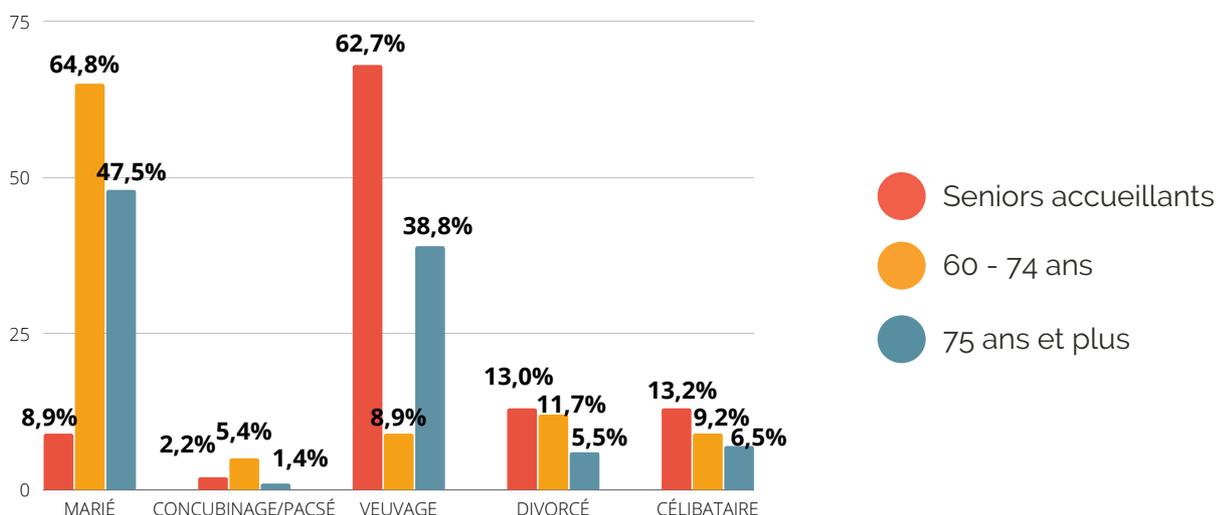
Cette répartition est bien différente de celle que l'on retrouve dans les données du recensement, notamment pour deux catégories. En effet, elles révèlent que 58,3 % des individus de 60 ans ou plus sont mariés et que seulement 20,1 % sont veufs ou veuves (cf. Annexe 2). Si on agglomère les résultats, 34,7 % des individus de 60 ans ou plus en France déclarent un statut conjugal qui suggère qu'ils vivent « seuls » **(18)**. Cela représente un écart de 54,2 points avec les seniors en situation de cohabitation intergénérationnelle.

Seulement, ce résultat doit être fortement influencé par l'âge des individus; c'est pour cette raison que le Graphique 4 sépare les tranches d'âges 60-74 ans et 75 ans et plus. On relève une forte augmentation des personnes en situation de veuvage (+29,9 points), principalement aux dépens des personnes mariées (-17,3 points) avec l'âge.

18 Somme des statuts « veuf ou veuve », « divorcé » et « célibataire ».

Malgré la modification de la répartition en faveur des statuts qui semblent concerner des personnes qui vivent seules (29,8% pour les 60-74 ans et 50,8% pour les 75 ans et plus), nous ne retrouvons pas la proportion de 88,9% pour les séniors accueillants.

Graphique 4. Statut conjugal : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement



Données : Sur la base de 461 réponses de séniors en cohabitation et 17 783 120 individus français de 60 ans ou plus

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE

En croisant ces données avec le genre, le Tableau 1 montre que 84,5% (82,5% dans les données du recensement) des veuf(ve)s sont des femmes et que 55,4% (29,7% dans les données du recensement) des femmes de notre échantillon sont veuves.

Plus globalement, 77,0% (26,9% dans les données du recensement) de l'échantillon de séniors en cohabitation sont des femmes dont la situation matrimoniale suggère qu'elles vivent seules.

Tableau 2. Croisement entre le genre et le statut matrimonial des séniors accueillants

	Célibataire	Divorcé(e)	En couple	Marié(e)	Veuf(ve)	Total
Femme	10,7%	10,9%	0,9%	3,6%	55,4%	81,5%
Homme	3,2%	2,7%	0,2%	2,1%	10,3%	18,5%
Total ¹⁷	13,9%	13,7%	1,1%	5,7%	65,6%	100,0%

Données : Sur la base de 439 réponses

Source : Base de données Cohabilis

Bien que l'on retrouve le fait qu'un peu plus de quatre séniors sur cinq qui sont en situation de veuvage sont une femme dans les deux bases de données, les séniors accueillants semblent toutefois surreprésenter très nettement les femmes seules et notamment les veuves. La part de cette dernière catégorie est presque trois fois plus élevée que dans les données du recensement.

Le Tableau 3 met en évidence que les femmes de 75 ans ou plus ont presque quatre fois plus de probabilité d'être veuves que les femmes de 60-74 ans et deux tiers d'entre elles sont en situation de vivre seules. La proportion de 52,9% de femmes veuves pour la catégorie 75 ans et plus, se rapproche des 55,4% obtenus pour les données Cohabilis. En revanche, on retrouve tout de même beaucoup plus de femmes mariées, pacsées ou en concubinage (34,3% contre 15,2% chez les séniors accueillants).

Tableau 3. Statut conjugal au sein des données du recensement par genre : Comparaison entre les tranches d'âges 60-74 ans et 75 ans et plus

	Marié	Pacsé	En concubinage ou en union libre	Veuf, Veuve	Divorcé	Célibataire	Total
Homme (60-74 ans)	70,8%	1,3%	5,1%	3,7%	9,5%	9,6%	100,0%
Homme (75 ans et plus)	70,1%	0,4%	2,1%	16,7%	4,6%	6,1%	100,0%
Femme (60-74 ans)	59,4%	0,9%	3,6%	13,6%	13,7%	8,8%	100,0%
Femme (75 ans et plus)	33,1%	0,2%	1,0%	52,9%	6,1%	6,7%	100,0%

Données : 17 783 120 individus français de 60 ans ou plus

Sources : Données du recensement 2017 de l'INSEE

¹⁷ Le résultat total diffère de celui obtenu dans le Graphique 4, car il ne se base pas sur le même nombre de réponses du fait qu'il présente le croisement entre deux variables.

La troisième caractéristique des séniors accueillants est qu'ils vivent seuls.

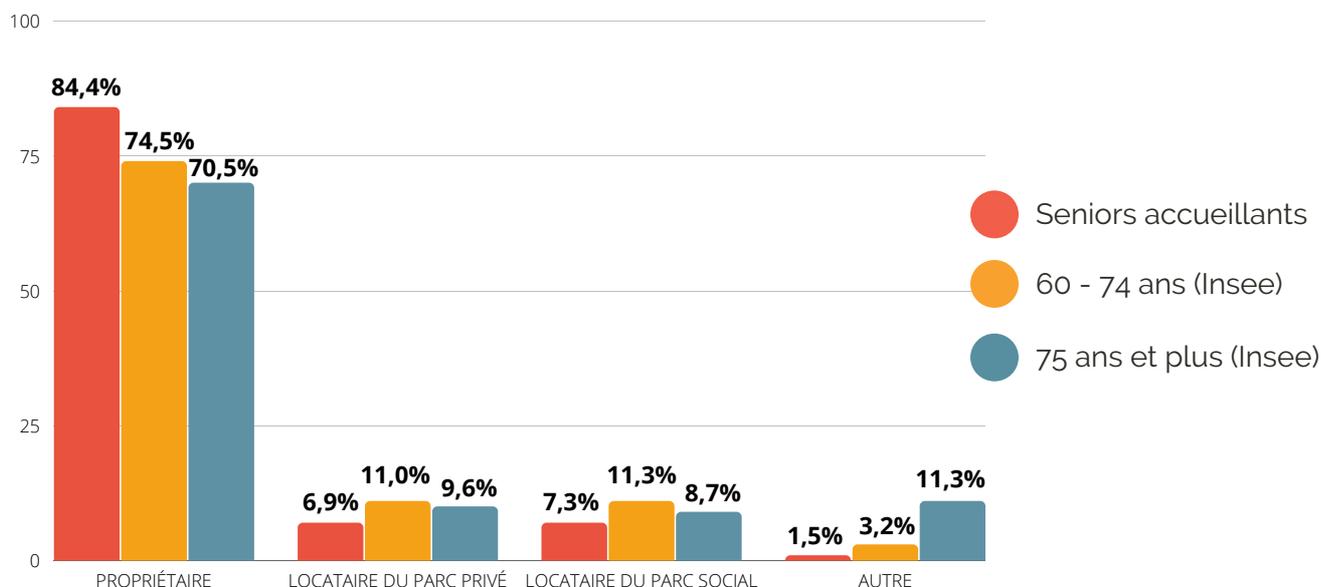
2.2.3 Les statuts d'occupation des séniors

Une grande majorité (84,4%) des séniors accueillants sont propriétaires de leur logement (cf. Graphique 5). Les locataires se répartissent de manière quasi égale entre le parc privé et le parc social (respectivement 7,3% et 6,9%).

Les données du recensement montrent une proportion significativement moins importante de propriétaires (74,5% pour les 60-74 ans et 70,5% pour les 75 ans et plus) et une part plus importante que ce soit dans le parc social ou privé (**18**) (22,3% pour les 60-74ans et 18,3% pour les 75 ans et plus). Il y a 11,3% de statut de type « Autre » pour les 75 ans et plus qui correspond aux structures spécifiques d'accueils des personnes âgées. Ce dernier résultat est important, car il rappelle que les personnes ont plus de chances de ne plus vivre de manière autonome, l'âge avançant, ce qui par définition, n'est pas le cas des séniors accueillants qui gardent la maîtrise de leur habitat.

La quatrième caractéristique des séniors accueillants est qu'ils sont propriétaires. Pourtant, il n'existe pas de restrictions relatives au statut d'occupation des séniors dans les contrats de cohabitation intergénérationnelle. En effet, les articles L. 631-17 du Code de la construction et de l'habitation stipule : « lorsque la personne de soixante ans et plus est locataire de son logement, elle informe préalablement le bailleur de son intention de sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, sans que le bailleur puisse s'y opposer ».

Graphique 5. Statut d'occupation : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement



Données : Sur la base de 480 réponses de séniors en cohabitation et 17 783 120 individus français de 60 ans ou plus

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE

18 Voir Annexe 3.

2.2.4 Le portrait simplifié des séniors accueillants

Le Tableau 4 montre qu'un peu plus de la moitié (58,2%) (**19**) de l'échantillon est des femmes, propriétaires, âgées de plus de 75 ans. Il s'agit clairement du cœur de cible actuel des personnes qui souscrivent à une formule de cohabitation intergénérationnelle. Une nouvelle fois la spécificité de ce résultat est confirmée par le fait que cela diffère de ce que l'on retrouve dans les données du recensement. Les femmes propriétaires de 75 ans ou plus n'y représentent que 15,2% (**20**). C'est presque quatre fois moins élevé.

Tableau 4. Croisement entre le genre, la tranche d'âge et le statut d'occupation des séniors accueillants

Tranche d'âge		Locataire Parc privé	Locataire Parc social	Propriétaire	Usufruitier	Total
Femme	60-64 ans	0,4%	0,7%	2,2%	0,0%	3,3%
	65-69 ans	1,3%	0,9%	3,5%	0,0%	5,7%
	70-74 ans	0,4%	0,9%	4,8%	0,4%	6,6%
	75- 79 ans	1,3%	0,7%	7,9%	0,0%	9,8%
	80- 84 ans	0,7%	0,9%	10,5%	0,2%	12,3%
	85- 89 ans	1,1%	0,4%	15,5%	0,0%	17,1%
	90- 94 ans	0,7%	0,7%	15,5%	0,2%	17,1%
	95- 99 ans	0,2%	0,9%	7,7%	0,4%	9,2%
	100 ans et +	0,4%	0,2%	1,1%	0,0%	1,8%
Homme	60-64 ans	0,2%	0,2%	1,1%	0,0%	1,5%
	65-69 ans	0,2%	0,0%	1,3%	0,0%	1,5%
	70-74 ans	0,0%	0,0%	1,1%	0,0%	1,1%
	75- 79 ans	0,4%	0,0%	1,3%	0,0%	1,8%
	80- 84 ans	0,0%	0,2%	2,8%	0,0%	3,1%
	85- 89 ans	0,2%	0,7%	1,5%	0,0%	2,4%
	90- 94 ans	0,0%	0,0%	2,8%	0,0%	2,8%
	95- 99 ans	0,0%	0,0%	3,1%	0,0%	3,1%
	100 ans et +	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Données : Sur la base de 457 réponses

Source : Base de données Cohabilis

19 Sans prendre en compte le cas des couples, qui par définition doivent comporter des femmes. Cependant, il est impossible de dissocier les deux personnes et de connaître le détail de l'âge des deux personnes.

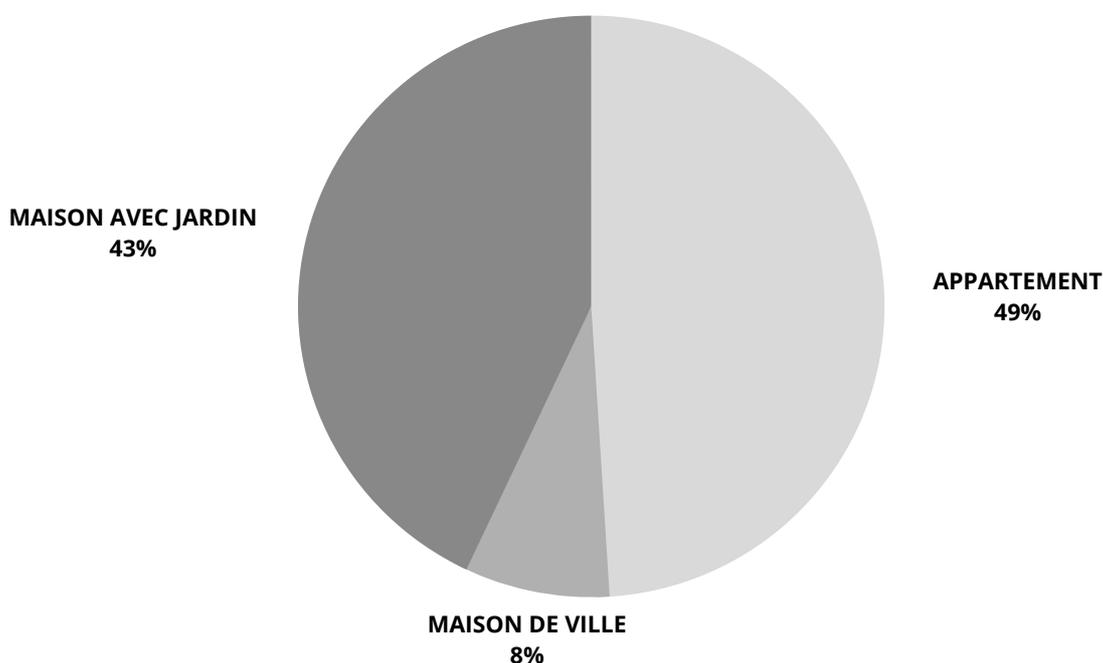
20 Voir Annexe 4.

2.3 Caractéristiques des logements des seniors en cohabitation intergénérationnelle solidaire

2.3.1 Le type de logements

Il y a presque autant de seniors qui habitent dans des maisons que dans des appartements (respectivement 50,9% et 49,1%). 84,6% des maisons sont avec jardin (cf. Graphique 6) ce qui suggère que les seniors accueillants qui habitent une maison habitent plus souvent dans des espaces périurbains et plutôt que dans les centres de pôle.

Graphique 6. Répartition des seniors accueillants en fonction du type de logement



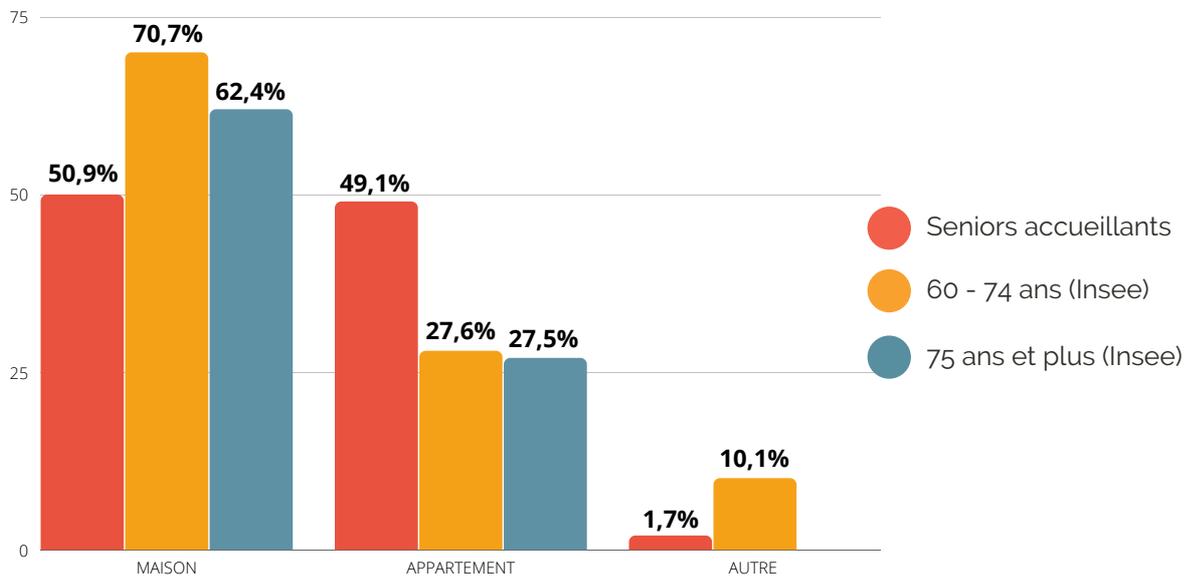
Données : Sur la base de 475 réponses

Source : Base de données Cohabilis

Les seniors accueillants occupent moins de maisons que le reste de la population du même âge (70,7% pour les 60-74 ans et 62,4% pour les 75 ans et plus). Ce constat ne paraît pas être influencé par leur âge puisque la différence entre les 60-74 ans et les plus de 74 ans s'explique par le fait que 10,1% des plus âgées vivent dans des structures adaptées.

Ce résultat tend donc à montrer que la cinquième caractéristique des seniors en cohabitation est qu'ils habitent dans des zones périphériques urbanisées. 14 des 16 associations utilisant le CRM, sont basées dans des villes de plus de 80 000 habitants, les problématiques de logement des jeunes liées à la tension du marché immobilier étant en général beaucoup plus manifeste sur ces territoires.

Graphique 7. Type de logement : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement



Données : Sur la base de 480 réponses de séniors en cohabitation et 17 783 120 individus français de 60 ans ou plus

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE

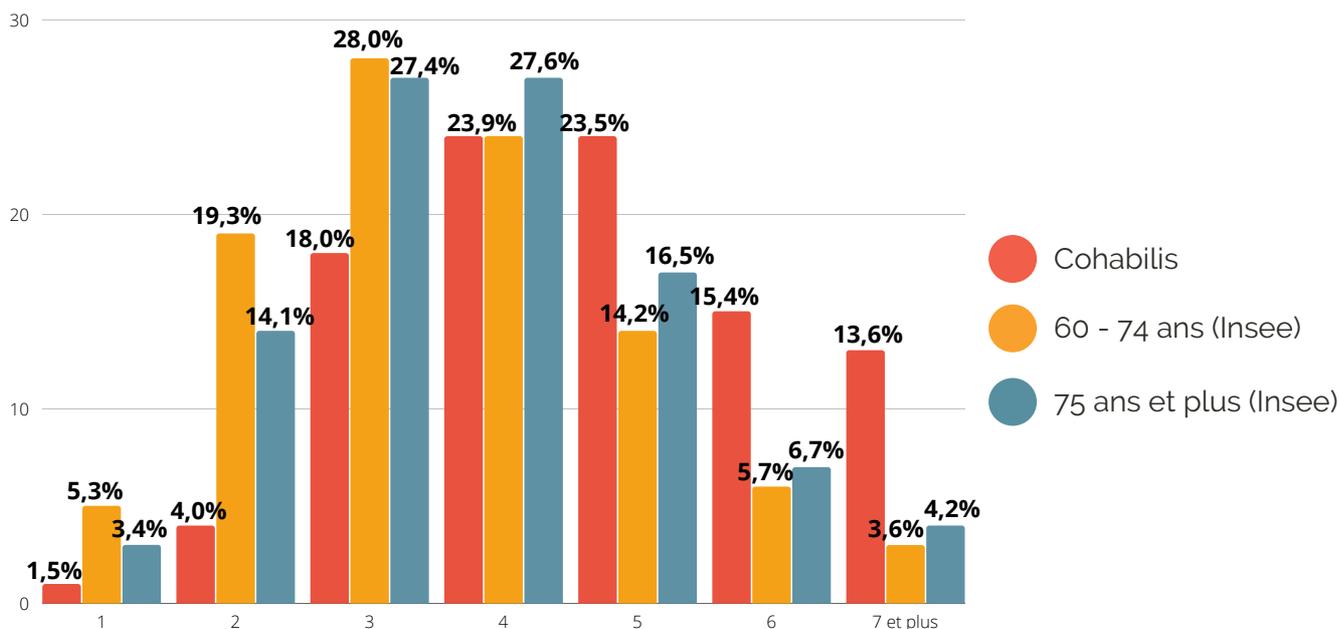
2.3.2 Le nombre de pièces

Malgré un taux de réponse de seulement 54,1%, il est intéressant de noter que les séniors accueillants vivent très largement dans des logements de plus de trois pièces. En effet, près de la moitié (47,4%) des logements possèdent 4 ou 5 pièces et 80,8% d'entre eux possèdent de 3 à 6 pièces (cf. Graphique 8).

Bien que ce résultat soit proche de ce que l'on retrouve pour les 75 ans et plus, il est tout de même plus important que pour le reste de la population (c'est 38,2% de 4 ou 5 pièces puis 71,8% pour les 3 à 6 pièces en ce qui concerne les 60-74 ans et 44,1% de 4 ou 5 pièces puis 78,2% pour les 3 à 6 pièces). Cela se traduit par le fait que le nombre moyen de pièces (4,83) est plus élevé d'une demi-pièce par rapport à ce que l'on retrouve dans les données de recensement des plus de 60 ans (4,50 pour les 60-74 ans et 4,23 pour les 75 ans et plus). Cet écart important est dû à un glissement du nombre de pièces. Les plus de 60 ans français possèdent deux fois plus de logements composés de 2 ou 3 pièces et presque deux fois moins de logements de 5 ou 6 pièces.

Il est toutefois difficile d'en tirer des conclusions, car l'INSEE possède une définition du nombre de pièces (**21**) devant être comptabilisées qui n'est pas forcément celle des structures qui ont collecté les données. Ainsi, en ajoutant une pièce supplémentaire aux logements INSEE, on obtient une distribution très proche de celle des seniors accueillants. Pour appuyer le constat que les seniors accueillants possèdent de plus grandes maisons, il est donc nécessaire de se référer à la donnée concernant la surface habitable du logement.

Graphique 8. Nombre de pièces : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement



Données : Sur la base de 272 réponses de seniors en cohabitation et 17 783 120 individus français de 60 ans ou plus

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE

* Il s'agit des statistiques hors logements non ordinaires en ce qui concerne les données de l'INSEE.

2.3.3 Surface habitable

La surface habitable est représentée sous forme de tranches dans le Graphique 9 (**22**). 14,1% des logements sont déclarés comme ayant une surface de moins de 30 m². Il est fort probable que ce résultat soit dû à une erreur d'enregistrement puisque trois quarts de ces logements comptabilisent entre 3 et 5 pièces (**23**).

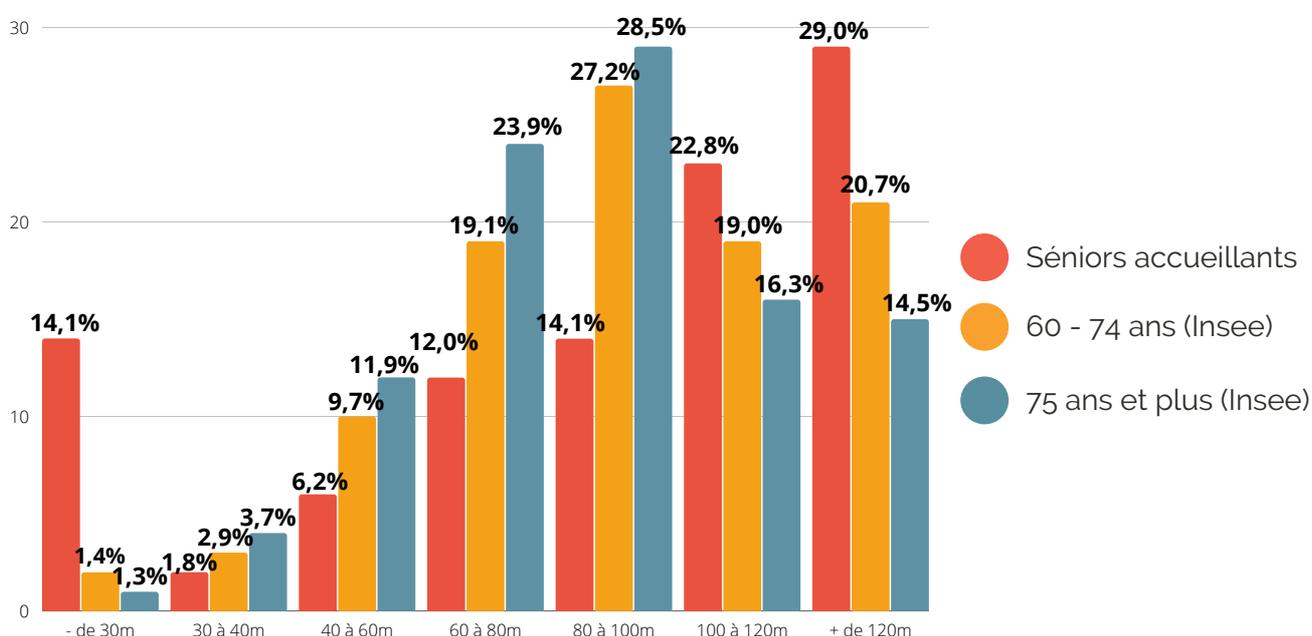
21 "Le nombre de pièces d'habitation est le nombre de pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface est supérieure à 12 m²), ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, ..." (définition de l'Insee).

22 Le taux de réponse n'est que de 54,9%.

L'hypothèse est que l'espace habitable proposé par le senior accueillant soit une dépendance accolée à son logement principal et que la surface renseignée soit la surface de cette dépendance. On constate que plus de la moitié (51,8%) des logements a une surface d'au moins 100 m². Plus largement, c'est même 77,9% qui ont une surface de plus de 60 m². Ce résultat devrait être beaucoup plus élevé si la classe « moins de 30 » n'était pas si importante.

La part de logement de 100 m² est nettement plus importante que pour le reste de la population de plus de 60 ans (39,7% pour les 60-74 ans et 30,8% pour les 75 ans et plus). Cela coïncide finalement avec la comparaison qui a été faite par rapport au nombre de pièces. La sixième caractéristique des seniors accueillants et qu'ils occupent de grands logements (24).

Graphique 9. Surface habitable du logement : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement.



Données : Sur la base de 272 réponses de seniors en cohabitation et 17 039 707 individus français de 60 ans ou plus

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE

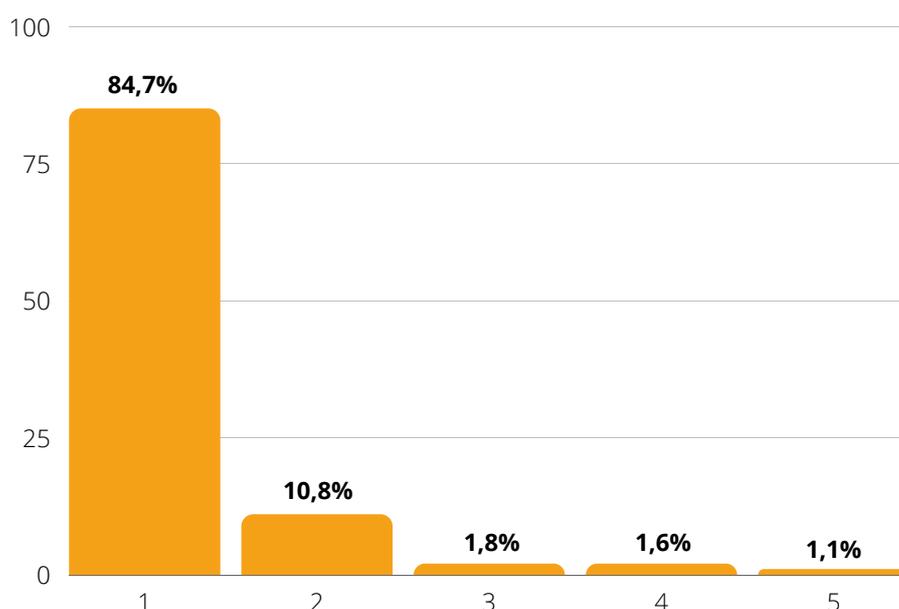
* Il s'agit des statistiques hors logements non ordinaires en ce qui concerne les données de l'INSEE

La très grande majorité des seniors accueillants déclare vouloir louer une chambre (84,7%) et un peu plus de 10,8 % d'entre eux déclarent être prêts à louer deux chambres (cf. Graphique 10).

23 Il semble toutefois que les renseignements qui concernent la surface et le nombre de pièces soient cohérents avec la réalité puisque le coefficient de corrélation de Pearson entre les deux variables est de 0,71.

24 Il faut toutefois appréhender ce résultat avec réserve compte tenu du fait qu'il ne s'agit que d'un échantillon avec un taux de renseignement d'un peu plus de 50,0%.

Graphique 10. Nombre de chambres à louer déclarées pour chaque logement



Données : Sur la base de 467 réponses

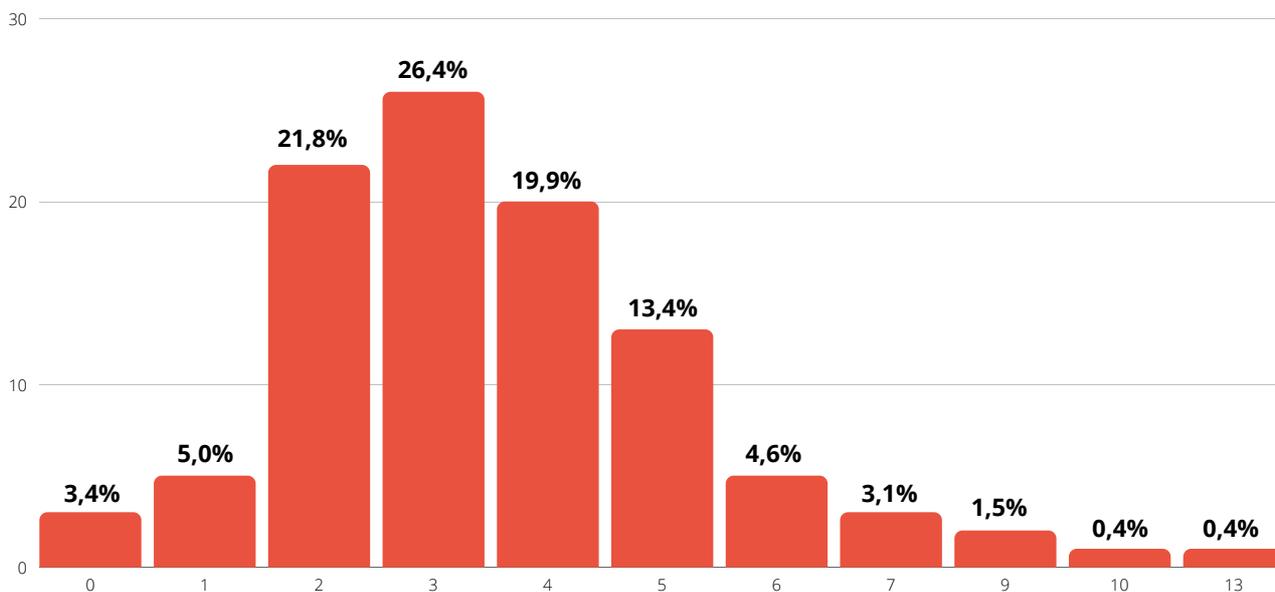
Source : Base de données Cohabilis

La différence entre le nombre de pièces déclaré et le nombre de chambres à louer est intéressante, car elle décrit la manière dont les seniors souhaitent partager leur habitat. En effet, plus l'écart est important et plus cela traduit l'envie du senior de sauvegarder un espace pour maintenir un certain confort de vie ou simplement accueillir sa famille.

Le Graphique 11 montre que plus de 80,0% des seniors accueillants laissent un écart qui varie entre 2 et 5 pièces. Si l'on considère que l'une des pièces restantes est la chambre du senior, le minimum acceptable est bien un écart de minimum deux entre le nombre de pièces déclaré du logement et le nombre de chambres à louer. Les résultats de 0 et 1 proviennent très certainement de mauvais renseignements.

Cependant, il est difficile d'aller plus loin dans cette analyse, car nous ne savons pas si le nombre de pièces déclaré correspond à la définition des pièces de l'INSEE ou s'il s'agit d'un comptage brut du nombre de pièces.

Graphique 11. Différence entre le nombre de pièces du logement et le nombre de chambres à louer par les séniors accueillants



Données : Sur la base de 261 résultats

Source : Base de données Cohabilis

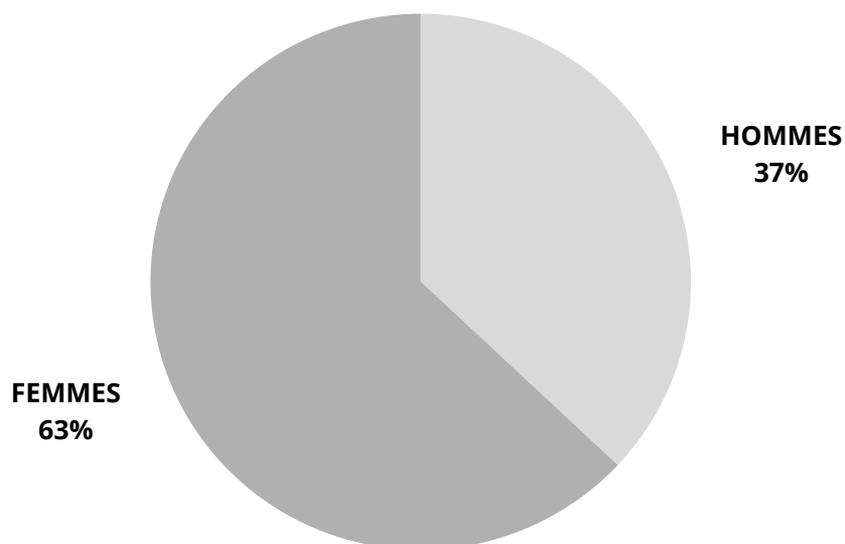
2.4 Caractéristiques des jeunes accueillis chez un senior

En préambule, il est important de signaler que la limite d'âge pour souscrire à une formule de cohabitation intergénérationnelle est de 30 ans et qu'il est nécessaire d'être majeur sauf cas exceptionnel (entrer dans les études supérieures ou la vie active à l'âge de 16 ou 17 ans par exemple).

2.4.1 Les genres des jeunes

Près de deux tiers des jeunes sont des femmes et un tiers sont des hommes. Cette répartition est moins tranchée que pour les séniors, mais l'est beaucoup plus que ce que l'on retrouve pour la population française qui appartient à la tranche d'âge 18-30 ans. Parmi les quelque 10 millions d'individus, 50,3% sont des hommes et 49,7% sont des femmes. La première caractéristique du jeune en cohabitation est donc qu'il est plus souvent une femme.

Graphique 12. La répartition des jeunes en fonction du genre



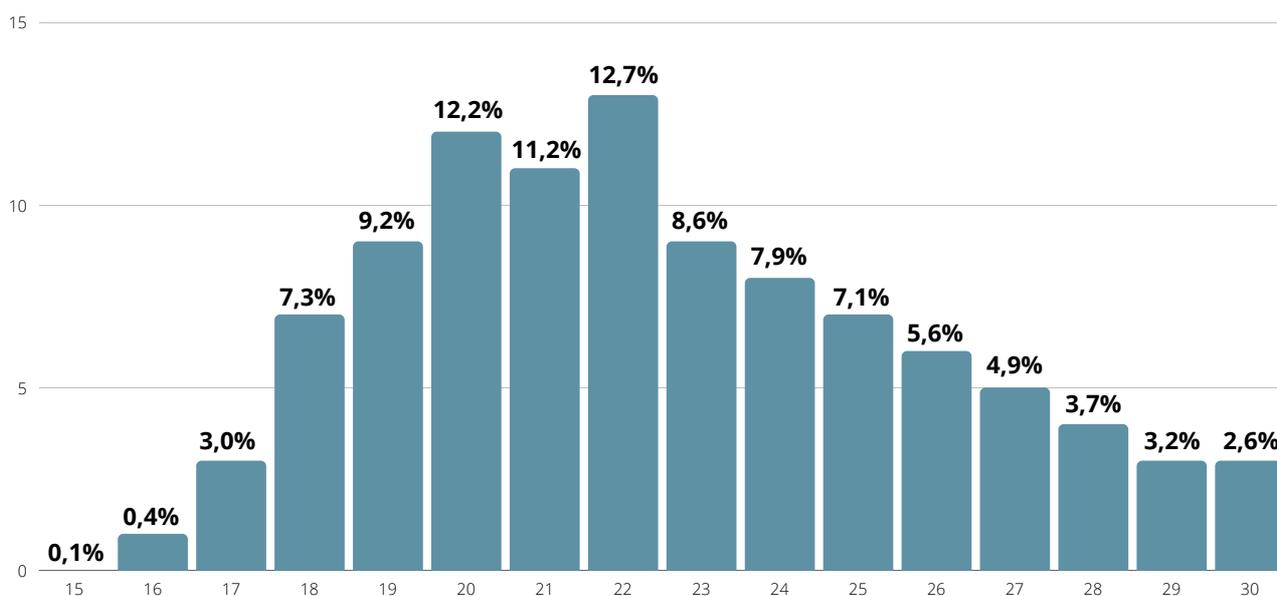
Données : Sur la base de 714 résultats

Source : Base de données Cohabilis

2.4.2 Les âges des jeunes

Un peu plus de trois quarts (76,4%) des jeunes se situent dans la tranche des 18-25 ans. On trouve une part non négligeable de mineurs (3,4%). La concentration la plus élevée (26,1%) se situe au niveau de la tranche d'âge 20-22 (cf. Graphique 13).

Graphique 13. Répartition des jeunes en fonction de leur âge

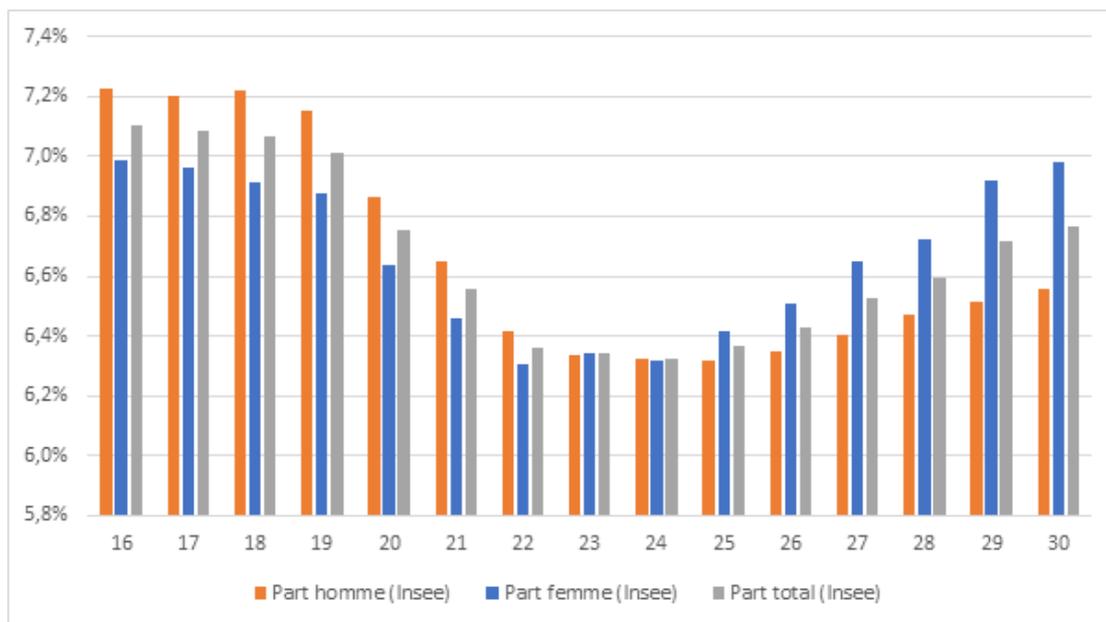


Données : Sur la base de 694 résultats

Source : Base de données Cohabilis

Ce résultat est nettement différent de celui de la population en général puisque l'on retrouve une forte homogénéité dans la répartition des âges (cf. Graphique 14). En effet, cette dernière varie entre 6,3 et 7,2%. Que ce soit pour les hommes ou pour les femmes, on note tout de même un creux pour les 21-25 ans alors que la tranche 20-22 ans fait partie du pic chez les jeunes en cohabitation. Cela renforce l'impression de prédominance de la tranche 18-25 ans et même de la tranche 20-22 ans chez les jeunes en cohabitation. Comme nous le verrons par la suite, c'est d'ailleurs ce que suggère leur niveau d'études.

Graphique 14. Répartition de la population française des 18-30 ans par année



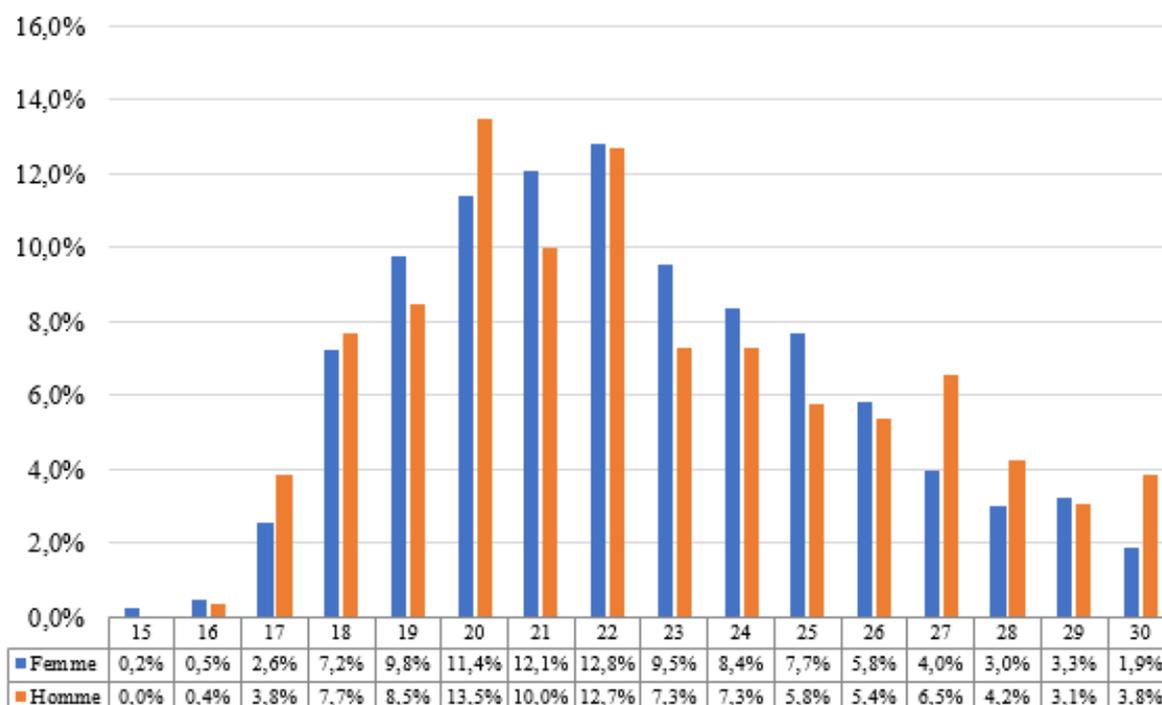
Données : Sur la base de 10 045 437 individus français de 18-30 ans

Sources : Données du recensement 2017 de l'INSEE

Cette étonnante stabilité, que cela soit pour les hommes ou femmes, justifie le fait que la seconde caractéristique du jeune qui intègre une cohabitation intergénérationnelle est qu'il se situe dans la tranche d'âge 18-25 ans.

Les jeunes hommes semblent sensiblement plus âgés que les jeunes femmes. La tranche 26-30 ans représente 23,1% pour les premiers et 17,9% pour les secondes. Cependant, cela ne se répercute pas sur la moyenne d'âge puisqu'elle est d'un peu plus de 22 ans et demi pour les hommes et d'un peu plus de 22 ans pour les femmes (cf. Graphique 15).

Graphique 15. Répartition des jeunes en fonction de leur âge et de leur genre



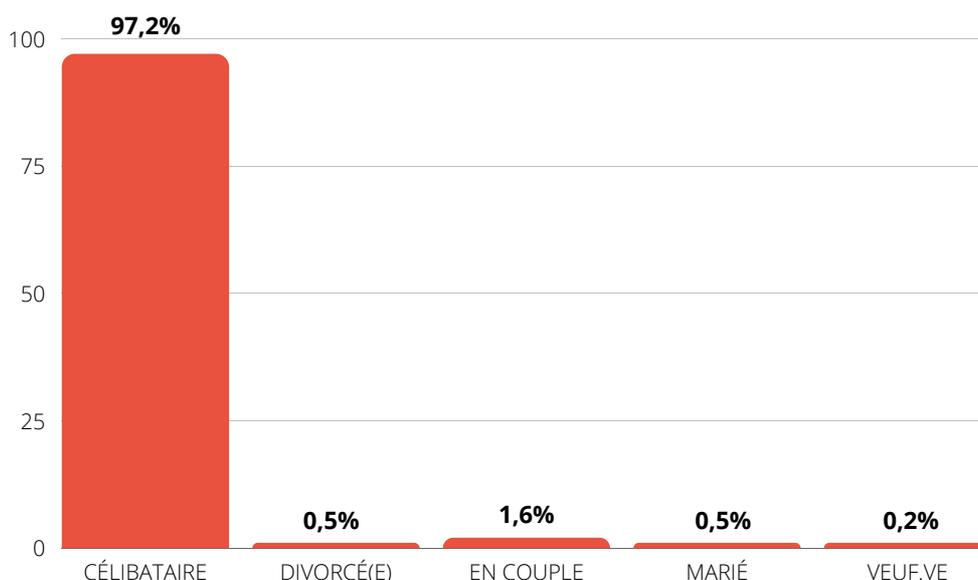
Données : Sur la base de 690 résultats

Source : Base de données Cohabilis

2.4.3 Les statuts conjugaux des jeunes

La quasi-majorité des jeunes est célibataire. En effet, lorsque l'on retire des résultats 16,5% de non-réponses, ils représentent 97,2% de l'effectif (cf. Graphique 16). Cela soutient le fait que les jeunes qui font appel à la cohabitation intergénérationnelle sont au début de leur « cycle d'adulte actif ». Sans surprise, la troisième caractéristique du jeune est qu'il est célibataire.

Graphique 16. Répartition des jeunes en fonction de leur situation conjugale



Données : Sur la base de 612 résultats

Source : Base de données Cohabilis

2.4.4 Les statuts professionnels des jeunes

Quatre jeunes sur cinq sont étudiants (80,4% en ajoutant les contrats d'apprentissage et d'alternance ; cf. Graphique 17). Le reste est composé d'individus désirant intégrer le marché du travail. 8,4% sont jeunes travailleurs, 5,2% sont en contrat de professionnalisation et 3,9% sont demandeurs d'emploi. Ce résultat montre que la cohabitation intergénérationnelle concerne principalement les étudiants même si les jeunes travailleurs représentent une part non négligeable.

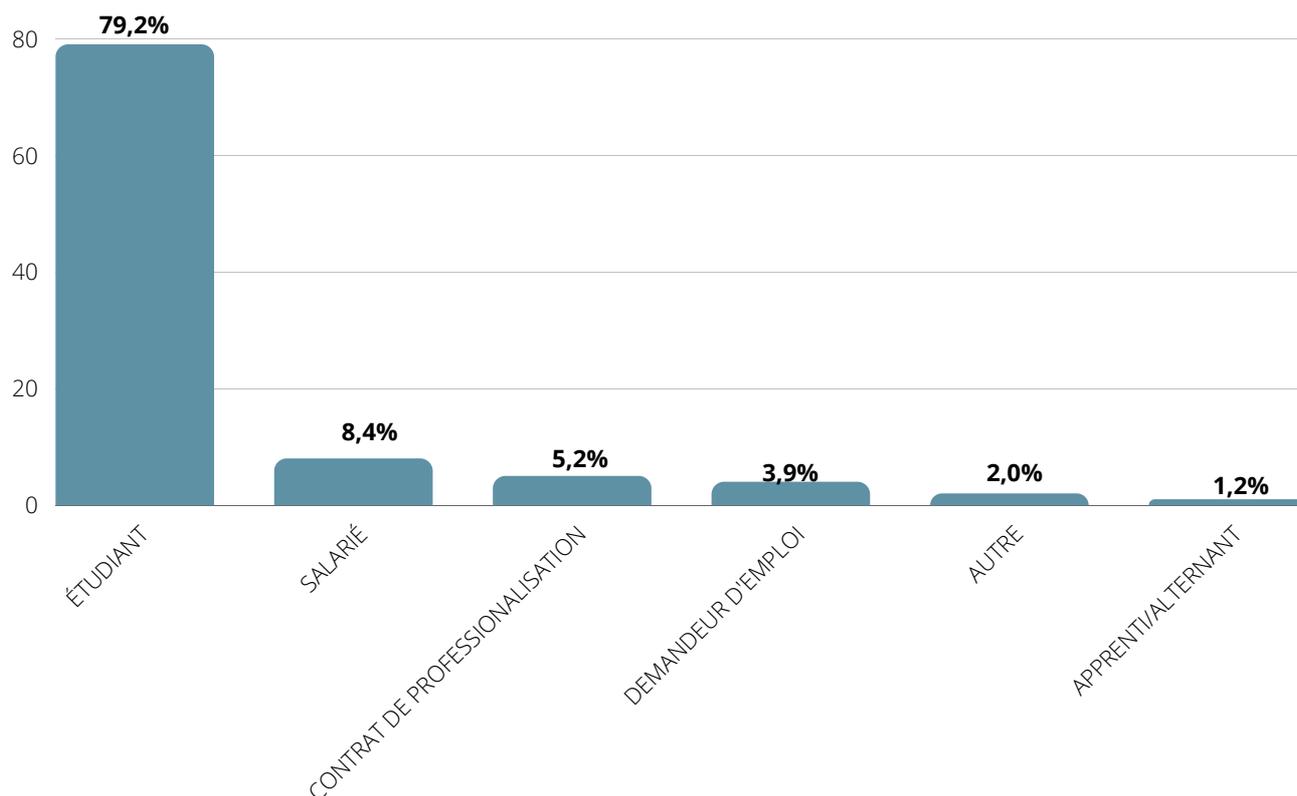
Il est intéressant de noter que seulement 25,4% des étudiants et lycéens sont boursiers. Nous aurions pu penser qu'ils seraient plus nombreux, car en difficulté pour financer leur logement. Cependant, ce résultat est inférieur à la part (38,4%) d'étudiants boursiers comptabilisés par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche pour l'année 2020-2021 **(25)**. Cela peut s'expliquer par le fait que les logements étudiants du secteur public ne permettent de loger qu'une minorité d'étudiants boursiers.

Une autre explication peut provenir de la nationalité des jeunes qui désirent cohabiter, car les étudiants étrangers ont un accès beaucoup plus restreint aux bourses de l'enseignement supérieur **(26)**. La quatrième caractéristique du jeune est qu'il est étudiant, mais pas nécessairement boursier.

25 Note Flash du SIES, « Les boursiers sur critères sociaux en 2020-2021 », Enseignement supérieur, Recherche, Innovation, n°20 septembre 2021.

26 Voir <https://www.campusfrance.org/fr/bourses-etudiants-etrangers>.

Graphique 17. Statut professionnel des jeunes en cohabitation



Données : Sur la base de 639 résultats

Source : Base de données Cohabilis

2.4.5 Les nationalités des jeunes

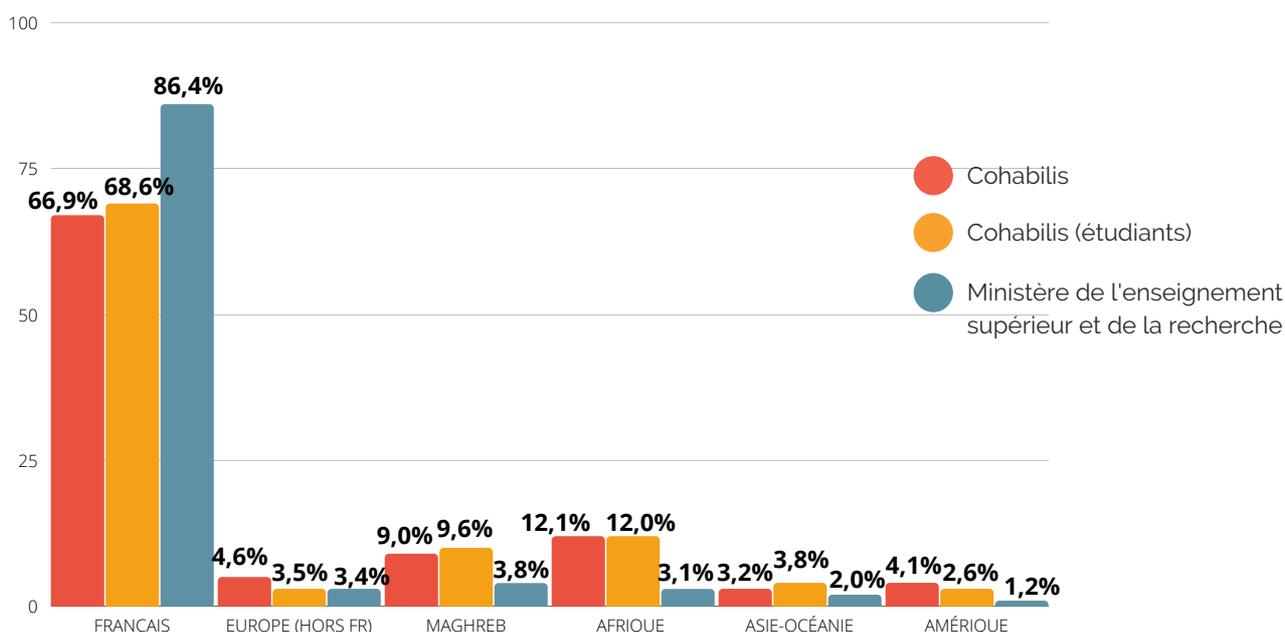
Deux tiers des jeunes en cohabitation (66,9%) sont de nationalité française, un sur cinq provient d'un pays d'Afrique (21,1%, dont 9,0% du Maghreb), 4,6% sont originaires d'un autre pays européen que la France et 7,3% viennent du reste du monde.

Selon les chiffres du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (27), lors de l'année 2019-2020, la part d'étudiants français est plus élevée de 19,5 points, ce qui se traduit par une proportion trois fois moins élevée d'étudiants africains, deux fois moins élevée d'étudiants provenant du reste du monde et 25% moins élevée d'étudiants d'autres pays européens.

En affinant ce résultat avec la nationalité des jeunes étudiants en cohabitation, nous remarquons que la distribution reste très proche de la précédente, ce qui appuie la sur-représentation des jeunes de nationalité africaine au sein du réseau Cohabilis. La forte proportion d'étudiants étrangers peut donc expliquer en partie la sous-représentation des étudiants boursiers. D'ailleurs, si l'on ne considère que les étudiants français, le taux de boursiers monte à 33,9% ; ce qui se rapproche du résultat à l'échelle nationale.

27 Source : Chiffres clés de la mobilité étudiante dans le monde, Campus France, 2021.

Graphique 18. Nationalité des jeunes en cohabitation



Données : Sur la base de 652 résultats

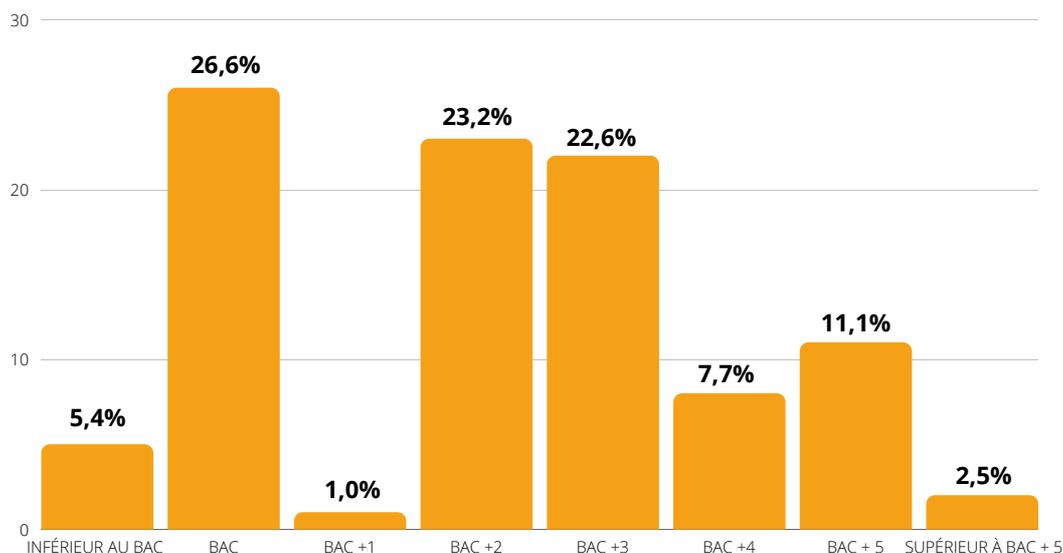
Source : Base de données Cohabilis et Chiffres clés de la mobilité étudiante dans le monde, Campus France, 2021

La cinquième caractéristique du jeune en cohabitation est qu'il est très majoritairement de nationalité française puis originaire d'un pays africain.

2.4.6 Les niveaux d'étude des jeunes

Près de trois quarts (73,4%) des jeunes ont un niveau d'étude allant de Bac à Bac+3. Il est assez surprenant de constater que 13,6% ont un niveau Bac+5 ou plus. Ce résultat n'est pas négligeable, car il soutient le fait que la cohabitation n'intéresse pas que les étudiants (cf. Graphique 19). Le faible taux de Bac+1 (1,0%) provient certainement d'un problème d'encodage des réponses dû au fait qu'une personne en première année d'étude supérieure peut ne pas encore se sentir exactement comme ayant atteint ce niveau. Aucune raison n'explique le fait que les niveaux Bac, Bac+2 et Bac+3 dépassent les 20,0% tandis que les Bac+1 sont quasi absents.

Graphique 19. Répartition des jeunes en fonction de leur niveau de diplôme



Données : Sur la base de 522 résultats

Source : Base de données Cohabilis

Le croisement avec le statut professionnel met en avant la cohérence du renseignement de la donnée. Les personnes qui ont un niveau inférieur au Bac sont majoritairement lycéennes puis se répartissent entre le statut étudiant et la professionnalisation. Les jeunes en Bac+1 sont tous étudiants. Le statut de salarié jeune travailleur et demandeur d'emploi se développe principalement à partir du niveau Bac +4. Les jeunes en situation de contrat de professionnalisation sont en proportion plus importantes pour les niveaux Bac+2, Bac+3 et Bac+5. Il est logique de ne pas retrouver les Bac+4, car compte tenu de l'organisation des études supérieures, une personne qui est en 4^{ème} année d'étude doit naturellement poursuivre par une cinquième année. Le processus n'est pas identique pour le niveau Bac+2, car il peut concerner des étudiants en BTS ou DUT qui désirent alors directement intégrer le marché du travail et ne pas intégrer un cursus de Licence. Les niveaux Bac+5 sont ceux avec la proportion d'étudiants la moins élevée et représentent donc les jeunes qui désirent intégrer le marché du travail.

Tableau 5. Croisement entre le niveau d'étude et le statut professionnel des jeunes

	Etudiant	Lycéen	Contrat de professionnalisation	Apprentissage/Alternance	Salarié/Jeune travailleur	Demandeur d'emploi	Autre	Total
Inférieur au BAC	25,0%	54,2%	16,7%	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
BAC	86,9%	8,5%	1,5%	0,8%	1,5%	0,8%	0,0%	100,0%
Bac +1	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
BAC +2	89,6%	0,0%	6,1%	0,9%	2,6%	0,9%	0,0%	100,0%
BAC +3	90,7%	0,0%	6,5%	0,0%	0,9%	0,9%	0,9%	100,0%
BAC +4	90,0%	0,0%	2,5%	2,5%	5,0%	0,0%	0,0%	100,0%
BAC +5	77,4%	0,0%	7,5%	1,9%	7,5%	5,7%	0,0%	100,0%
Supérieur à BAC +5	83,3%	0,0%	8,3%	0,0%	8,3%	0,0%	0,0%	100,0%
Total	84,6%	4,9%	5,3%	1,0%	2,7%	1,2%	0,2%	100,0%

Données : Sur la base de 484 résultats

Source : Base de données Cohabitis

Cette section nous a permis de faire apparaître les principales caractéristiques des trois piliers de la CIS que sont les séniors, les logements et les jeunes.

Les séniors en cohabitations sont majoritairement des femmes propriétaires âgées de 75 ans et plus (58,2%) et environ neuf séniors sur dix sont en situation de vivre seul.

Les logements qu'ils occupent sont autant des maisons que des appartements, ce qui nous permet d'émettre l'hypothèse que les séniors accueillants habitent dans des zones urbanisées (centre ou périphérie). Leurs logements sont plus grands que la moyenne et comportent une chambre à louer.

Les jeunes sont plus souvent des femmes et se situent majoritairement dans la tranche 18-25 ans. Logiquement, la quasi-totalité d'entre eux sont célibataires. Près de 8 jeunes sur 10 sont étudiants, mais l'échantillon semble montrer que la part de boursiers est moins importante que le reste de la population étudiante. On note également une part plus importante d'étudiants africains.

Tableau 6. Principales caractéristiques des séniors, logements et jeunes

Sénior	Logement	Jeune
Femme	Maison ou appartement	Femme
Plus de 74 ans	Zones périphériques urbanisées	18-25 ans
Vie seule	Plus de 3 pièces	Célibataire
Propriétaire de son logement	Plus de 100 m carrés	Étudiant
	Une chambre à louer	Français ou Africain
		Pas forcément boursier

3. Quantification et géolocalisation de l'offre potentielle

Nous construisons notre échantillon sur la base des données de recensement de l'INSEE. Il est composé de 17 783 120 individus de personnes âgées de 60 ans ou plus (les 16-30 ans sont 11 706 385, c'est 34,2% de moins).

Le travail qui suit va donc se servir des caractéristiques identifiées dans la section précédente pour façonner l'échantillon à l'image des individus qui sont actuellement en situation de cohabitation intergénérationnelle au sein du réseau Cohabilis. Ceci a pour principal objectif de proposer une évaluation la plus fidèle possible de l'offre potentielle de logement sur le territoire français.

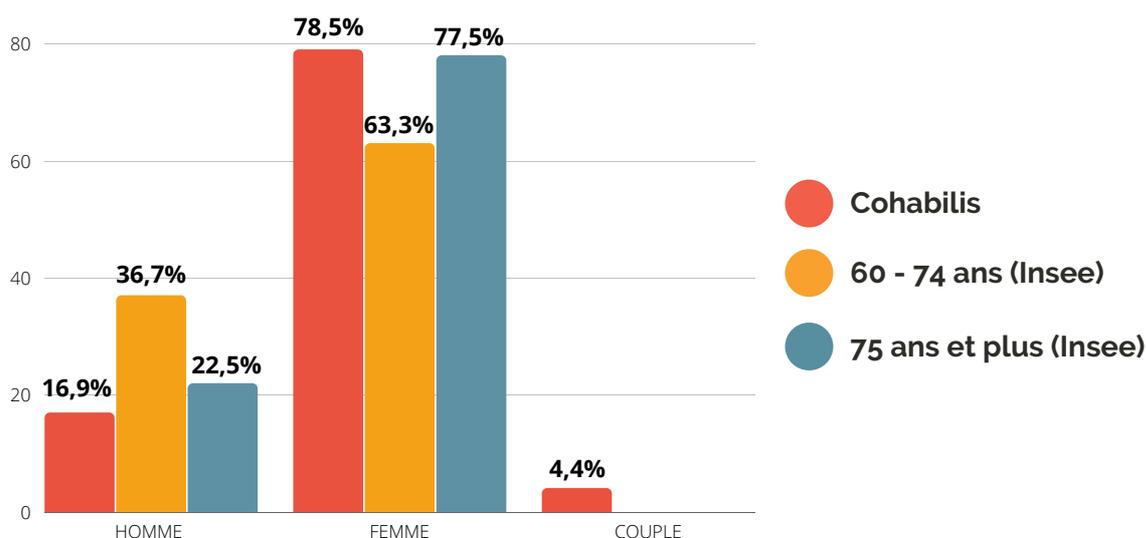
3.1 L'offre potentielle

Il n'est précisé dans aucune formule qu'il est nécessaire de vivre seul pour accueillir un jeune. Cependant, il est apparu que cela se produit dans la très grande majorité des cas. Nous allons donc ne retenir que les ménages composés d'une seule personne. L'échantillon est désormais composé de 5 195 570 individus et par conséquent, de logements. Une des caractéristiques des seniors concerne leur âge, il a donc été décidé de créer deux sous-échantillons correspondants aux tranches 60-74 ans (2 691 280 individus) et 75 ans et plus (2 504 290 individus).

3.1.1 Prise en compte du genre des seniors

Avec un taux de 77,5% de femmes, la répartition en termes de genre de la tranche d'âge de 75 ans et plus, correspond mieux à celle des seniors en CIS que la tranche des 60-74 ans (cf. Graphique 20).

Graphique 20. Répartition de la sélection de seniors vivant seuls en fonction de leur tranche d'âge et de leur genre



Données : Sur la base de 502 réponses de seniors en cohabitation et 5 195 570 individus

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE

3.1.2 Prise en compte de la typologie du logement

Le Tableau 7 expose le type de logements selon la nomenclature définie par l'INSEE. Il apparaît dans la liste des types peu conventionnels (logement-foyer, chambre d'hôtel, habitation de fortune, pièce indépendante ayant sa propre entrée et hors logement ordinaire). Ces biens représentent 1,6% des logements et ne semblent pas prendre plus d'importance en fonction de l'âge de l'individu. Notre analyse va donc se poursuivre avec les logements dits « standards » que sont les maisons et appartements. Au total, un peu plus de la moitié (53,8%) des séniors occupent une maison tandis que 44,6% occupent un appartement. Ce mode d'occupation varie en fonction de l'âge et en fonction du genre.

Alors que la répartition entre les deux types de logements atteint la parité pour les 60-74 ans, l'occupation d'une maison prend l'avantage et atteint 59,3% pour les 75 ans et plus. S'ajoute au facteur âge, le genre des individus puisque les hommes de plus de 75 ans semblent plus enclins à habiter une maison que les femmes. Ainsi, les hommes de moins de 75 ans sont 52,4% à occuper une maison contre 48,3% pour les femmes du même âge tandis que les hommes de plus de 75 ans occupent une maison dans 63,4% des cas contre 56,6% pour les femmes.

Lorsque l'on compare ces distributions avec les données provenant du réseau Cohabilis, il semblerait que le mode d'occupation des séniors accueillants soit donc plus proche des personnes de 60-74 ans que des 75 ans et plus. Ceci alors que leur âge moyen correspond plus à la tranche des plus de 74 ans. Cela appuie l'hypothèse qui dit que les séniors en CIS vivent plus en ville que le reste de la population française du même âge.

Tableau 7. Répartition des séniors français en fonction du type de logement qu'ils occupent

	60-74 ans				75 ans et plus				Total	
	Homme		Femme		Homme		Femme		Effectif	Pourcentage
	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage		
Maison	517.663	52,4%	822.883	48,3%	356.715	63,4%	1.099.749	56,6%	2.797.010	53,8%
Appartement	450.664	45,6%	867.321	50,9%	194.125	34,5%	805.425	41,5%	2.317.535	44,6%
Logement-foyer	9.197	0,9%	7.286	0,4%	9.053	1,6%	32.885	1,7%	58.421	1,1%
Chambre d'hôtel	1.996	0,2%	563	0,0%	400	0,1%	194	0,0%	3.153	0,1%
Habitation de fortune	4.966	0,5%	2.147	0,1%	1.201	0,2%	1.053	0,1%	9.368	0,2%
Pièce indépendante (ayant sa propre entrée)	3.987	0,4%	2.606	0,2%	1.320	0,2%	2.170	0,1%	10.083	0,2%
Hors logement ordinaire	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Total	988.474	100,0%	1.702.806	100,0%	562.814	100,0%	1.941.476	100,0%	5.195.570	100,0%

Données : Sur la base de 5 195 570 personnes

Source : Données de recensement 2017 de l'INSEE



L'objectif étant ici de ne garder que les logements conventionnels, nous ne retenons que les individus qui occupent des maisons ou appartements. Il reste une offre potentielle de 5 114 545 individus.

3.1.3 Prise en compte de la présence de sanitaires

Il est important de proposer un logement salubre aux jeunes, nous devons donc filtrer ceux qui ne possèdent pas de sanitaires convenables. Pour nous aider à opérer cette sélection, les données de recensement proposent une nomenclature assez détaillée des différentes situations dont nous retrouvons la distribution dans le Tableau 8.

Tableau 8. Répartition des séniors en fonction de leur type de salle de bain

Situation des sanitaires	Fréquence	Pourcentage
Ni baignoire, ni douche	48.718	1,0%
Baignoire ou douche hors pièce réservée	140.814	2,8%
Salle(s) de bain (avec douche ou baignoire)	4.815.513	94,2%
Logement ordinaire DOM	109.500	2,1%
Avec baignoire ou douche et avec WC à l'intérieur	106.212	2,1%
Avec baignoire ou douche, mais sans WC à l'intérieur	629	0,0%
Sans baignoire ni douche, mais avec WC à l'intérieur	833	0,0%
Sans baignoire ni douche, ni WC à l'intérieur	1.825	0,0%

Données : Sur la base de 5 114 545 personnes

Source : Données de recensement 2017 de l'INSEE

L'INSEE effectue une différence entre les logements qui se situent en France métropolitaine et ceux qui se situent dans les Départements d'Outre-Mer (DOM). Ainsi, en métropole, un peu moins de 50 000 logements ne possèdent ni douche ni baignoire, 140 000 possèdent une baignoire ou une douche en dehors de la pièce réservée pour se laver, ce qui représente 3,8% des logements de notre offre potentielle. Dans les DOM, un peu plus de 3 000 logements ne possèdent pas de WC à l'intérieur et/ou pas de baignoire ni douche, ce qui représente 3,0% des logements potentiels dans cette catégorie. Ce résultat est équivalent à ce que l'on a retenu pour les logements de France métropolitaine, il ne semble donc pas que notre choix ait opéré une quelconque forme de discrimination géographique.

En ôtant ces typologies de sanitaires problématiques, lorsqu'il s'agit d'accueillir une personne étrangère chez soi, l'offre potentielle est de 4 815 513 individus.

3.1.4 Prise en compte de l'état d'occupation du logement

Ici, nous n'avons que des séniors vivant seuls. Un individu de notre échantillon est donc en situation de sous-occupation prononcée à partir de 3 pièces et en sous-occupation très accentuée à partir de 4 pièces (cf. Encadré).

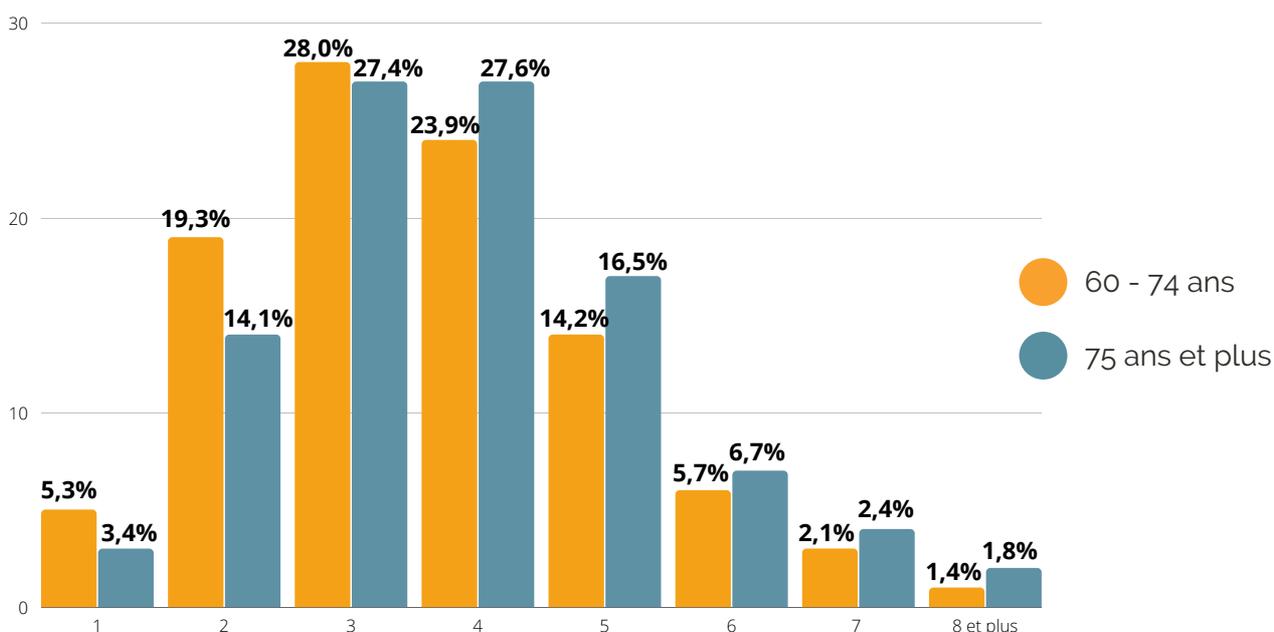
Nous rappelons que selon l'INSEE, l'indice de peuplement des logements caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. L'occupation " normale " d'un logement est définie ainsi :

- **une pièce de séjour pour le ménage ;**
- **une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;**
- **une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées, mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus ;**

Remarques : la cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m². Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.

Les personnes de plus de 74 ans occupent un logement avec un nombre de pièces (3,65) légèrement supérieur aux personnes de moins de 75 ans (3,57). Cependant, ce faible écart est dû à la forte concentration des ménages sur l'intervalle 2 à 4 pièces. En effet, le Graphique 21 semble pourtant montrer que les personnes les plus âgées ont une proportion toujours supérieure à celle des moins de 75 ans à partir de 4 pièces, mais cela concerne de trop faibles volumes pour modifier grandement la moyenne des deux tranches d'âges.

Graphique 21. Nombre de pièces dans le logement des personnes de 60-74 ans et 75 ans et plus



Données : Sur la base de 4 815 513 personnes

Source : Données de recensement 2017 de l'INSEE

En tout état de cause, cela reste bien inférieur à la moyenne de 4,83 pièces des séniors en cohabitation. L'écart se creuse même, car il était bien moindre que lorsque nous avons pris l'ensemble des ménages de plus de 60 ans. La raison est que les personnes vivant seules n'avaient pas encore été sélectionnées.

Cela confirme le fait que les séniors en cohabitation sont des personnes qui possèdent des logements avec un plus grand nombre de pièces. Lorsque nous analysons le nombre moyen de pièces pour les logements en situation de sous-peuplement prononcé (soit au moins quatre pièces), on obtient un nombre moyen de pièces de 4,83, soit près de 5 pièces, ce qui correspond au résultat obtenu pour les séniors accueillants.

Le Tableau 9 fait apparaître une répartition homme/femme qui se rapproche de celle des séniors en cohabitation pour la tranche 75 ans et plus. Combiné au résultat précédent, ce constat confirme que les séniors en cohabitation ont un profil proche des 75 ans et plus en situation de sous-peuplement prononcé. Voyons si cette observation se confirme avec la prise en compte de la surface du logement.

Tableau 9. Croisement entre les tranches d'âge et la situation de peuplement du logement

	60-74 ans		75 ans et plus	
	Homme	Femme	Homme	Femme
Sous-peuplement modéré	1.932.394		1.945.679	
	33,6%	66,4%	21,9%	78,1%
	648.954	1.283.440	425.442	1.520.237
Sous-peuplement prononcé	1.215.704		1.299.136	
	34,3%	65,7%	22,9%	77,1%
	416.916	798.789	297.853	1.001.283

Données : Sur la base de 3 878 073 personnes

Source : Données de recensement 2017 de l'INSEE

Nous continuerons par la suite avec l'échantillon de logement en situation de sous-peuplement prononcé (**28**) soit 2 514 841 d'individus (1 215 704 pour les 60-74 ans et 1 299 136 pour les 75 ans et plus).

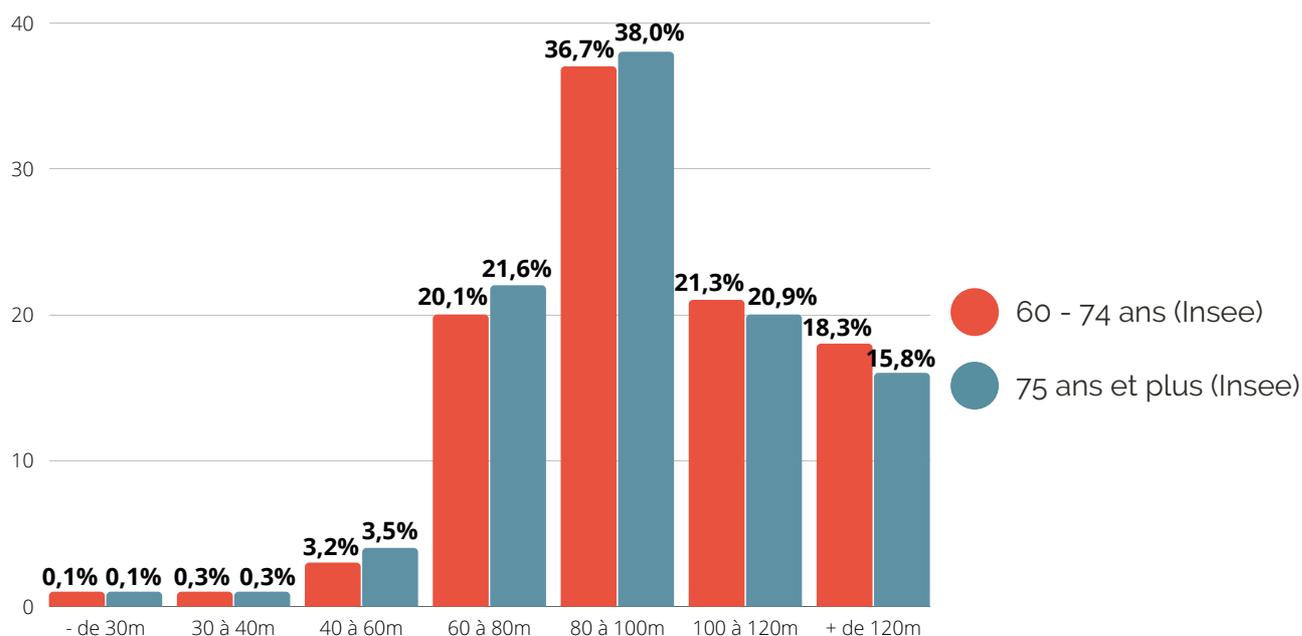
28 Selon l'Insee, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.

3.1.5 Prise en compte de la surface habitable

La distribution des tranches de surfaces habitables est assez similaire entre les deux tranches d'âges comparées (cf. Graphique 22). En revanche, on constate que la tranche de logements de plus de 120 m² est sous représentée par rapport aux logements des seniors en cohabitation. Ceci ne s'explique pas par un glissement vers les tranches de surfaces les plus faibles car elles représentent finalement une part plus importante dans les données Cohabilis que dans les données de recensement.

Cependant, il est difficile de tirer des conclusions définitives avec des tranches car nous ne connaissons pas exactement la surface précise à laquelle elles se réfèrent. Il faut notamment faire attention aux effets de seuil. Malgré tout, il semble évident que les logements ciblés par la cohabitation sont des logements plus grands que la moyenne et qu'ils peuvent accentuer le sentiment de solitude pour le senior

Graphique 22. Tranches de surface habitable pour les logements en situation de sous-peuplement accentué en fonction des 60-74 ans et 75 ans et plus



Données : Sur la base de 2 514 841 personnes

Source : Données de recensement 2017 de l'INSEE

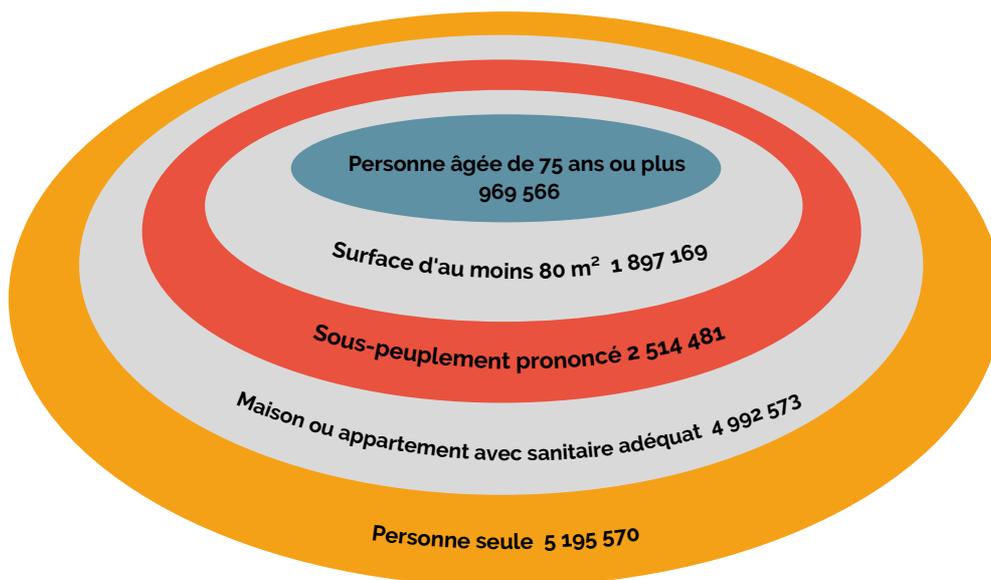
Compte tenu de la distribution analysée au cours du Graphique 22 et des données de l'INSEE (29) qui montre que la surface moyenne par personne est d'environ 40 m², nous estimons qu'il est raisonnable de restreindre notre cœur de cible au logement dont la surface est supérieure ou égale à 80 m². Cela concerne 1 897 169 individus.

29 Statistiques calculées via les données de l'Enquête Nationale Logement 2013.

3.1.6 Bilan : estimation du nombre de chambres potentiellement accessibles chez les seniors

Il est maintenant temps de faire un bilan récapitulatif afin de présenter la manière dont s'est resserrée notre population cible au cours des différentes étapes de cette section (cf. Graphique 23). Compte tenu du rapprochement entre les caractéristiques des seniors en situation de cohabitation et des individus de 75 ans et plus, nous avons décidé de restreindre notre offre potentielle en fonction de l'âge des individus. Ils sont 969 566 individus de cette dernière sélection à avoir plus de 74 ans.

Graphique 23. Resserrement autour du cœur de cible



Données : Sur la base de 17 783 120 individus

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE

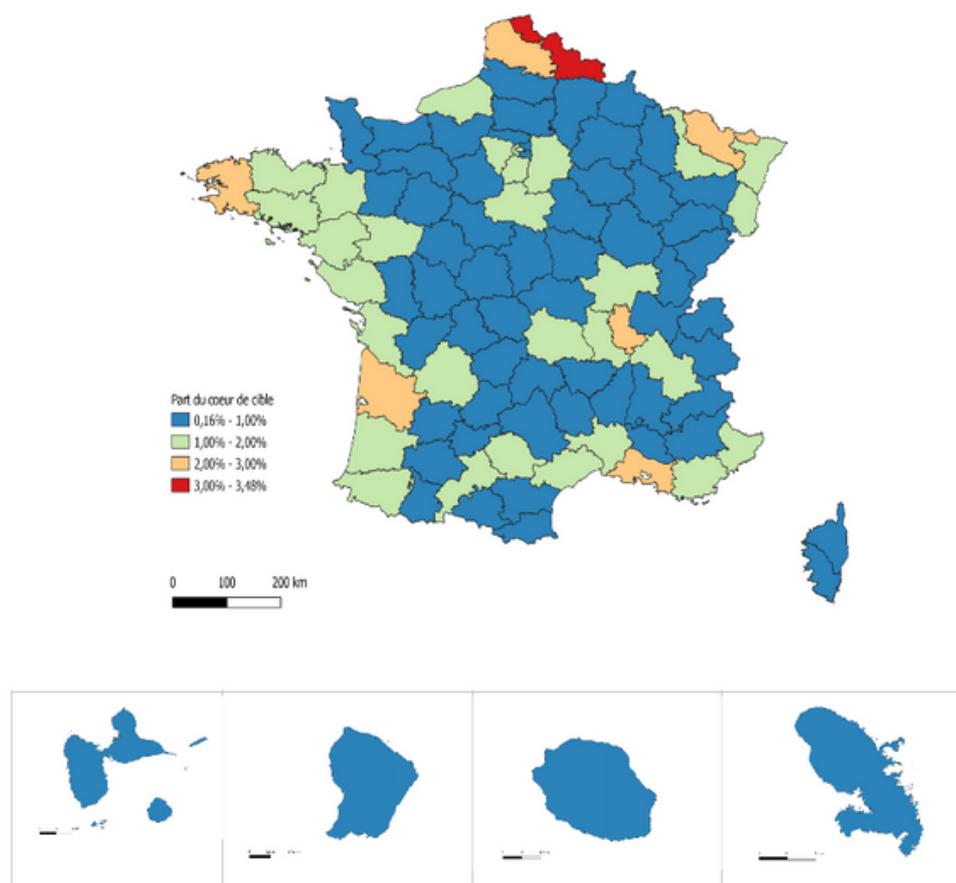
3.2 Géolocalisation de l'offre potentielle

Quand la sous-section précédente nous a permis de quantifier le cœur de cible de l'offre potentielle, il s'agit maintenant d'analyser la manière dont le million d'individus identifiés occupent le territoire français.

3.2.1 Géolocalisation par département

Le département qui compte la part la plus importante du cœur de cible de la CIS est le Nord avec 3,48% (cf. Carte 1). On trouve ensuite les départements du Pas-de-Calais, du Finistère, de la Gironde, des Bouches-du-Rhône, du Rhône et de la Moselle. Les 7 départements déjà cités représentent 16,91% du cœur de cible. Suivent les départements côtiers, ceux qui entourent le Rhône, le reste de l'Alsace et la Moselle ainsi que les départements du sud de Paris et la Seine-Maritime. Ces 37 départements représentent la majorité de la population ciblée par la cohabitation 59,31% (on retrouve la carte en volume en Annexe 5). Les quatre départements d'outre-mer se situent dans la fourchette basse du pays.

Carte 1. Répartition du cœur de cible en fonction des départements



Données : Sur la base de 969 566 individus.

Sources : Données du recensement 2017 de l'INSEE.

3.2.2 Géolocalisation par typologie urbaine

L'INSEE propose deux nomenclatures afin de catégoriser les communes :

- **Tranche d'aire d'attraction des villes 2017** : « ce code indique la tranche de taille de l'aire d'attraction des villes à laquelle appartient la commune selon le recensement de la population 2017. Dans le cas d'aires d'attraction internationales, les communes étrangères sont également prises en compte. »
- **Catégorie de la commune dans le zonage en aires d'attraction des villes 2020** : « ce code indique la catégorie de la commune au sein du découpage en aire d'attraction des villes. »

Le croisement de ces deux nomenclatures nous permet de connaître la taille de l'aire d'influence de la commune ainsi que son positionnement au sein de cette dernière (cf. Tableau 10). Près d'un logement cible sur cinq (18,9%) se situe dans une commune-centre. Tout type de communes est concerné puisque la répartition varie entre 1,7% pour l'aire de Paris et 6,0% pour les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants. Les communes qui occupent l'espace périphérique sont celles qui regroupent la majorité des logements cibles (55,2%). Seulement 14,2% du cœur de cible se trouvent dans une commune hors d'attraction d'un pôle ou une commune d'un pôle secondaire. En regroupant les communes-centre et l'espace périurbain dans sa globalité (Autre commune du pôle principal et Commune de la couronne), on obtient 85,9% du cœur de cible soit 832 367 logements (cf. Annexe 6).

Tableau 10. Répartition du cœur de cible en fonction de la Tranche d'aire d'attraction des villes 2017 et de la Catégorie de la commune dans le zonage en aires d'attraction des villes 2020

	Commune-centre	Autre commune du pôle principal	Commune d'un pôle secondaire	Commune de la couronne	Commune hors attraction des pôles	Total
00 - Commune hors attraction des villes	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	13,6%
1 - Aire de moins de 50 000 habitants	2,3%	0,9%	0,0%	11,6%	0,0%	14,8%
2 - Aire de 50 000 à moins de 200 000 habitants	5,9%	0,8%	0,0%	14,7%	0,0%	21,4%
3 - Aire de 200 000 à moins de 700 000 habitants	6,0%	2,2%	0,2%	14,6%	0,0%	23,0%
4 - Aire de 700 000 habitants ou plus (hors Paris)	3,0%	2,4%	0,3%	11,1%	0,0%	16,9%
50 - Aire de Paris	1,7%	5,4%	0,1%	3,3%	0,0%	10,5%
Total	18,9%	11,8%	0,6%	55,2%	13,6%	100,0%

Données : Sur la base de 969 566 individus.

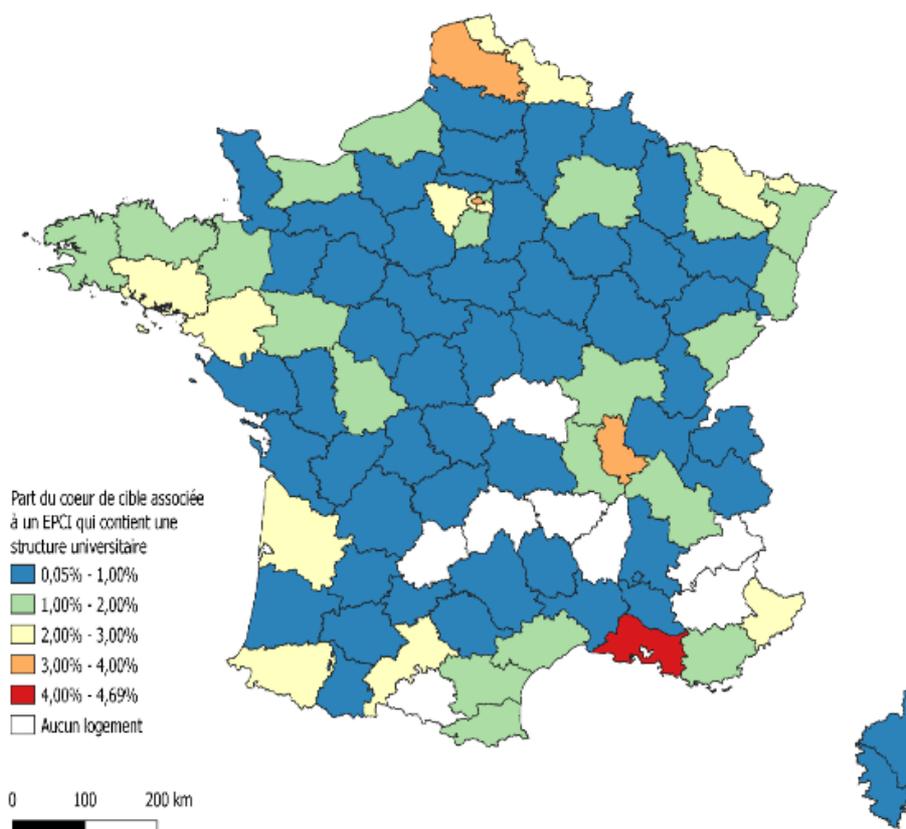
Sources : Données du recensement 2017 de l'INSEE.

3.2.3 Géolocalisation par EPCI concernée par une structure universitaire

Le fait de préciser le cœur de cible au sein des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui possèdent une structure universitaire sur leur territoire afin de viser principalement les jeunes étudiants divise le nombre de logements potentiels par deux pour atteindre un volume de 415 326. La Carte 2 montre que 8 départements ne comptent plus aucun logement cible potentiel. Il s'agit des Hautes-Alpes, des Alpes-de-Haute-Provence, de l'Ardèche, de la Haute-Loire, du Cantal, du Lot, de l'Allier et de l'Ariège.

À elle seule, la Métropole du Grand Paris regroupe 10,8% de cette population cible totale. Le département qui compte la part la plus importante de ce nouveau cœur de cible est le département des Bouches-du-Rhône avec une part de 4,69%. On trouve ensuite les départements du Paris (4,0%), du Rhône (3,36%), du Pas-de-Calais (3,03%), des Hauts-de-Seine (2,78%), du Nord (2,66%). La concentration de la population est plus forte puisque trois quarts se trouvent dans 38 départements alors qu'ils étaient à peine 60,0% avec la définition précédente de la population cible (on retrouve la carte en volume en Annexe 7). Les quatre départements d'outre-mer ne comptent plus de population cible.

Carte 2. Répartition du cœur de cible universitaire en fonction des départements



Données : Sur la base de 415 326 individus

Sources : Données du recensement 2017 de l'INSEE

3. 3 Définition de la demande potentielle de logement de la part les jeunes

Il est beaucoup moins facile d'identifier la demande potentielle de cohabitation comme cela a été fait pour les seniors et leur logement. La principale raison est que nous avons défini que les jeunes étaient dans 80,0% des cas des étudiants et dans 20,0% des cas des individus désireux d'entrer sur le marché du travail. Il y a fort à parier que cela corresponde à la situation de la quasi-totalité des jeunes âgés de 18 à 25 ans, soit un peu plus de 6 millions d'individus. Nous avons vu que, par définition, ces jeunes sont largement célibataires et n'ont pas encore construit de vie de famille. Cette caractéristique est également commune à la très grande majorité des jeunes de 18 à 25 ans, soit 6 178 625 millions d'individus **(30)**.

30 En 2017, ils étaient précisément 6 178 626.

Ces critères n'étant pas réellement discriminants lorsqu'il s'agit d'estimer la demande potentielle de logement en cohabitation intergénérationnelle, nous pensons qu'il est plus pertinent de proposer des statistiques sur le besoin de logements des jeunes en France.

Selon le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, ils étaient plus de 2,78 millions d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur à la rentrée 2020 et les prévisions s'accordent sur une augmentation de 31 400 étudiants pour la rentrée 2021. Parmi ces 2,78 millions d'étudiants, 748 915 ont perçu une bourse sur critères sociaux, soit une proportion de 38,4% au sein des formations ouvrant droit aux bourses (**31**). L'augmentation de ce chiffre concerne en majorité les étudiants avec les ressources financières les plus faibles (+7,0%).

Dans une réponse au Sénat en 2021 (**32**), l'Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiants et Services (AIRES), estime le parc de logement dédié aux étudiants à 375 000 (soit environ 13,8% du volume total d'étudiants). L'offre de logement étudiant se compose d'une partie publique et d'une partie privée. Environ 235 000 logements publics se répartissent entre des logements CROUS (soit 6,4% du volume total d'étudiants) et 60 000 logements du parc social plus traditionnel (**33**) (soit 2,2% du volume total d'étudiants). Le parc privé des résidences dédiées représente donc un volume d'environ 140 000 logements (soit 5,1% du volume total d'étudiants).

Plus précisément, le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) recensait à la rentrée 2020, 173 731 places disponibles dans un logement CROUS, soit 651 places supplémentaires par rapport à la rentrée 2019. Rappelons que ces logements sont destinés en priorité aux étudiants boursiers, aux étudiants internationaux, aux jeunes en alternance et en stage, soit le public cible de la cohabitation intergénérationnelle. Le nombre de places disponibles ne permet donc théoriquement que de loger 23,2% de l'ensemble des étudiants boursiers et 71,8% de l'effectif des trois derniers échelons (cf. Tableau 11). Si l'on ajoute à cette offre les 60 000 logements du parc social, il faudrait un peu plus de 515 000 logements supplémentaires rien que pour absorber l'entièreté du volume d'étudiants boursiers alors que seulement 36 000 des 60 000 logements promis au début du présent mandat présidentiel ont été mis en service.

Il est évident que le secteur public ne peut pas répondre à lui seul à la demande. Premièrement, car il s'agit d'un volume très important de logements qu'il n'est pas possible de mettre en service à court terme quand la moyenne annuelle de logements commencés en France sur la période 2001-2020 est de 392 995 et que le parc de logements sociaux augmente annuellement en moyenne de 73 868 unités (durant la période 2013-2020). Deuxièmement, car tous les étudiants boursiers ne sont pas en situation de précarité économique et qu'il est possible pour un certain nombre d'accéder au secteur privé. D'ailleurs, le CNOUS a relevé un volume compris entre 350 000 et 360 000 demandes à l'été 2021, soit un peu moins de la moitié de l'effectif des étudiants boursiers. Compte tenu de ces chiffres, cela signifie qu'environ 175 000 logements CROUS étaient alors manquants.

31 Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

32 Mission d'information sur les conditions de la vie étudiante, Réponses de l'AIRES Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES) Table ronde consacrée au logement étudiant du 29/03/2021.

33 Bailleurs sociaux ou associations.

Tableau 11. Capacité des logements CROUS à absorber le volume d'étudiants boursiers

	Effectifs	Part de logements CROUS en effectif cumulé (croissant)	Part de logements CROUS en effectif cumulé (décroissant)
Échelon 0	238.162	72,9%	23,2%
Échelon 1	105.137	50,6%	34,0%
Échelon 2	55.004	43,6%	42,8%
Échelon 3	55.578	38,3%	49,5%
Échelon 4	53.554	34,2%	58,8%
Échelon 5	97.850	28,7%	71,8%
Échelon 6	88.185	25,1%	120,4%
Échelon 7	56.092	23,2%	309,7%
Total	³⁸ 749.562[1]		

Sources : MESRI-SIES / Système d'information AGLAE, extraction 15/03/2021.

3.4 Conclusion : estimation globale de l'offre

L'estimation de l'offre de logements varie donc entre 400 000 et 1 000 000 selon que l'on restreigne les zones géographiques concernées par des structures universitaires ou pas. Cette offre concerne la presque totalité des départements du territoire métropolitain et se répartit de manière relativement homogène puisque très peu de départements enregistrent plus de 2,0% de l'offre estimée.

La fourchette haute de cette estimation est supérieure à l'ensemble des étudiants boursiers et la fourchette basse correspond au volume de demandes reçues par le CROUS chaque année.

4. Impact de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sur le niveau de vie des jeunes et les dépenses des allocations logement

L'objectif de cette partie est d'analyser l'impact du dispositif de cohabitation intergénérationnelle sur le niveau de vie des jeunes et les dépenses d'allocation logement en répondant aux questions suivantes :

- **Est-ce que la cohabitation intergénérationnelle permet d'améliorer le niveau de vie des jeunes ?**
- **Est-ce que la collectivité (la CAF) réalise des économies grâce à la cohabitation intergénérationnelle ?**

Avant de répondre à ces questions, nous présentons une revue de littérature sur les facteurs explicatifs de la cohabitation entre les parents et leurs enfants jeunes adultes, un sujet connexe à la littérature sur l'impact économique de la cohabitation intergénérationnelle. Ensuite, l'Enquête budget des familles 2017 est utilisée pour calculer le niveau de vie des jeunes et leurs loyers en logement ordinaire. Le CRM Cohabilis a permis d'effectuer des statistiques descriptives sur les loyers en cohabitation intergénérationnelle (contrepartie financière modeste, ou CFM, dans la suite du document) selon le type de formule souscrit par le jeune (conviviale ou solidaire) et aussi selon les régions.

Pour estimer l'économie réalisée par les jeunes et la CAF, nous utilisons le CRM Cohabilis complété des loyers moyens des chambres sur le marché. L'économie réalisée par les jeunes correspond à la différence entre le montant que le jeune aurait dû payer s'il était en logement ordinaire après versement des allocations logement et le montant payé par le jeune en étant en cohabitation intergénérationnelle (CFM) après versement des allocations logement. Le montant des allocations logement associées au loyer du logement ordinaire et le loyer en cohabitation intergénérationnelle ne sont pas disponibles dans le CRM Cohabilis. Pour cela, le modèle de micro simulation INES de l'INSEE-DREES est utilisé pour calculer le montant des allocations en se basant sur les caractéristiques socio-démographiques et économiques des jeunes.

4.1 Revue de la littérature

A notre connaissance, aucune étude académique n'a été menée sur l'impact économique de la cohabitation intergénérationnelle notamment en France. Les études sur la cohabitation intergénérationnelle portent essentiellement sur la description des types de cohabitations intergénérationnelles qui existent et les enjeux de cette cohabitation (Ducharme, 2006 ; Lavoie, Paris, Garon et Morin, 2016 ; (Labit et Dobost, 2016 ; Némoz, 2017).

La littérature connexe à ce sujet s'intéresse à la cohabitation entre les parents et leurs enfants jeunes adultes. Elle analyse les facteurs explicatifs de cette cohabitation. Il est à noter qu'en France, la proportion de jeunes adultes âgés de 18-29 ans qui habitent sous le même toit que leurs parents est en hausse depuis le début des années 2000, après un recul observé au milieu des années 1990. En effet, cette proportion est passée de 46,3% en 1996 à 44,8 en 2001 puis 46,1 % en 2013 (Pouliquen, 2018).

La France n'est pas un cas isolé puisqu'on observe des tendances similaires dans d'autres pays d'Europe, soit une hausse continue de ce taux depuis le début des années 2000. Par exemple, en Belgique, le taux de cohabitation parents et jeunes adultes de 18-34 ans a augmenté de 6 points en pourcentage entre 2003 et 2013. La Grèce, l'Espagne et l'Italie font partie des pays qui affichent des taux les plus élevés. Ces taux sont respectivement de 56,8% ; 51,4% ; 60,9% en 2004 et 62,3%, 55,1% ; 65,2% en 2013. Les pays d'Europe où la cohabitation entre parents et leurs enfants jeunes adultes sont relativement rares sont le Danemark et la Norvège. Ils enregistrent respectivement un taux de 16,3% et 19% en 2004 puis 19,2% et 19,8% en 2014 (Eurostat).

4.1.1.1 Une Cohabitation motivée par des raisons économiques

L'étude de Card et Lemieux, 2000 montre que le niveau de salaire et le taux d'emploi des jeunes jouent un rôle important. En effet, les auteurs utilisent les données américaines et canadiennes pour estimer les effets de l'évolution des salaires des jeunes et des conditions de la demande de main-d'œuvre locale sur la probabilité de vivre avec ses parents. Ils trouvent que l'amélioration des conditions de la demande de main-d'œuvre locale, la hausse des salaires sont associés à une probabilité plus faible de vivre avec ses parents. Ces constats sont confirmés par les études de Becker, Bentolila, Fernandes et Ichino (2010) qui utilisent les données de 13 pays européens sur la période 1983 à 2004 et Di Stefano (2017) à partir des données italiennes. Becker, Bentolila, Fernandes et Ichino (2010) montrent qu'une diminution de l'instabilité professionnelle du jeune augmente la probabilité de quitter le domicile parental tandis que l'insécurité d'emploi du père augmente la probabilité que les jeunes quittent le domicile parental. Le deuxième auteur conclut que les jeunes retardent leur départ du domicile parental en raison du risque du chômage, des salaires faibles mais aussi en raison des transferts reçus des parents.

En ce qui concerne la France, Pouliquen (2018) souligne le fait que la hausse du chômage en France au début des années 2000, s'est accompagnée d'une augmentation du taux de cohabitation des parents et leurs enfants jeunes adultes. L'auteur indique également que les jeunes concernés par cette cohabitation sont aussi des actifs moins bien insérés dans l'emploi. Ces derniers alternent des emplois à durée limitée et le chômage.

Outre le revenu et l'insécurité de l'emploi des jeunes, plusieurs études (Haurin, Henderschott et Kim, 1993 ; Ermisch et Di Salvo, 1997 ; Ermisch, 1999 ; Martínez-Granado et Ruiz-Castillo, 2002 ; Martins et Villanueva, 2009 ; Modène et Rondinelli, 2011) révèlent que les prix élevés des logements et l'accès limité aux emprunts des jeunes sont des facteurs expliquant la cohabitation des parents et leurs enfants jeunes adultes.

Le fait d'habiter chez les parents permet de constituer un apport pour l'achat d'un logement. Alessie et al. 2005 analysent la relation entre la cohabitation et l'épargne des individus du ménage et le taux d'épargne du ménage. Les auteurs développent un modèle dans lequel ils supposent que les parents et les enfants vivent pendant deux périodes : dans la période 1, tous les enfants adultes vivent avec leurs parents. Dans la période 2, certains iront vivre seuls, certains resteront avec leurs parents. Les parents préfèrent que leurs enfants vivent avec eux. Les enfants préfèrent vivre seuls, mais ils doivent payer un coût de transaction fixe au moment de leur départ. Il peut s'agir d'un acompte pour l'achat d'une maison ou d'une avance sur le loyer ou le dépôt de garantie, mais il peut également s'agir de frais de déménagement et de frais d'acquisition de meubles et d'appareils ménagers de base.

Les résultats théoriques du modèle montrent que l'enfant est plus susceptible de déménager si le coût de transaction est faible et si sa préférence pour l'indépendance est élevée. Ils trouvent également que si l'enfant décide de rester avec ses parents, le revenu de la période 1 n'a aucun effet sur l'épargne du ménage, ou un effet négatif. En revanche, dans certains cas, si l'enfant décide de quitter la maison, le revenu de la période 1 a un effet positif sur l'épargne. Ces résultats sont confirmés par les analyses empiriques menées sur les données italiennes et Néerlandaises qui ont consisté à estimer des équations d'épargne des ménages. En effet l'analyse en Italie où les coûts de transaction sur le marché du logement sont très élevés, révèle que la part du revenu de l'enfant aîné a un effet significatif et positif sur le taux d'épargne. Sur les données Néerlandaises (aux Pays-Bas, les loyers sont relativement plus faibles et les jeunes peuvent facilement emprunter pour constituer un apport) la même variable a un effet négatif sur l'épargne du ménage si l'enfant reste vivre avec les parents au moins un an de plus, puis un effet positif (mais non significatif) si l'enfant décide de quitter le logement familial. Ces résultats suggèrent donc que la cohabitation familiale est un moyen pour les enfants de constituer une épargne conséquente afin de faire face aux coûts de transaction sur le marché du logement.

Il ressort de cette revue de littérature que la cohabitation des jeunes adultes avec leurs parents permet de faire face à l'insécurité de l'emploi, au risque de chômage, et peut permettre de constituer un apport afin d'accéder à la propriété.

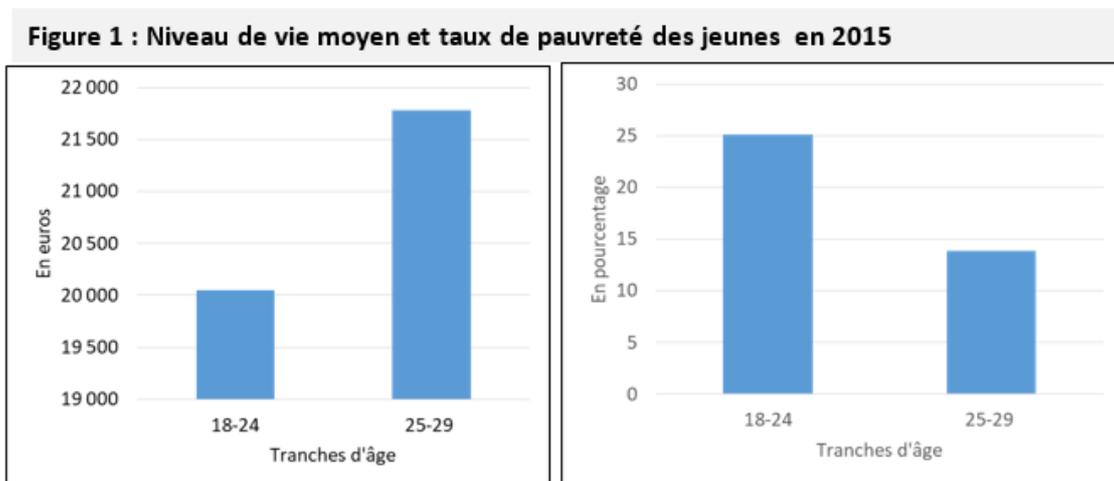
4.2 Caractéristiques des bases de données utilisées

La base de données utilisée est la base Cohabilis (cf. plus haut). La base « binôme », comprenant les informations à la fois sur les jeunes et les seniors en contrat de cohabitation intergénérationnelle, est utilisée. La base initiale est composée 1011 observations. Nous avons supprimé les jeunes de moins de 18 ans, les seniors de moins de 60 ans, les binômes pour lesquels les informations sur le type de formule souscrit ne sont pas indiquées et pour lesquels, le département de résidence n'est pas disponible. La base utilisée dans le cadre de ce travail contient 958 observations sur la période 2018 à 2021. Cette base est complétée des informations sur le montant du loyer moyen des chambres sur le marché selon les villes et les départements (35).

4.3 Analyse descriptive sur le niveau de vie des jeunes et comparaison des loyers en logement ordinaire et des contreparties financières modestes (CFM) en cohabitation intergénérationnelle

4.3.1 Niveau de vie des jeunes de 18-30 ans et montant de leur loyer en logement ordinaire

Le niveau de vie des ménages correspond au revenu disponible par unité de consommation (36). Le revenu disponible se calcule en sommant toutes les ressources du ménage : (i) les revenus d'activité ; (ii) les revenus du patrimoine ; (iii) les prestations sociales ; (iv) les transferts entre ménages. Ensuite on retranche les impôts directs payés (impôts sur le revenu, taxes d'habitation etc.).



Source : Insee, 2018

35 Ces informations proviennent du site internet <https://www.locservice.fr/cote-des-loyers/cote-chambre-08105.html>. Il publie tous les ans un observatoire sur le marché locatif privé français. Il est basé en 2020 sur l'étude de 217 342 offres.

36 L'indicateur d'unité de consommation utilisé est celui de l'OCDE. Celui-ci attribue la valeur de 1 au chef de ménage, 0,5 aux personnes de 14 ans et plus du ménage et enfin 0,3 aux enfants de moins de 14 ans. Exemple : Le niveau de vie (revenu disponible par unité de consommation) d'un ménage de 2 adultes avec un revenu total après impôt de 30000 euros est égal à $30000/1,5$ soit 20000 euros.

D'après la figure 1, en 2015 les personnes de 25-29 ans hors étudiants avaient un niveau de vie moyen de 21780 euros. Le niveau de vie des personnes de cette tranche d'âge est 9 % supérieur à celui des 18-24 ans qui ont le niveau de vie moyen le plus faible parmi les adultes et qui présentent un taux de pauvreté le plus élevé. En effet, 25,1 % des 18-24 ans vivent sous le seuil de pauvreté et ce taux est 11 points plus faible pour les 25-29 ans. Il est à noter que l'INSEE, calcule ces niveaux de vie à partir de l'enquête Revenus fiscaux et sociaux sur un champ excluant les étudiants (Insee, 2018). Le niveau de vie des étudiants de 18-30 ans est estimé à 9906 euros **(37)** en 2017.

Concernant les dépenses de logement, en 2017, le ménage dont la personne de référence a moins de 25 ans, dépense en moyenne 4794 euros /an **(38)**, cette dépense atteint 5172 euros /an pour les 25-34 ans (Insee, enquête budget des familles, 2017) **(39)**. Il est à noter qu'un jeune étudiant de 18-30 ans dépense en moyenne 3807 euros/an **(40)** en logement ordinaire.

4.3.2 Dépense de logement en cohabitation intergénérationnelle – contrepartie financière modeste

Les jeunes en cohabitation intergénérationnelle versent une contrepartie financière « modeste » au senior. Cette contrepartie est « librement convenue entre les parties » (article L. 631-17 du Code de la construction et de l'habitat). La contrepartie modeste demandée au jeune peut inclure en plus d'une partie du loyer, une partie des charges locatives et des abonnements. La loi suppose qu'une contrepartie financière est nécessairement versée par le jeune au senior. Cependant, dans les faits, selon les pratiques mises en place avant l'arrivée de cette loi, les contreparties financières pouvaient être nulles, quasi nulles aujourd'hui **(41)**. Lorsque la contrepartie financière modeste est quasi nulle, elle est complétée par « la réalisation, sans but lucratif pour aucune des parties, de menus services par la personne de moins de trente ans ».

37 Ce chiffre a été calculé à partir de l'enquête budget des familles 2017 sur le champ France métropolitaine. L'enquête fournit le niveau de revenu des ménages. Or, celui-ci reflète la variation de la taille des ménages. Pour une meilleure mesure des niveaux de vie, le revenu des ménages est corrigé de ces variations démographiques en divisant les variables par le nombre d'unités de consommation dans le ménage (cf. note ci-dessus).

38 Les dépenses de logement comprennent le loyer, les factures d'eau, électricité, gaz et autres combustibles, charges collectives

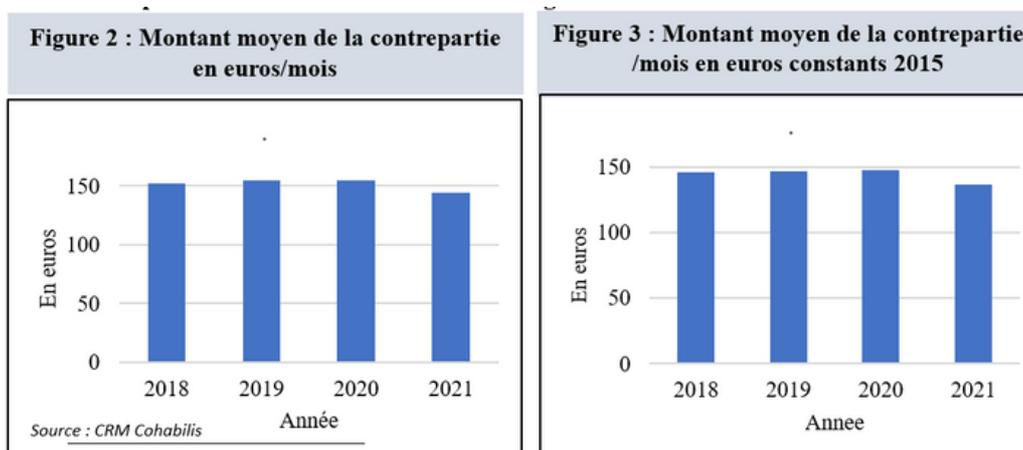
39 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4648335?sommaire=4648339>

40 Voir note de bas de page n°37 pour le calcul de ce chiffre.

41 Pour pallier cette contrainte légale, les contreparties sont « quasi gratuite ». C'est-à-dire qu'un montant faible est versé par le jeune au senior.

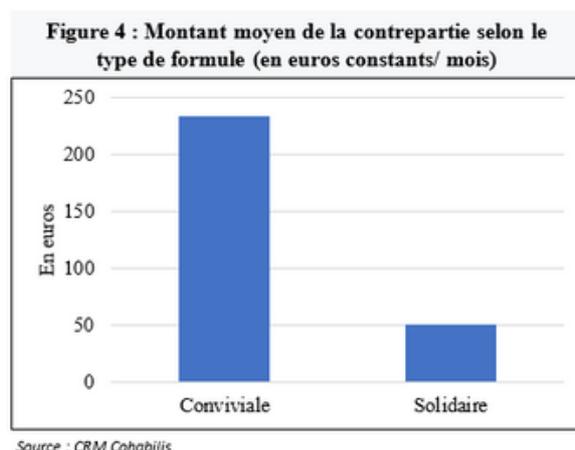
Il est à noter que, dans le cadre du Réseau Cohabilis, les membres proposent deux types de formules : la formule dite « solidaire » et la formule dite « conviviale ». La formule solidaire implique une présence du jeune le soir et est gratuite ou implique en plus une faible participation aux charges complémentaires pour le jeune. La formule conviviale n'implique aucune contrainte de présence le soir et en soirée, et suppose une indemnité d'occupation significativement en deçà des coûts du marché immobilier local versée par le jeune hébergé au senior.

Contrepartie financière en cohabitation intergénérationnelle de 2018 à 2021



La figure 2 indique la contrepartie financière moyenne versée par les jeunes toutes formules confondues, de 2018 à 2021. Ce montant moyen est stable au cours du temps. En 2018, la contrepartie est en moyenne de 152 euros puis 155 euros en 2020.

Pour supprimer les effets de l'inflation et permettre la comparaison des résultats dans le temps, le montant de la contrepartie est ramené en euros de 2015 à l'aide des IPC (indice des prix à la consommation) (42). La tendance observée sur la période 2018-2021 après prise en compte de l'inflation (figure 3) est pratiquement la même que celle observée dans la figure 3. La figure 5 distingue le montant de la contrepartie selon le type de formule. D'après les résultats la contrepartie versée par les jeunes en formule conviviale est en moyenne de 233 euros et représente plus de 4 fois celle versée par les jeunes en formule solidaire qui s'établit à 50,5 euros.



42 Les indices de prix à la consommation sont disponibles sur le site de l'INSEE et sont en base 100 en 2015. L'Insee fournit l'indice de prix à la consommation global puis les indice de prix à la consommation selon les postes de consommation (par exemple indice de prix à la consommation du poste « alimentation », « habillement », « logement », « Loisirs » etc...). Il est à noter que c'est l'indice de prix à la consommation du logement qui est utilisé dans le cadre de ce travail.

Il est à noter qu'en formule solidaire la contrepartie financière de 30% des jeunes est nulle et le maximum est de 285 euros. En formule conviviale : le minimum est de 28,5 euros et le maximum 524,5 euros.

Figure 5 : Distribution du montant de la contrepartie « Formule Conviviale » (euros constants/mois)

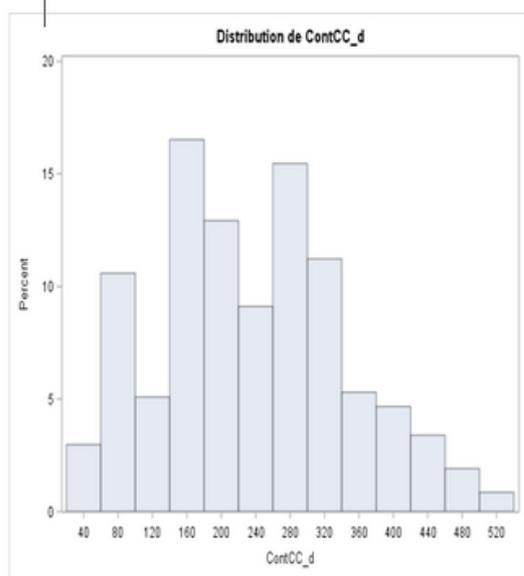
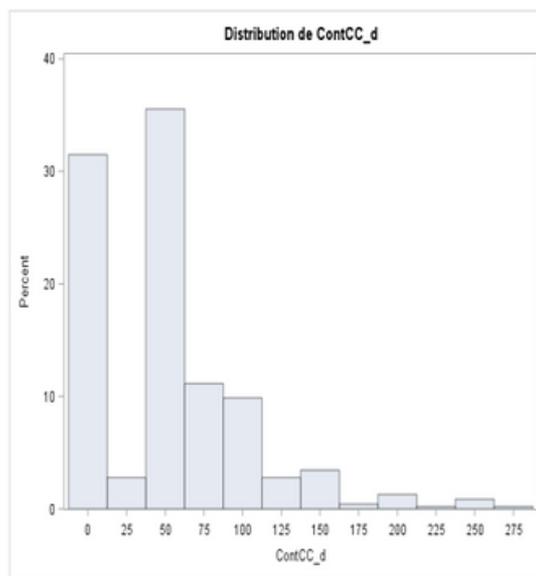


Figure 6 : Distribution du montant de la contrepartie « Formule solidaire » (euros constants/mois)



Source : CRM Cohabitis

L'analyse de la distribution de la contrepartie en formule « conviviale » et « solidaire » révèle qu'un étudiant sur deux en formule « conviviale » verse une contrepartie inférieure à 237 euros. Ce montant s'élève à 47,5 euros en formule solidaire. Nous trouvons également que 10% des jeunes en formule conviviale versent une contrepartie supérieure à 498 euros (**43**) ; 10% des jeunes en formule solidaire versent une contrepartie supérieure à 95 euros.

La figure 7 indique la contrepartie financière selon les régions de résidence. Le montant de la contrepartie des logements en Ile de France est de 211 euros/ mois et représente 1,78 fois celui des logements des autres régions. Le minimum de la contrepartie en Ile de France est de 0 euro et le maximum s'établit à 524,5 euros. Dans les autres régions, le minimum de la contrepartie est de 0 euro (**44**) et le maximum s'établit à 475 euros. Il est à noter que depuis 2021, dans le cadre de la labellisation "COEXIST - Cohabitation intergénérationnelle solidaire" le plafond de la contrepartie financière modeste en IDF est de 350 €.

43 Ces montants excessifs sur les territoires tendus sont corrigés par la mise en place du "Label COEXIST Cohabitation intergénérationnelle solidaire" en Ile de France, qui contraint l'association à ne pas recommander de prix supérieur à 350 €.

44 Cette pratique de la gratuité contre un engagement à des temps de présence en soirée date d'avant la parution de la loi du 28 novembre 2018 qui encadre le dispositif. Le gouvernement n'a pas souhaité à ce jour encadrer la CFM. Cependant, l'esprit de la loi semble bien supposer qu'une contrepartie est nécessaire, même minime. Cette pratique pourra donc sensiblement évoluer.

Figure 7 : Montant moyen de la contrepartie selon les régions (euros constants/mois)

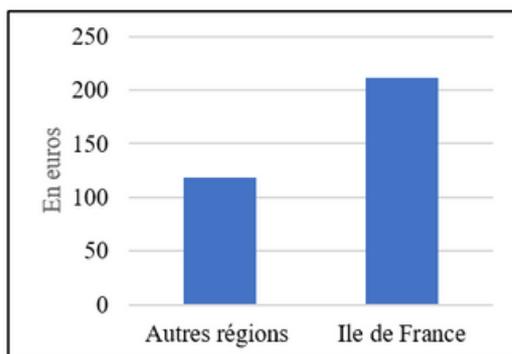
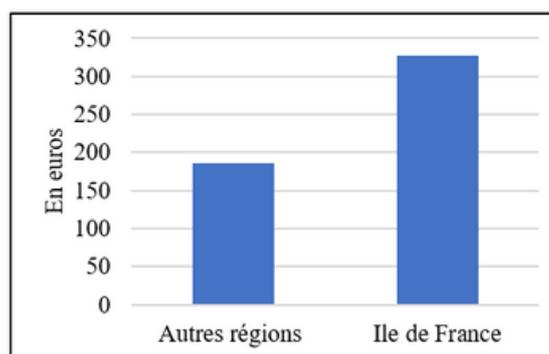


Figure 8 : Montant moyen de la contrepartie selon les régions « formule conviviale » (euros constants/mois)



Source : CRM Cohabitis

Le montant de la contrepartie relativement plus élevé en Ile de France est tiré essentiellement par la contrepartie de la « formule conviviale ». D'après la figure 8, un jeune en formule conviviale en Ile de France verse en moyenne une contrepartie 327 euros, avec un minimum de 47,5 euros et un maximum de 524,5 euros (45). Dans les autres régions, la contrepartie financière modeste des jeunes en formule conviviale est en moyenne de 186 euros.

La figure 9 indique la distribution de la contrepartie associée aux logements en Ile de France, sachant que 25 % des jeunes en cohabitation en Ile-de-France ont un montant nul de la contrepartie.

Figure 9 : Distribution du montant de la contrepartie Ile de France (euros constants/mois)

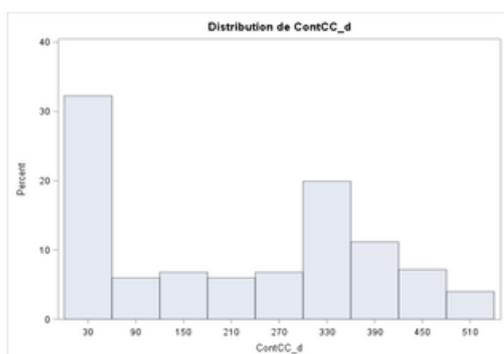
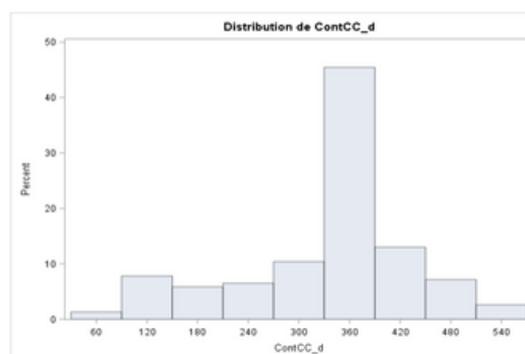


Figure 10 : Distribution du montant de la contrepartie. Ile de France « formule conviviale » (euros constants/mois)



Source : CRM

10% versent une contrepartie supérieure à 426 euros. Concernant les jeunes en formule conviviale en Ile de France (figure 10), un jeune sur deux verse une contrepartie inférieure à 333 euros.

45 Certains montants (rarement) excessifs sur les territoires tendus ont été corrigés par la mise en place du Label COEXIST Cohabitation intergénérationnelle solidaire, notamment en île de France où le prix maximum est dès 2021 de 350 €.

4.4 Estimation de l'économie réalisée par les jeunes et par la Caisse d'allocation familiale

4.4.1 Estimation de l'économie réalisée par les jeunes

Pour estimer l'économie réalisée par les jeunes grâce à la cohabitation intergénérationnelle, les variables suivantes sont utilisées : le loyer au prix du marché (LPM), les allocations associées au loyer au prix du marché (APL_lpm), le loyer en cohabitation intergénérationnelle qui correspond à la contrepartie financière modeste (CFM), les allocations associées au loyer en cohabitation intergénérationnelle (APL_cfm).

$$\text{Economie de loyer}_{\text{Hyp1}} = (\text{LPM} - \text{APL}_{\text{lpm}}) - (\text{CFM} - \text{APL}_{\text{cfm}})$$

1

2

Correspond au montant que le jeune aurait dû payer s'il était en logement ordinaire.

1

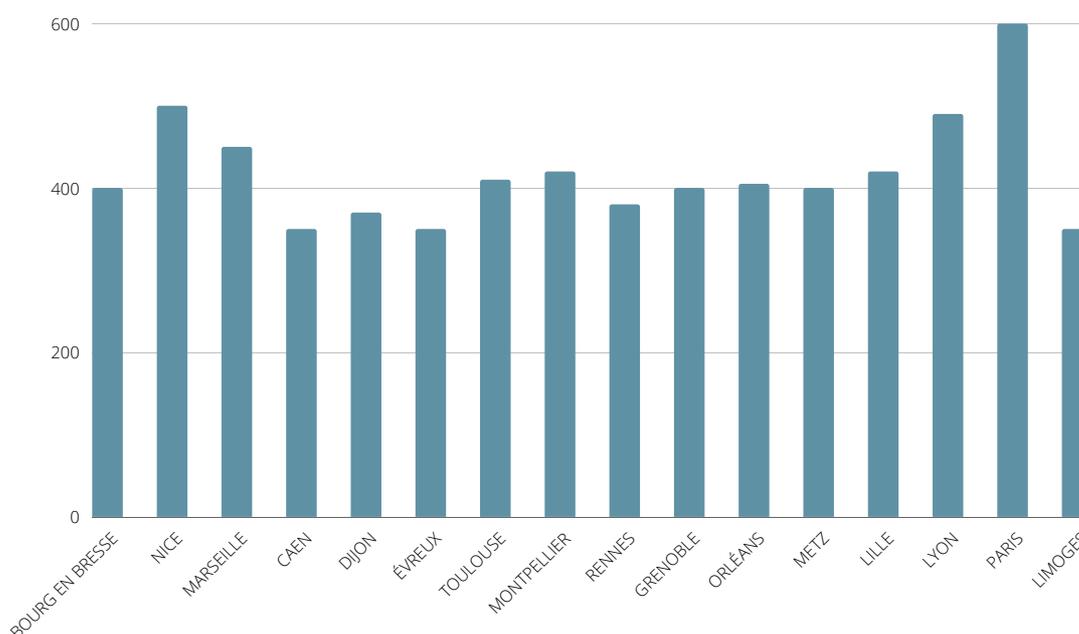
Correspond au montant payé par le jeune en étant en cohabitation intergénérationnelle.

2

Le loyer en cohabitation intergénérationnelle (CFM) correspond à la contrepartie financière modeste versée par le jeune au senior pour la chambre occupée et est disponible dans le CRM Cohabilis. Le loyer au prix du marché (LPM) qui correspond au loyer de la chambre en location ordinaire provient du site locservice.fr. Ce site publie chaque année un observatoire sur le marché privé français basé sur des milliers d'offres. Par exemple, en 2020 il est basé sur l'étude de 217 342 offres.

La figure 11 indique le loyer mensuel moyen charges comprises d'une chambre dans quelques villes de France.

Figure 11 : Loyer mensuel moyen d'une chambre selon les villes



Source : Site loc-service, ces loyers s'appuient sur les informations des 3 dernières années.

Le loyer moyen d'une chambre est estimé à 356 euros/ mois à Limoges et atteint 508 euros/mois à Nice et 607 euros/mois dans le 6ème arrondissement de Paris. Il est à noter que le loyer moyen de tous les arrondissements de Paris s'élève à 621 euros/mois et représente 2.7 fois le loyer moyen en cohabitation intergénérationnelle des logements du département 75 en 2020. La contribution financière modeste des logements dans le département 75 en 2020 est de 233 euros/ mois. Le montant est de 361 euros en formule conviviale puis 22 euros en formule solidaire.

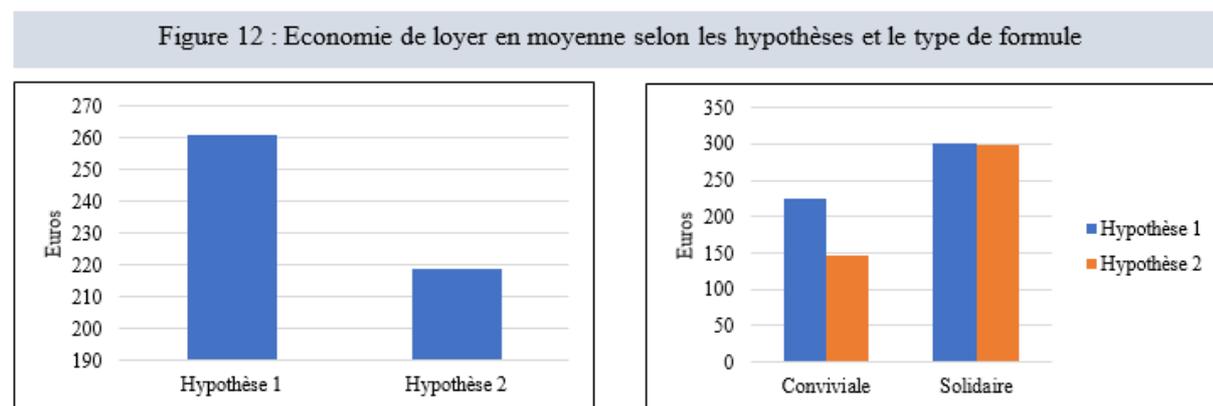
Les variables allocations associées au loyer au prix du marché (APL_lpm) et allocations associées au loyer en cohabitation intergénérationnelle (APL_cfm) sont calculées à partir du modèle de microsimulation INES (INSEE-DREES). Ce modèle est disponible en accès libre sur le site de l'INSEE.

Ce modèle simule les prélèvements sociaux et fiscaux directs – cotisations sociales, CSG, CRDS et impôt sur le revenu, les prestations sociales dont les aides personnelles au logement. Les barèmes des aides personnelles au logement comprennent des paramètres de dépenses de logement ainsi que des paramètres de ressources. L'APL est calculée comme le loyer éventuellement plafonné, additionné d'un forfait de charges, auquel est retirée une participation personnelle fonction des ressources du ménage et de sa composition familiale. Le loyer plafond est fixé selon trois zones et le type de ménage (personne seule, couple sans enfant à charge, personne seule ou couple ayant une personne à charge) ; les forfaits de charges et les ressources sont fixés selon le type de ménage. Les différents paramètres qui interviennent dans le calcul des APL sont révisés pour la plupart chaque année. Pour le calcul des APL nous utilisons le CRM qui fournit les informations sociodémographique, géographique et économique puis appliquons pour chaque année (2018 à 2020) les paramètres en vigueur. Les paramètres de 2020 sont appliqués à l'année 2021.

Dans les calculs précédents, les jeunes en cohabitation intergénérationnelle perçoivent des allocations logement. Nous présentons une deuxième hypothèse qui consiste à calculer l'économie réalisée par les jeunes en absence du versement d'allocation pour les cohabitations intergénérationnelles.

Economie de loyer_Hyp2 = (LPM - APL_lpm) - (CFM)

La base finale utilisée pour calculer l'économie réalisée par les jeunes et la CAF, fournit donc des informations sur les caractéristiques sociodémographiques, économiques des jeunes en cohabitation intergénérationnelle et des seniors qui accueillent les jeunes, le montant des loyers en cohabitation intergénérationnelle, le montant des APL associées à ce loyer, les loyers moyens selon les départements des chambres sur le marché et les APL correspondantes.



Dans l'hypothèse où les jeunes en cohabitation intergénérationnelle solidaire perçoivent une allocation logement (hypothèse 1), l'économie en moyenne réalisée par les jeunes est de 261 euros/mois. L'économie réalisée diffère selon le type de formule. Elle est de 225 euros/mois en formule conviviale et de 301 euros/mois en formule solidaire où le montant de la contrepartie est relativement plus faible voire nulle.

En absence d'allocation logement en cohabitation intergénérationnelle, l'économie réalisée par les jeunes est en moyenne 42 euros plus faible par rapport à l'hypothèse où les jeunes perçoivent l'allocation logement en cohabitation intergénérationnelle.

D'après les résultats, les jeunes en formule conviviale sont plus affectés par l'absence d'allocation logement en cohabitation intergénérationnelle, puisque l'économie réalisée dans l'hypothèse 2 (absence d'allocation logement en cohabitation intergénérationnelle) représente 65% de celle réalisée dans l'hypothèse 1. Les jeunes en formule solidaire ne sont pratiquement pas affectés car pour la plupart, le montant de la contrepartie financière modeste est assez faible et ne permet pas de percevoir d'allocation logement.

Une hausse de niveau de vie des jeunes grâce à la cohabitation intergénérationnelle ?

D'après la section 4.3.1 sur le niveau de vie des jeunes le niveau de vie moyen d'un jeune étudiant de 18-30 ans est de 9906 euros par an. Il dépense en moyenne 3807 euros/an en logement ordinaire. Ainsi son revenu disponible après paiement du loyer est de 6099 euros /an.

Si ce jeune était en cohabitation intergénérationnelle et réalisait une économie de loyer de 242 euros /mois (correspond à l'économie moyenne de loyer des différentes formules et hypothèses), son niveau de vie après paiement du loyer serait 9003 euros/an, soit une hausse de niveau de vie après paiement de loyer de 48%.

4.4.2 Estimation de l'économie réalisée par la collectivité (CAF)

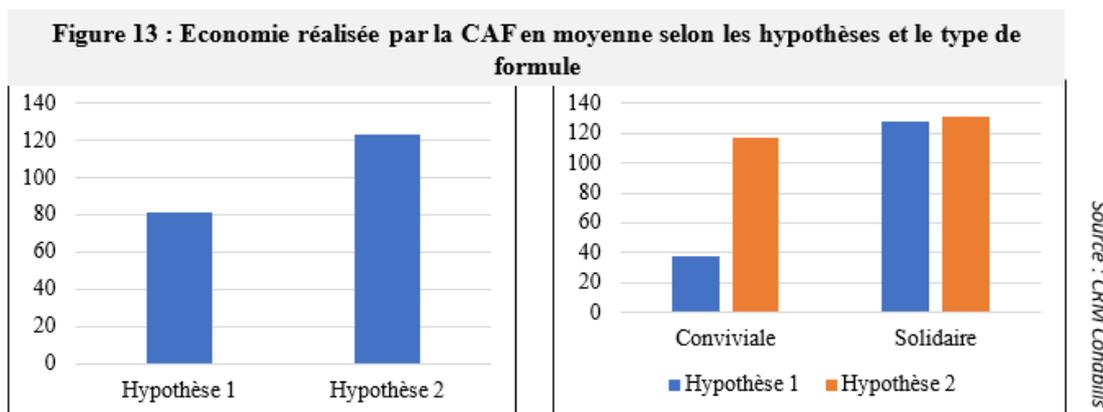
Pour estimer l'économie réalisée par la CAF, nous faisons la différence entre les allocations associées au loyer au prix du marché (APL_lpm) et les allocations associées au loyer en cohabitation intergénérationnelle (APL_cfm).

$$\text{Economie_CAF_Hyp1} = \text{APL_lpm} - \text{APL_cfm}$$

Nous distinguons une deuxième hypothèse où les jeunes en cohabitation intergénérationnelle ne perçoivent pas d'allocation logement.

$$\text{Economie_CAF_Hyp2} = \text{APL_lpm}$$

La figure 13 indique le montant des économies réalisées par la CAF. Dans l'hypothèse où les jeunes en cohabitation intergénérationnelle solidaire perçoivent une allocation logement (hypothèse 1), l'économie en moyenne réalisée par le Caf est de 82 euros/mois/jeune. Cette économie est de 38 € en formule conviviale et de 128 € en formule solidaire. L'économie réalisée dans l'hypothèse 2 est 42 euros plus élevée. Ce montant représente aussi la baisse d'économie réalisée par les jeunes en absence d'allocation logement sur les loyers en cohabitation intergénérationnelle.



D'après les résultats, la CAF réalise plus d'économies sur les loyers en « formule solidaire » puisque la plupart des loyers dans le cadre de cette formule sont égaux à 0 ou très faibles et sont associés à des allocations faibles voir nulles.

Quelle économie est réalisée par la CAF pour une année donnée ? Une estimation est faite à partir des nouveaux contrats signés par Cohabilis en 2020. D'après le rapport d'activité 2020, 718 nouveaux contrats ont été signés entre le 1er Janvier 2020 et le 31 décembre 2020. Durant cette période, 619 contrats étaient en cours. Ainsi en 2020, Cohabilis a accompagné 1337 contrats en 2020.

- **Si les jeunes en cohabitation intergénérationnelle solidaire perçoivent une allocation logement (hypothèse 1), l'économie réalisée par la CAF sur les nouveaux contrats signés en 2020 grâce à l'action des structures membres de Cohabilis est estimée à : $82\text{€} \times 718 = 58\,876 \text{ € / mois}$.**
- **En revanche dans l'hypothèse 2 où les jeunes en cohabitation ne perçoivent pas d'allocation logement, l'économie de la CAF est estimée à $124 \text{ €} \times 718 = 89\,032 \text{ €}$**

Si on prend la durée moyenne qui est de 7,5 mois, l'économie nette pour la CNAF est à minima de 441 570 €/an.

4.5 Conclusion : estimation de l'effet de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sur le niveau de vie des jeunes et les dépenses de la CAF

Cette partie analyse l'effet économique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, plus précisément, l'effet de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sur le niveau de vie des jeunes et les dépenses des allocations logement.

L'absence d'étude académique sur les impacts économiques de la cohabitation intergénérationnelle, nous a amenés à nous intéresser à la littérature connexe qui porte sur les facteurs explicatifs de la cohabitation entre les parents et leurs enfants jeunes adultes. Il en ressort que les conditions financières des jeunes, les conditions sur le marché du travail, du logement et de crédit sont les principaux déterminants de la cohabitation entre parents et leurs enfants jeunes adultes. Cette cohabitation est un moyen pour les parents de transférer des ressources, de soutenir financièrement leurs enfants pendant des périodes de besoins particuliers, ainsi que d'améliorer leur niveau de vie.

Les résultats de ce rapport montrent aussi que la cohabitation intergénérationnelle solidaire permet d'améliorer le niveau de vie des jeunes en cohabitation. En effet, les jeunes réalisent une économie sur leur loyer, une dépense qui représente une part importante de leur revenu disponible. L'économie réalisée par les jeunes en formule solidaire est plus importante que celle réalisée par les jeunes en formule conviviale. La cohabitation intergénérationnelle permet également à la caisse d'allocations familiales de réaliser des économies. Celles-ci sont plus importantes si le jeune est en formule solidaire. Les résultats montrent également qu'en absence d'allocation logement sur le loyer en cohabitation intergénérationnelle, la CAF capture une partie de l'amélioration du niveau de vie des jeunes.

Tout comme la cellule familiale, le dispositif de la cohabitation intergénérationnelle solidaire pourrait être un instrument qui vient renforcer l'une des missions de l'État qui consiste à favoriser la solidarité. En effet, l'État est considéré comme le « garant des solidarités », une mission que le marché ne peut satisfaire par l'échange ou l'assurance privée, et que l'État parvient à assurer par le biais des transferts publics et l'assurance sociale. Grâce à un système d'obligations réciproques, ces transferts instaurent une coopération mutuellement avantageuse sur le long terme, c'est-à-dire un partage des risques ou des redistributions entre individus ou générations. La cellule familiale vient compléter la mission de solidarité de l'État au travers des transferts intergénérationnels qui peuvent être monétaires, en nature ou prendre la forme d'une cohabitation parents et enfants adultes.

La cohabitation intergénérationnelle permet aux jeunes de réaliser une économie de loyer qui peut être considérée comme une forme de transfert des seniors hébergeant les jeunes vers les jeunes hébergés. Ceci laisse penser que le dispositif de cohabitation intergénérationnelle tout comme la cellule familiale vient compléter la mission de solidarité de l'État par le biais des transferts intergénérationnels.

5. Estimation des économies globales réalisées par les jeunes et la CAF en fonction du potentiel estimé

L'estimation est réalisée à partir des économies moyennes réalisées par les jeunes, par les CAF, et du potentiel estimé de la part des seniors. Il s'agit d'un exercice théorique qui vise à donner des clés pour anticiper d'éventuels effets d'un développement plus important de la cohabitation intergénérationnelle solidaire en France. La suite des calculs se fonde sur l'évaluation de l'offre de logements effectuée précédemment. Afin de proposer une analyse réaliste, nous utiliserons l'évaluation la plus restrictive, soit celle qui se situe dans des EPCI concernées par au moins une structure universitaire. Cela représente 415 326 logements.

L'objectif du taux de pénétration est important car c'est lui qui va servir de socle à toutes les estimations. Il se doit d'être à la fois réaliste et ambitieux. Compte tenu des estimations effectuées en ce qui concerne la demande de logements CROUS (environ 175 000), il serait nécessaire de convaincre 42,1% de l'offre potentielle de souscrire à un contrat de CIS. Ce résultat montre le chemin qu'il reste à accomplir pour loger l'ensemble des étudiants en difficulté financière.

Durant le quinquennat de François Hollande, le gouvernement avait proposé un plan de construction de 40 000 logements sociaux étudiants, ce qui correspond à la construction de 8 000 logements par an. Pour sa part, sous le quinquennat (2017-2022) d'Emmanuel Macron, 60 000 logements étaient prévus, ce qui correspond à la construction de 12 000 logements par an. Il aurait été nécessaire d'atteindre 9,6% (Plan Hollande) et 14,4% (Plan Macron) de l'offre potentielle de CIS en cinq années et 24,1% en dix années pour proposer autant de logements étudiants que ces deux plans consécutifs de construction (cf. Tableau 12) le préoyaient. Cela représente annuellement des taux de pénétration supplémentaire de l'offre de 1,9% (Plan Hollande) et 2,9% (Plan Macron) pour atteindre ce résultat.

Tableau 12. Nombre de contrat en cohabitation intergénérationnelle solidaire en fonction du taux de pénétration de l'offre potentielle

Pénétration de l'offre potentielle	Nombre de CIS
0,5%	2.077
1,0%	4.153
1,9%	7.891
2,0%	8.307
2,9%	12.044
3,0%	12.460
4,0%	16.613
5,0%	20.766
6,0%	24.920
7,0%	29.073
8,0%	33.226
9,0%	37.379
9,6%	39.871
10,0%	41.533
14,4%	59.807
24,1%	100.094

5.1 Economies réalisées par la CNAF selon la pénétration du marché

L'économie annuelle moyenne pour la CNAF varie en fonction de la formule qui régit la CIS. Elle est de 285 euros pour la formule conviviale et 960 euros pour la formule solidaire. Cela représenterait une économie pour la CNAF, de 1,2 à 4,0 millions d'euros par point de taux de pénétration en fonction du niveau de répartition des formules.

Cela représenterait une fourchette de 28,5 à 96,1 millions d'euros pour 100 000 logements (cf. Tableau 13).

Tableau 13. Economies annuelles moyennes réalisées par la CNAF en fonction de la formule choisie

Pénétration de l'offre potentielle	Economie moyenne/ allocation CNAF formule conviviale	Economie moyenne/ allocation CNAF formule solidaire
0,5%	591.839,55 €	1.993.564,80 €
1,0%	1.183.679,10 €	3.987.129,60 €
1,9%	2.248.990,29 €	7.575.546,24 €
2,0%	2.367.358,20 €	7.974.259,20 €
2,9%	3.432.669,39 €	11.562.675,84 €
3,0%	3.551.037,30 €	11.961.388,80 €
4,0%	4.734.716,40 €	15.948.518,40 €
5,0%	5.918.395,50 €	19.935.648,00 €
6,0%	7.102.074,60 €	23.922.777,60 €
7,0%	8.285.753,70 €	27.909.907,20 €
8,0%	9.469.432,80 €	31.897.036,80 €
9,0%	10.653.111,90 €	35.884.166,40 €
9,6%	11.363.319,36 €	38.276.444,16 €
10,0%	11.836.791,00 €	39.871.296,00 €
14,4%	17.044.979,04 €	57.414.666,24 €
24,1%	28.526.666,31 €	96.089.823,36 €

5.2 Economies réalisées par les jeunes selon la pénétration du marché

L'économie annuelle moyenne par jeune sur un loyer du parc privé varie également en fonction de la formule qui régit la CIS. Elle est de 1687,50 euros pour la formule conviviale et 2257,50 euros pour la formule solidaire.

Cela représenterait une économie pour l'ensemble des jeunes, de 7,0 à 9,4 millions d'euros par point de taux de pénétration en fonction du niveau de répartition des formules. Cela représenterait une fourchette de 168,9 à 226,0 millions d'euros pour 100 000 logements (cf. Tableau 14).

Tableau 14. Economies annuelles moyennes réalisées par les jeunes en fonction de la formule choisie

Pénétration de l'offre potentielle	Economie moyenne/ allocation CNAF formule conviviale	Economie moyenne/ allocation CNAF formule solidaire
0,5%	591.839,55 €	1.993.564,80 €
1,0%	1.183.679,10 €	3.987.129,60 €
1,9%	2.248.990,29 €	7.575.546,24 €
2,0%	2.367.358,20 €	7.974.259,20 €
2,9%	3.432.669,39 €	11.562.675,84 €
3,0%	3.551.037,30 €	11.961.388,80 €
4,0%	4.734.716,40 €	15.948.518,40 €
5,0%	5.918.395,50 €	19.935.648,00 €
6,0%	7.102.074,60 €	23.922.777,60 €
7,0%	8.285.753,70 €	27.909.907,20 €
8,0%	9.469.432,80 €	31.897.036,80 €
9,0%	10.653.111,90 €	35.884.166,40 €
9,6%	11.363.319,36 €	38.276.444,16 €
10,0%	11.836.791,00 €	39.871.296,00 €
14,4%	17.044.979,04 €	57.414.666,24 €
24,1%	28.526.666,31 €	96.089.823,36 €

5.3 Coût de l'accompagnement selon la pénétration du marché

Le coût d'accompagnement annuel moyen par CIS a été estimé à 1510,00 euros et ne varie pas en fonction de la formule. Cela représenterait un coût de 6,2 millions d'euros par point de taux de pénétration. Cela représenterait un coût de 151,1 millions d'euros pour 100 000 logements (cf. Tableau 15).

Tableau 15. Coût d'accompagnement annuel

Pénétration de l'offre potentielle	Coût d'accompagnement
0,5%	3.135.711,30 €
1,0%	6.271.422,60 €
1,9%	11.915.702,94 €
2,0%	12.542.845,20 €
2,9%	18.187.125,54 €
3,0%	18.814.267,80 €
4,0%	25.085.690,40 €
5,0%	31.357.113,00 €
6,0%	37.628.535,60 €
7,0%	43.899.958,20 €
8,0%	50.171.380,80 €
9,0%	56.442.803,40 €
9,6%	60.205.656,96 €
10,0%	62.714.226,00 €
14,4%	90.308.485,44 €
24,1%	151.141.284,66 €

Après avoir estimé le potentiel économique pour les jeunes et les seniors, il va s'agir maintenant d'étudier l'impact probable pour les seniors en termes de bien-être et de santé mentale.

6. Cohabitation intergénérationnelle, santé et bien-être des personnes âgées

6.1 Revue de littérature

6.1.1 Introduction

De nombreux travaux ont étudié les liens entre le vieillissement démographique et les dépenses de santé dans les pays développés.

En lien avec les perspectives dessinées dans l'introduction générale, nous avons pris le parti de réaliser une revue de littérature internationale sur les effets de la cohabitation intergénérationnelle sur le bien-être et la santé des populations âgées. L'idée est de prendre la mesure des avantages et des limites que la santé peut poser à la cohabitation comme mode d'hébergement habituel. Dans ce contexte, nous avons interrogé les bases de données bibliographiques en santé publique ciblant les questions de santé associées à la cohabitation et impliquant des personnes âgées. Nous avons ciblé une période allant de 2010 à 2020 et avons sélectionné 18 articles fondés sur des données qualitatives ou quantitatives de langue anglaise. Le recensement des bases de données de revues en économie de la santé ne nous a pas permis d'identifier des travaux dans la cible.

Nous avons toutefois ajouté un article publié dans la revue *Social Science and Medicine* dont la méthode d'analyse est pertinente et qui démontre un intérêt naissant pour cette thématique du côté des économistes. Toutefois, cet article traite plutôt des effets sur la santé du regroupement intergénérationnel intrafamilial dans le logement, notamment à la faveur de la crise de 2008. Enfin, nous avons sélectionné un rapport relevant de la littérature grise et deux revues de littérature.

L'analyse menée est ainsi structurée comme suit : nous rendons d'abord compte de la méthode de sélection des articles qui inclut la synthèse des articles (6.1.2) puis nous présentons une synthèse des résultats de cette revue en identifiant les différents critères d'états de santé et de bien-être susceptibles d'être évalués, que nous discutons (6.1.3.).

6.1.2 Méthode de sélection des articles et caractéristiques des articles

Nous avons d'abord réalisé une recherche dans les bases de données bibliographiques en santé publique et sciences sociales fin 2020 : JSTOR, Sciencedirect, Web of Science et Pubmed intégrant les mots clés suivants : cohousing, intergenerational living, homesharing, older adults, elderly, health, well-being, mental health, physical health. La recherche a identifié 1907 documents dont 214 étaient dupliqués. Dans les 1 693 documents restants, nous en avons exclu 1 520 sur la base de la lecture du titre et des résumés et 44 articles n'étaient pas accessibles. Nous avons donc examiné de façon plus approfondie 129 articles publiés dans des revues à comité de lecture. In fine, nous avons retenu 14 articles dans le champ précis de l'analyse. Il est à noter que ces travaux ne sont pas exclusivement ciblés sur la cohabitation intergénérationnelle rassemblant un jeune et un adulte mais plutôt sur une cohabitation plus collective intégrant soit des personnes d'une même génération soit de générations différentes.

Pour chaque document, nous avons extrait les informations suivantes : caractéristiques de l'étude (1), caractéristiques des modèles de cohabitation étudiée (2), résultats de santé étudiés (3). Les caractéristiques de l'étude ont ciblé l'année de publication, la méthode utilisée et les caractéristiques des projets de cohabitation. Les résultats de santé identifiés concernaient : la santé physique ou mentale auto-évaluée, la qualité de vie et le bien-être, les déterminants psychosociaux de la santé incluant le soutien social, l'isolement – ou sa diminution – le sentiment d'appartenance à une communauté, la perception d'être en sécurité.

Par ailleurs, nous avons sélectionné un article économique (Aranda, 2015 [15]) sur l'effet du partage du logement sur la santé des seniors dans une perspective de cohabitation intergénérationnelle intra familiale. Cet article nous a paru très intéressant du fait du contexte examiné, des données utilisées (enquêtes Share permettant une comparaison européenne), de la taille d'échantillon, de la méthode (possibilité de mise en évidence d'un effet causal de l'effet du partage d'un logement sur la santé, ce qui est rarement possible dans les études) et des résultats.

Enfin, un rapport (Quinio, Burgess, 2018 [17]), ciblé sur l'examen d'un bénéfice éventuel de la cohabitation intergénérationnelle pour les personnes âgées vulnérables au RU. A ces travaux, nous avons ajouté la sélection de deux revues de littérature (Mc Clymont et al. [16] et Carrère et al. [18]).

Tableau 16. Caractéristiques des articles inclus

Auteurs	objectifs	Projets de cohabitation décrits	Méthode et taille d'échantillon	Instruments	Résultats principaux
(1) Choi et al. (2011)	Evaluer le support social et la qualité de vie dans les logements intergénérationnels en Suède	Intergénérationnels, pas de copropriété, Suède ; 12 projets étudiés	Quantitative, données en coupe transversale n=241	Satisfaction dans la vie par rapport au logement (6 items, échelle de likert)	La satisfaction dans la vie des personnes engagées dans la cohabitation intergénérationnelle augmente en comparaison à leur expérience antérieure. Le niveau de satisfaction atteint est élevé pour la plupart.
(2) Glass (2012)	Décrire l'état de santé des cohabitants âgés (USA)	La cible est sur les personnes âgées	Quantitative (données longitudinales) et qualitative (entretiens) ; n=58	Santé auto-évaluée	Bon état de santé auto-évalué et stabilité un an après la première évaluation
(3) Glass (2013)	Evaluation de la façon dont la cohabitation influence le vieillissement des personnes âgées	La cible est sur les personnes âgées (USA)	Quantitative (longitudinale) et qualitative ; n=43	Non fourni	Les résidents sont prompts à aider les autres, demandent de l'aide si nécessaire. Développement d'un sens de la communauté
(4) Glass (2016)	Rôle du voisinage pour le développement des ressources sociales des résidents	La cible est sur les personnes âgées (USA)	Quantitative (données en coupe transversale) N=59	Le réseau social est évalué par l'échelle de Lubben. Satisfaction par rapport au voisinage évalué à l'aide de 4 items. La satisfaction avec la communauté de voisinage est évaluée à l'aide de 7 items	Soutien social -partage de connaissance et d'information -soutien émotionnel -prêt d'objets Isolement social -réduction de l'isolement et augmentation des ressources sociales Sécurité -accroissement de la perception de la sécurité
(5) Glass et Van der Plaats (2013)	Evaluer la vie en cohabitation et ses bénéfices en relation au vieillissement	La cible est sur les personnes âgées (USA)	Quantitative (données en coupe transversale). Qualitative (entretiens approfondis ; N=31)	Pas de questionnaire fourni sur le quanti. Questions quali : motivations à choisir la cohabitation ; choix d'une communauté d'âges exclusif ; évaluation du soutien mutuel ; comment vos attentes ont-elles changé ?	Soutien social Une des premières motivations à la cohabitation ; acceptation plus aisée du vieillissement. Isolement social 90% des résidents se sentent moins seuls, moins inquiets et sont satisfaits en rapport à cette baisse de sensation d'isolement Sécurité Sentiment de sécurité accru
(6) Jolanki and Vikko (2015)	Etude autour du sens de la communauté (perception d'appartenance à une communauté)	La cible est sur les personnes âgées en Finlande	Quantitative (sans groupe de comparaison) et qualitative (entretiens semi structurés et groupes)	Quanti : pas d'éléments sur le questionnaire ; qualitatif : questions autour de la signification du « sens de la communauté ».	Soutien social Communauté comme sources de soutien social et pratique pour les résidents Sens de la communauté Défini comme associé à la confiance, à travers la participation à des activités communes Sécurité La confiance renforce la perception de la sécurité
(7) Kehl and Then (2013)	Etude d'évaluation des effets de la cohabitation multigénérationnelle sur la santé et le soutien social perçu des résidents	La cible est intergénérationnelle en Allemagne	Quantitative : données en coupe transversale avec groupe témoin (Npg=313 ; Ngt=428)	La santé est mesurée par une échelle de santé auto-évaluée ; le niveau de soins est mesuré par une échelle de 0 à 3 points ; le niveau de soutien social par une échelle de 0 à 5 points.	Pas de différence significative dans l'évaluation de la santé subjective. 13% des membres du groupe de programme ont des besoins de soins vs 22% de ceux qui appartiennent au groupe de contrôle. Les participants au programme de cohabitation sont caractérisés par plus de soutien social et perçoivent davantage une forme de cohésion sociale que ceux du groupe de contrôle.
(8) Labit (2015)	Explorer les effets de la cohabitation sur la qualité de vie des personnes âgées en se focalisant sur l'autonomie de la personne et la	La cible est intergénérationnelle en Allemagne, Suède et RU	Qualitative (entretiens semi structurés ; observations) N=30.	Pas d'information	Qualité de vie et bien-être La cohabitation améliore le bien-être et la qualité de vie (médiation : autonomie et solidarité perçue). L'assistance mutuelle est liée à l'existence d'affinités et de solidarités entre générations. Sécurité

	solidarité de la communauté.				La solidarité et le bon « voisinage » renforcent le sentiment de sécurité
(9) Labit and Dubost (2016)	Accroître la connaissance de l'expérience de cohabitation intergénérationnelle en Allemagne	La cible est intergénérationnelle en Allemagne	Qualitative : entretiens semi structurés ; N=18 (Köln, Berlin)	Guide d'entretiens non fourni	Résultats mitigés chez les séniors (découragement à propos de la gestion, de la maintenance etc.)
(10) Markle et al. (2015)	Etudier l'expérience de soutien social liée à la cohabitation intergénérationnelle aux USA	La cible est intergénérationnelle dans le cadre d'une copropriété	Quantitative (avec groupe de contrôle ; Npg=60 et Nt=65) et qualitative (entretiens semi structurés) (N=10)	Quanti : Le soutien social a été mesuré avec trois échelles : services sociaux ; soutien social fourni ; soutien social reçu Quali : questions autour du soutien reçu et fourni et sur la qualité de vie en situation de cohabitation	Soutien social : Les personnes vivant en cohabitation intergénérationnelle perçoivent davantage de soutien social que celles qui n'y vivent pas. Elles se sentaient également plus soutenues que lorsqu'elles n'y vivaient pas.
(11) Pedersen (2015)	Décrire comment les résidents se sont adaptés aux défis individuels et collectifs dans un contexte de cohabitation	La cible est les personnes âgées au Danemark	Quantitative (Données en coupes transversales ; N=643) Qualitative (entretiens)	Etudes des interactions sociales et des perceptions des avantages et défis impliqués par la vie en communauté de séniors. Questions sur le choix de ce mode de vie	Les réseaux sociaux et la satisfaction liés au mode de logement se sont améliorés au regard de la situation de logement précédente. Valorisation par les résidents de la perception accrue de la sécurité.
(12) Ruii (2015)	Effet des communautés de cohabitation sur les effets positifs en termes d'habitat social	La cible est sur la cohabitation intergénérationnelle dans le cas de copropriété	Qualitative (entretiens semi structurés et cartes mentales)	Etude des valeurs partagées, des processus de prise de décision, des relations avec l'extérieur et de la sécurité	Soutien social Soutien mutuel informel parmi les résidents et dans le voisinage Sens de la communauté Participation aux différentes étapes du processus, management des espaces communs aident à définir la vie en communauté Sécurité Sens élevé de la sécurité
(13) Tchoukaleyska (2011)	Cohabitation intergénérationnelle comme moyen de vivre en zone urbaine et d'aide à l'éducation des enfants	Cible intergénérationnelle au Canada ; habitat en copropriété	Qualitative Entretiens semi structurés ; N=5 ; 1 projet	Guide d'entretien Non fourni	La cohabitation encourage les relations sociales, le soutien social dans les familles. Des relations de prêts de services se nouent. Sens de la communauté : oui Sécurité Orientation vers l'accroissement du sentiment de sécurité des enfants
(14) Tyviima (2011)	Discussion de la vision des environnements physiques dans un contexte de cohabitation pour séniors	La cible est sur les personnes âgées en Finlande	Quantitative (avec groupe de comparaison Npg = 34 ; Nt= 64) et qualitative (entretiens approfondis ; N=14)	Pas d'informations	Des espaces communs bien configurés aident à la socialisation. Le sentiment d'isolement social, expérimenté avant la cohabitation a disparu après. Le sens de la communauté était une raison de choisir de vivre en situation de cohabitation.
	Etude qui vise à identifier les conséquences d'un changement de cohabitation intergénérationnelle sur le niveau de dépression des personnes âgées. Les personnes âgées vivent en cohabitation avec un membre de leur famille	Evaluation des niveaux de dépression en lien à la proximité géographique avec les enfants et les conditions socio-économiques et des indicateurs de santé.	L'échantillon est composé de 10 107 individus participant à vagues 1, 2 et 4 de Share sur 10 pays (57% de femmes), soit 30 321 observations, dont 12 463 contiennent des informations complètes sur les niveaux de dépression, la proximité géographique avec les enfants et les conditions socio-économiques habituelles et des indicateurs de santé. Une partie de l'échantillon est utilisée comme échantillon témoin.	Evaluation de l'état de santé à travers l'existence de maladies chroniques et de restriction dans les activités quotidiennes (variables d'appariement) La variable d'outcome est le niveau de dépression (et sa variation)	En Europe catholique, co-habiter réduit considérablement la dépression parentale à long terme, environ 19 % de moins de niveau de dépression que ce qu'il aurait été autrement si le déménagement pour cohabiter n'avait pas eu lieu. Il n'y a en revanche pas d'effet significatif concernant les pays protestants
(16) Mc Clymont et al. (2019)	Revue de littérature qui vise à évaluer les effets de la cohabitation sur la santé, les conditions de vie, le bien être. Une partie est ciblée sur le vieillissement	Une partie de l'étude cible le vieillissement	Revue systématique (critères PEO : revues et littérature grise)	N.P.	Limites : peu d'études quantitatives à grande échelle -Retardement du déclin lié à l'âge possible -Retardement de la dégradation de la santé (grâce à des échanges mutuels : exercice physique, partage des repas)
(17) Quinio, Burgess (2019)	Revue de littérature visant à évaluer les effets positifs de la cohabitation intergénérationnelle au RU pour les personnes âgées vulnérables	Les personnes âgées vulnérables au RU	N.P.	Analyse de littérature	Avantages : baisse du sentiment de solitude, des coûts de santé ; apprentissage mutuel sénior-jeune (cuisine vs apprentissage numérique). Absence de connaissance sur les risques et les effets réels sur le bien-être
(18) Carrere J. et al. (2020)	Revue de littérature	Les personnes ayant opté pour le mode d'habitat partagé ou la cohabitation inter ou intra générationnelle	N.P.	Analyse de littérature	Les éléments mentionnés synthétisent en quelque sorte les analyses précédentes : soutien social, santé mentale et bien-être sont associés à la cohabitation, qu'elle soit intra ou intergénérationnelle ou qu'il s'agisse d'habitat partagé

6.1.3 Synthèse des résultats

Nous présentons dans cette section les principaux enseignements que nous pouvons tirer de ces études puis nous les discutons. Notons que ces études font référence plus précisément à la cohabitation et à l'habitat partagé et non à la cohabitation intergénérationnelle exclusive. Dans une majorité d'études, les femmes sont majoritairement impliquées mais le critère du genre n'est pas déterminant dans les études. Nous avons sélectionné des articles ciblés sur les effets de la cohabitation au sens large, après lecture d'analyses mettant en évidence le rôle positif du lien social sur la santé mentale et le bien-être (par exemple, Holt-Lunstad (2010), Leight-hunt et al. 2017).

- **Etat de santé**

Trois études ont cherché à évaluer l'impact de la cohabitation sur la santé physique et/ou mentale. Une étude a utilisé une méthode mixte [2], deux ont utilisé une méthode quantitative [7 et 15]. Parmi ces deux études, l'étude [15] est la seule méthode d'évaluation d'impact et concerne des seniors qui vont décider de partager leur logement avec un enfant (cohabitation intergénérationnelle intra familiale). Il s'agit donc de l'étude la plus robuste et qui évalue l'impact sur la santé mentale à partir de l'enquête Share mais il s'agit de cohabitation intrafamiliale et non extrafamiliale.

Cette étude montre un effet d'amélioration sur la santé mentale dans les pays européens catholiques mais pas dans les pays protestants.

Une hypothèse est que la solidarité est plus forte via le rôle de la famille dans les pays de tradition catholique (Europe du Sud notamment) que dans les pays de tradition protestante où la solidarité s'explique historiquement davantage par le biais étatique et où l'âge d'autonomie des jeunes adultes est plus précoce (Europe du Nord notamment).

Dans les travaux examinés, les données relatives à la santé sont réduites la plupart du temps à des mesures auto-évaluées, de manière unidimensionnelle.

Globalement, l'effet sur la santé physique inhérente à la cohabitation intergénérationnelle n'apparaît pas évident. Les revues de littérature [16, 17, 18] mettent cependant en évidence un effet de baisse des coûts de santé potentiels. Cependant un report de la dégradation de la santé lié à l'âge pourrait être atteint du fait des interactions sociales mais les études manquent pour instruire cet aspect.

- **Qualité de vie, bien-être et soutien social**

Toutes les études évaluant la qualité de vie et le bien-être ont rapporté des avantages positifs pour la cohabitation.

Aucune étude quantitative n'a utilisé la même échelle. Les études qui ont trouvé des améliorations de la qualité de vie et du bien-être ont expliqué ces gains par des possibilités accrues de participer à la communauté et une plus grande solidarité entre les résidents dans le contexte de ces cohabitations.

Le soutien social a été évalué dans la plupart des études utilisant principalement des méthodes qualitatives [1, 4, 7], d'autres mixtes (par exemple, 3, 11]. Deux études ont utilisé des groupes témoins [10, 14], cinq études ont utilisé des méthodes quantitatives [1, 4, 7, 13, 15].

Deux études qui utilisaient un groupe de comparaison [7, 10] et deux études qui ont comparé la situation à la date d'enquête avec la situation antérieure [1,5] ont rapporté que le soutien social était plus important en situation de cohabitation. En particulier les réseaux sociaux des résidents ont été renforcés après leur emménagement en cohabitation, dans un contexte où le modèle de cohabitation intégrait des séniors et n'était pas forcément intergénérationnel [11].

La plupart des études ont rapporté que le modèle de cohabitation avait ainsi des effets bénéfiques sur la vie des résidents avec des effets d'entraide.

Une étude a retrouvé des effets bénéfiques du soutien social chez les résidents appartenant à la même génération tandis que dans le cadre de relations intergénérationnelles (cohabitation intergénérationnelle stricto sensu), le soutien social était moins évident [9].

Parmi les études faisant état d'un effet bénéfique sur le soutien social, trois types de soutiens ont été décrits : (a) un soutien social instrumental (ou fonctionnel) impliquant des activités telles que des emprunts mutuels d'objets, des travaux ménagers, la préparation des repas, les soins en cas de maladie notamment (et dans le contexte de cohabitation multiples, en cas de nécessité de garde d'enfants) ; b) un soutien émotionnel et c) un soutien dans les activités de loisir.

• Discussion et conclusion

Les études menées mettent en évidence un effet plutôt positif sur la santé, en particulier sur la santé mentale. Toutefois, il convient de rappeler que les tailles d'échantillons sont faibles et qu'il n'est pas possible d'inférer un impact causal de la cohabitation sur la santé mais au mieux d'un effet d'association. L'aspect santé physique est peu évalué ; les informations sur la nature de maladies chroniques sont inexistantes. Une seule étude a mis en œuvre une évaluation au sens causal du terme pour les séniors de pays catholiques à partir de l'enquête Share [15]. Cette étude met en œuvre une méthode de diff- in-diff (47) fondée sur l'évaluation de l'écart moyen avant-après entre la santé mentale de séniors ayant déménagé pour cohabiter avec un membre de sa famille (enfant adulte) et celle de séniors n'ayant pas déménagé et appartenant au groupe de contrôle.

47 La méthode diff in diff est une méthode d'évaluation des politiques publiques qui permet de mettre en évidence un effet causal d'une politique publique mise en œuvre sur un résultat (outcome ou un ensemble d'outcomes). En général, il s'agit de reconstituer dans des données statistiques ayant une dimension longitudinale, un contexte pseudo expérimental où l'on constitue un échantillon dit « traité », auquel s'appliquera la politique, et un échantillon dit « témoin », qui a les mêmes caractéristiques que le premier en dehors de l'application de la politique publique. On peut ainsi évaluer l'écart de résultat moyen avant et après la mise en œuvre de la politique entre les deux échantillons et calculer la double différence.

Sur l'ensemble des travaux passés en revue, la plupart sont de nature qualitative. Quand elles sont quantitatives, les échantillons sont de petite taille. Il convient donc d'être prudent par rapport à la généralisation des résultats. A noter également qu'un effet de sélection existe puisque les personnes interrogées ont donné leur accord pour participer à l'étude. Elles n'ont pas été tirées au sort. Ces personnes ayant donné leur accord ont vraisemblablement des caractéristiques particulières : elles sont sans doute en meilleure santé physique et mentale ou bien ont une motivation particulière pour faire valoir leur avis.

Les études manquent donc pour tirer une véritable évaluation des effets sur la santé. On peut toutefois estimer au vu de ces études, que l'effet sur la santé mentale peut être positivement associé à la cohabitation intergénérationnelle et que cet effet transite par le lien social et la perception d'un soutien mutuel rendu possible par ce mode d'hébergement. Dans les travaux recensés, il apparaît que le lien social permis par la cohabitation, qu'elle soit intergénérationnelle ou intra-générationnelle, est associé à une diminution du sentiment de solitude et à une perception accrue de son utilité sociale et de sa sécurité.

6.2 Portrait des jeunes et des seniors pratiquant la cohabitation intergénérationnelle : exploitation des enquêtes Cohabilis (2021)

6.2.1 Introduction

La revue de littérature précédemment conduite a permis de faire quelques hypothèses s'agissant des effets attendus de la cohabitation intergénérationnelle sur la santé des seniors et sur l'isolement social. Nous cherchons ici à observer les liens entre cohabitation et état de santé des seniors. Nous étudions également le lien au soutien social perçu. Auparavant, nous tentons de dresser un portrait des jeunes et des seniors engagés dans la cohabitation intergénérationnelle dans le contexte du réseau Cohabilis (Voir annexe pour la plupart des graphes).

Des enquêtes ont ainsi été menées auprès des jeunes et des seniors. Les enquêtes jeunes ont transité uniquement par le support numérique tandis que deux modes d'instruction des enquêtes ont été mis en œuvre concernant les seniors : par téléphone et par support numérique.

Ainsi concernant les jeunes, l'enquête a été réalisée en ligne du 27 juillet 2021 au 17 septembre 2021. 456 visites ont été réalisées sur le site, 148 répondants ont commencé à répondre à l'enquête et 136 réponses au maximum ont été données. 110 questionnaires ont été complétés jusqu'au bout mais ils comprennent néanmoins des non réponses sur différentes questions. Il existe quelques filtres. Ainsi, la question relative au nombre de soirées de présence au domicile est filtrée par l'existence d'un engagement préalable pour 69 personnes.

L'objectif de cette enquête était d'évaluer les modalités d'usage du dispositif, les conditions (en termes de bien-être et niveau de vie), la perception de la santé des seniors, les heures de présence, les motivations, les raisons du renoncement, de la satisfaction des jeunes.

Concernant les seniors, l'enquête a été réalisée en ligne, du 27 juillet 2021 au 5 octobre 2021. 358 visites ont été réalisées sur le site. 99 répondants ont donné des réponses partielles (de 52 à 82 réponses ont été obtenues sur les questions). Une partie d'enquête a également été réalisée par téléphone, du 3 au 24 septembre 2021. Ainsi 55 entretiens téléphoniques, sur une base de 181 seniors qui avaient un numéro de téléphone mais n'étaient pas pourvus d'adresses mails, ont répondu à l'enquête de cette manière. A noter : l'enquête téléphonique permet un meilleur taux de réponse car l'interviewer peut effectuer des relances sur chaque question. Toutefois sur certaines questions, les demandes peuvent être interprétées comme intrusives. On sait ainsi que les non réponses aux questions sur les revenus peuvent être fréquentes.

L'objectif de l'enquête était ainsi d'évaluer les modalités d'usage du dispositif, la raison de son usage, les déterminants socio-économiques, les conditions (en termes de bien-être et niveau de vie), les liens à la santé et aux limitations d'activité ainsi que la satisfaction liée au dispositif. Plus spécifiquement, en lien avec la littérature précédemment examinée, nous allons cibler l'analyse sur les aspects santé et soutien social des seniors. Cette partie s'organise comme suit : nous commençons par dresser le portrait des jeunes et des seniors à travers les réponses à l'enquête (6.2.2) avant de cibler l'analyse principale sur les motivations des seniors au regard de leur usage du dispositif notamment s'agissant de la santé et des relations sociales. Nous discutons, pour terminer, certains des résultats au regard de la littérature existante autour de la question du vieillissement (6.2.3).

6.2.2 Portrait des jeunes et des seniors à travers les résultats des enquêtes Cohabilis (2021)

Dans cette première section, nous interprétons les statistiques descriptives à partir des réponses obtenues sur les enquêtes jeunes et seniors. Les graphes sont reportés en annexe. Deux enquêtes ont été administrées. Une enquête a été administrée par emails (148 réponses) entre juillet et septembre 2021 auprès de jeunes ayant une expérience de cohabitation intergénérationnelle solidaire, et accompagnés par une des associations utilisant le CRM ayant permis de produire la base de données Cohabilis.

Une autre enquête a été administrée, par mail (99 réponses) et par téléphone (55 réponses), auprès de seniors ayant une expérience de cohabitation intergénérationnelle solidaire, et accompagnés par une des associations utilisant le CRM ayant permis de produire la base de données Cohabilis.

- **Caractéristiques des jeunes répondants**

L'échantillon est donc composé de 148 jeunes ayant répondu à l'enquête (à une partie des questions). Le nombre de réponses données aux questions varie entre 69 (filtre) et 136. Les jeunes connaissent quasi exclusivement leur première expérience de cohabitation intergénérationnelle et sont pour deux tiers des femmes ; leur âge moyen est de 23 ans. Pour ceux ayant répondu aux différentes questions, ils sont célibataires à 95%, 70% sont étudiants, 18 % sont salariés jeunes travailleurs et 6% au chômage. On peut comparer l'échantillon à celui issu de la base CRM, sur ces variables.

Concernant cette dernière, les jeunes sont également plus souvent des femmes et se situent majoritairement dans la tranche 18-25 ans. La quasi-totalité d'entre eux sont célibataires. Près de 8 jeunes sur 10 sont étudiants, contre 7 sur 10 dans la base exploitée ici (voir plus haut).

13% vivent à Paris, 42% dans des villes ou métropole hors Paris. Le revenu médian dont ils disposent se situe entre 500 et 1000 euros mensuels et 17% déclarent avoir reçu une aide de la CAF. Pour ceux ayant renseigné un montant de revenu, soit 23 répondants, le montant moyen est de 462 euros (distribution de 169 à 2900 euros). La source des revenus est en premier lieu issue des parents, puis d'une activité salariale et enfin des bourses. Un effet Covid est possible sur ces réponses étant donné les périodes de confinement et l'impossibilité pour certains étudiants de travailler. Sur 114 répondants, 61% des personnes ont répondu être engagées à une présence dans le logement (n=69) et dans ce cas, la majeure partie assure plus de 4 soirées et soirs de présence par semaine. Sur 114 répondants, 76 ont par ailleurs renseigné avoir assuré moins de 20h/ semaine de présence dans le logement. La perception de l'état de santé des seniors est majoritairement bonne ou très bonne. Le mode est toutefois en faveur d'une perception d'un état de santé moyen. 72% de réponses ont été apportées sur la question concernant la raison d'adopter la cohabitation intergénérationnelle comme mode de logement (soit 28% de manquantes).

La contrainte financière apparaît comme déterminante ainsi que la volonté d'aider. Ce qui pousserait les jeunes à renoncer à ce mode de cohabitation serait essentiellement lié au manque d'intimité et aux difficultés relationnelles (92 répondants sur cette question). La taille de la chambre ne semble pas être un critère en particulier. Enfin, 73% des jeunes ayant répondu à l'enquête se disent satisfaits ou très satisfaits de ce mode de cohabitation. 18% sont moyennement satisfaits.

- **Caractéristiques des seniors répondants**

L'échantillon est composé de 154 personnes sur un échantillon de base de 181 personnes ayant un numéro de téléphone ou une adresse mail. Sur la partie d'enquête par internet, le taux de réponses est nettement plus faible sur certaines questions. L'âge moyen des seniors dans l'échantillon est de 80 ans. Ils sont 78 à avoir plus de 80 ans et une fraction non négligeable a plus de 85 ans, soit environ un tiers. Ils sont seuls de façon très majoritaire. Sur 128 répondants, 62 sont ainsi veufs, 29 célibataires, 21 divorcés. Les personnes en couple sont donc très minoritaires (16). Sur 136 répondants, 110 sont des femmes, soit 81%. Sur 134 réponses obtenues, 79 des répondants résident à Paris ou dans sa banlieue et 38 dans des métropoles ou grandes villes incluant les banlieues, hors Paris. 104 répondants ont mentionné être propriétaires de leur logement. Sur 135 réponses obtenues, 81 répondants ont opté pour la formule conviviale et 46 pour la formule solidaire. Sur 104 personnes ayant mentionné un montant de contrepartie reçu, la moyenne est de 170 euros. 97 répondants seulement ont renseigné leur CSP d'appartenance avant la retraite. Sur ceux-ci, 50 appartiennent à une CSP +.

Concernant les revenus, 104 sont inclus dans l'échantillon. 23 ont soit refusé de répondre soit mentionné qu'ils ne connaissaient pas leurs revenus. Le mode des réponses est obtenu pour la catégorie 1800-3400 euros par mois (35 répondants). 41 répondants répondent avoir moins de 1800 euros par ailleurs. Le revenu moyen donné par 54 répondants ayant répondu sur un niveau de revenu est de 1897 euros (la distribution va de 140 euros à 4000 euros).

Les relations sociales sont très importantes chez les séniors. 112 répondent avoir au moins un contact téléphonique ou en visioconférence, hebdomadaire, avec un membre de leur famille et 98 avec un voisin, ami etc. En outre, avant le Covid, les fréquences de relations avec les voisins puis la famille, de façon hebdomadaire, étaient également très importantes et elles ont enregistré une baisse significative depuis, renforçant potentiellement l'insécurité des séniors. Sur 134 répondants, 75 (soit 58%) répondent que leur état de santé est bon ou très bon et 46 (soit 34%) qu'il est moyen. Les séniors reconnaissent toutefois des difficultés liées aux limitations fonctionnelles : réduction de mobilité à la marche, pour monter des escaliers, se pencher, entendre, voir notamment (réponses « souvent ou parfois » : 81 réponses pour la marche, 77 pour monter les escaliers, 69 pour entendre, 58 pour voir).

Concernant le choix d'adopter la cohabitation, les deux réponses importantes mentionnées sont l'envie d'aider et de pallier le sentiment de solitude. Comme pour les jeunes, la mésentente avec la personne serait ainsi une raison déterminante de mettre fin à l'expérience de cohabitation. Enfin, sur 113 réponses apportées à la question relative à la satisfaction, 81 % se disent satisfaits ou très satisfaits (soit 94 réponses en ce sens).

6.3 Cohabitation intergénérationnelle : discussion sur la santé, le bien-être et les relations sociales des séniors

Dans l'enquête Cohabilis, comme dans beaucoup d'enquêtes, nous évaluons l'état de santé par la santé auto-évaluée. Notons que cette mesure est habituellement considérée par les épidémiologistes ou les économistes de la santé comme un bon indicateur de l'état de santé général. Elle est en effet un prédicteur indépendant de la mortalité, dans les études longitudinales, y compris pour les plus âgés (Idler, Benyamini, 1997 ; Helmer et al., 1999, Baron-Epel et al., 2004). Toutefois, comme le note Scodellaro (2014), « la mise en évidence de cette corrélation par des études quantitatives soulève la question du processus d'évaluation de leur état de santé par les personnes interrogées : sur quels éléments se fondent-elles pour fournir une appréciation de leur santé qui soit si efficace pour prédire la mortalité au niveau macro (Benyamini et al., 1999, Jylhä, 2009) ? ». L'auteure rappelle notamment que « la force de la corrélation semble varier selon les caractéristiques sociales des individus. Elle apparaît souvent plus élevée pour les hommes que pour les femmes (Helmer et al., 1999, Baron-Epel et al., 2004, Huisman et al., 2007). Les résultats sont en revanche contradictoires concernant le milieu social, certaines études concluant que la santé perçue prédit mieux la mortalité des classes supérieures (Dowd et al., 2007), d'autres des classes populaires (Singh-Manoux et al., 2007), d'autres encore ne montrant pas ou guère de différences (e.g. Huisman et al., 2007) ».

Quoi qu'il en soit, cette mesure paraît pertinente pour évaluer la santé générale et les risques associés à une dégradation de l'état de santé. On note ainsi que la population qui s'engage dans la cohabitation est en meilleur état de santé que la population générale d'un âge comparable.

Les résultats des enquêtes Cohabilis permettent de dessiner un portrait des séniors avec des séniors plutôt favorisés, majoritairement propriétaires de leur logement, dont le revenu moyen est plus élevé que le revenu moyen de la population générale qui est de 1 800 euros environ, qui ont un âge moyen élevé, avec une proportion de plus de 85 ans non négligeable, à rapprocher de l'âge d'entrée en Ehpad.

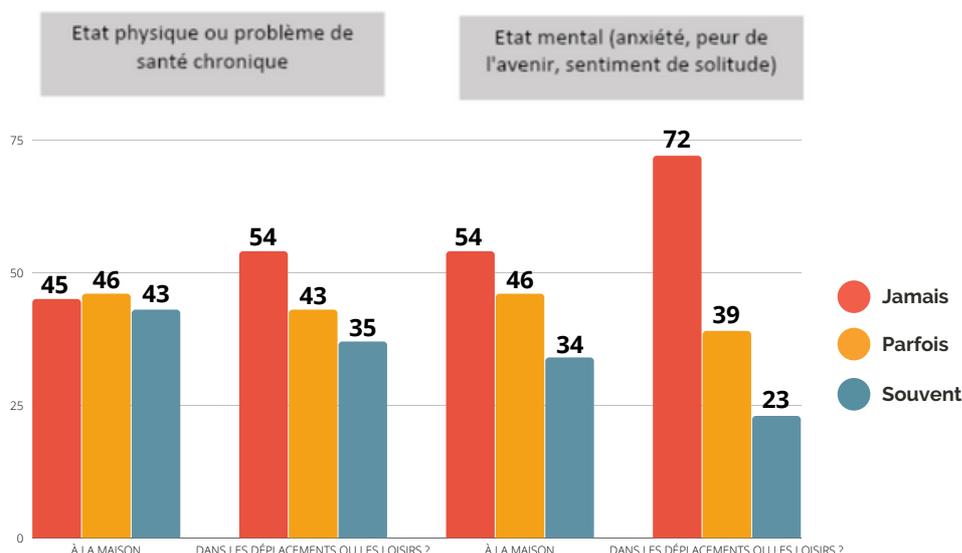
En outre, ces séniors ont un état de santé qu'ils jugent bon en majorité, et la perception qu'en ont les jeunes est cohérente avec ce jugement. Ils ont toutefois des limitations fonctionnelles qui peuvent les exposer à une perte d'autonomie ne permettant pas un maintien de ce type de cohabitation durable si celui-ci fait peser sur les jeunes un besoin croissant d'aide. Les séniors sont sociables avec des relations familiales ou de voisinage régulières ; ce qui peut expliquer leur engagement dans la cohabitation. Clairement, il n'apparaît pas que l'aspect financier soit un motif majeur dans un tel engagement.

Pour approfondir certains points nous avons établi des croisements dynamiques entre certaines variables (49). On peut d'abord étudier les risques pour la santé, associés aux limitations fonctionnelles. Le Graphique 24 ci-après distingue les états de santé selon le type de limitations fonctionnelles.

49 Les analyses, toutes choses égales par ailleurs, ne donnent rien étant donné l'existence de données manquantes sur la plupart des variables, distribuées de façon non homogène.

Graphique 24. Etat de santé perçu et limitations d'activités

Est-ce que votre état de santé réduit la quantité ou le genre d'activités que vous pouvez faire ?

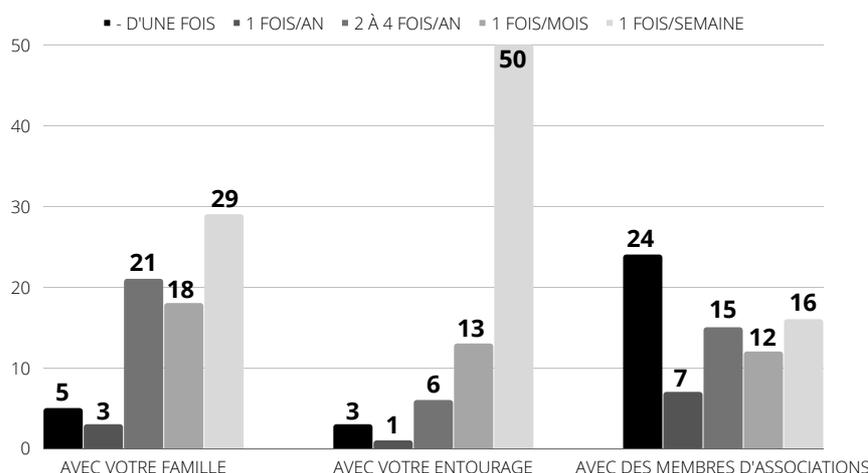


Ces résultats montrent que la santé mentale est moins souvent associée à des limitations fonctionnelles. Il est possible que les personnes ayant peur de la solitude soient plus actives que les autres. Il est possible également que les plus actives soient moins vulnérables à la perception de la solitude ou à l'anxiété. Les problèmes de santé chronique ou physique exposent davantage à des limitations. Le sens de la causalité est vraisemblablement celui d'un problème de santé physique induisant des limitations fonctionnelles réduisant les activités (Sieurin et al., 2011).

La fréquence des rencontres en présentiel avec les voisins ou les amis est associée à la bonne santé (cf. Graphique 25). De nouveau il n'est pas possible d'en tirer un lien de causalité. Il se peut qu'à la fois les rencontres régulières favorisent la bonne santé et que la bonne santé soit propice aux rencontres. A contrario, sans doute, quand la santé est moins bonne, la fréquence des rencontres avec la famille augmente (cf. Graphique 26). Ceci peut être dû au fait que l'ultime recours quand la santé se dégrade reste la famille.

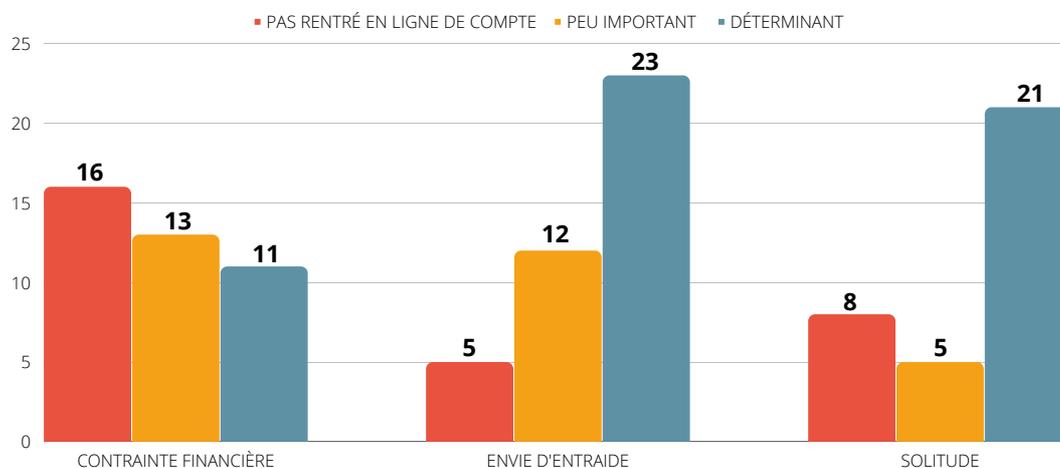
Graphique 25. Relations sociales selon l'état de santé bon ou très bon

Fréquence des rencontres en présentiel pour les seniors dont la santé est bonne ou très bonne

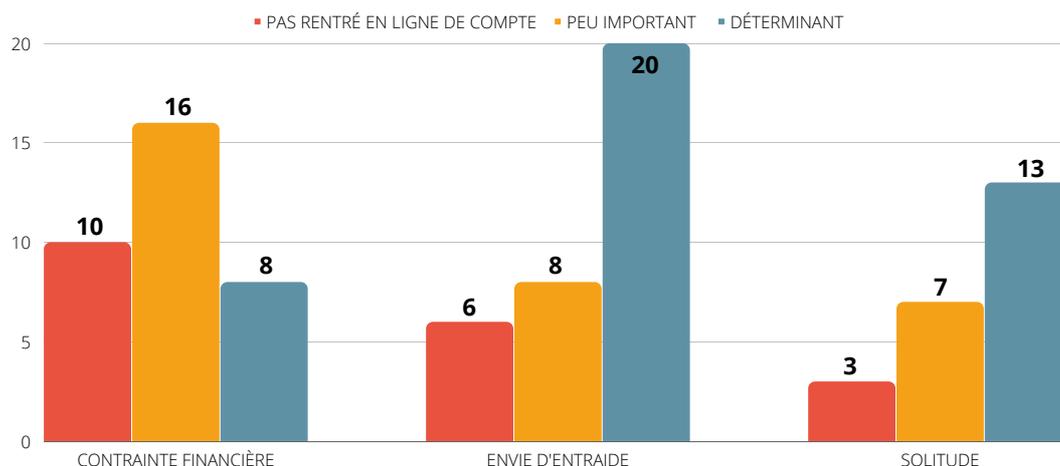


Graphique 28. Raisons du choix de cohabiter selon le revenu

Raisons du choix de cohabiter pour les séniors dont le revenu est inférieur ou égal à 1 800 euros



Raisons du choix de cohabiter pour les séniors dont le revenu est supérieur à 1 800 euros



Pour approfondir, nous pouvons tenter de commenter ces résultats à l'aune des données existantes concernant la population générale de séniors. Ainsi, du point de vue de la santé, selon l'enquête Care 2015, les personnes âgées de 75 ans ou plus sont 62 % à déclarer au moins une limitation (Brunel, Carrère, 2018). Selon Brunel et Carrère (2018) ; en effet, « les limitations physiques sont les plus répandues, notamment chez les seniors les plus âgés ». En effet, selon cette étude, plus d'un senior sur deux âgés de 75 ans ou plus déclare avoir des difficultés pour « marcher 500 mètres » ou pour « monter/descendre des escaliers » ou encore pour « lever le bras ». Chez les 75 ans et plus, toujours selon les données de Care (2015), 23,4% des femmes se disent en mauvaise ou très mauvaise santé, soit un peu plus de 76% en santé moyenne, bonne ou très bonne.

En comparaison, les répondants de notre échantillon sont en moyenne plus âgés et répondent à 89% qu'ils sont en bon état de santé ou état de santé moyen. On peut donc supposer que les personnes qui font le choix de la cohabitation sont sélectionnées par leur santé (on peut mentionner ainsi l'existence d'un effet de sélection par la santé des plus âgés, soit un healthy older effect). Les auteurs décrivent en outre un processus de dépendance qui part des problèmes de santé, conduisant aux limitations d'activités, puis aux restrictions d'activités (voir aussi Sieurin, Cambois, Robine, 2011).

Par ailleurs, les femmes sont plus touchées par la dépendance. Ceci est également en lien avec la CSP d'appartenance. En général, les femmes sont issues de CSP moins élevées que les hommes. Notre échantillon est particulier de ce point de vue encore une fois car il comprend des femmes à 81%. Après 75 ans, dans la population cible de l'enquête Care (2015), les femmes cumulent de nombreuses restrictions qui vont d'une évaluation plus négative de leur état de santé aux restrictions cognitives comme motrices. Seules les limitations sensorielles et les maladies chroniques sont plutôt un peu moins fréquentes chez les femmes que chez les hommes mais au total, la dépendance est plus forte chez les femmes à partir de 75 ans. Elles sont également plus vulnérables à la maladie d'Alzheimer.

En outre, selon Brunel et al. (2019) qui exploitent également les données de Care (2015), 11 % des seniors âgés de 90 ans ou plus sont aidés pour les activités de la vie quotidienne et classés en GIR estimé 1-2. A partir de 75 ans, le Gir 1-2 ne cesse de progresser chez les plus de 75 ans. A partir de 85 ans, 61% des seniors reçoivent une aide pour la vie quotidienne, quel que soit leur GIR. Des travaux ont également été menés sur les risques d'accidents à domicile, notamment par (Buitrago-Gomez, 2021) qui montre qu'à partir de 85 ans, les personnes âgées apparaissent particulièrement vulnérables aux accidents sévères à domicile, et certains facteurs de risque d'accidents les plus sévères peuvent être identifiés : le sexe masculin, un lieu de vie rural, des difficultés financières de même qu'une attitude plus risquée.

La cohabitation intergénérationnelle suit le mode de vie urbain et concerne davantage les femmes, toutefois, l'âge de 85 ans apparaît être un âge seuil à partir duquel la cohabitation intergénérationnelle peut être source d'insécurité à la fois pour le jeune et pour le senior. Elles nécessitent ainsi un accompagnement plus étroit des jeunes et seniors qui l'adoptent.

6.4 Conclusion

Au cours de ces deux parties d'analyse, nous avons souligné les avantages et limites de la cohabitation (habitat partagé, cohabitation intra générationnelle ou intergénérationnelle, dans la première partie et exclusivement intergénérationnelle dans la seconde partie), notamment pour les seniors. Pour les jeunes comme pour les seniors, il apparaît, à travers les enquêtes Cohabilis, qu'une motivation commune est celle consistant à « apporter de l'aide ». Cette idée d'altruisme semble ainsi un fondement important qui permet que se rencontre de part et d'autre le souci commun de l'autre. Pour les jeunes, les motivations financières sont évidemment non négligeables eu égard au coût du logement étudiant. En dehors de celles-ci, l'état de santé apparaît être une variable sensible sur laquelle il faille se pencher si un tel dispositif est amené à se généraliser.

Le lien social recherché par les seniors peut les pousser à s'engager dans la cohabitation intergénérationnelle et il est propice au maintien d'un bon état de santé. Lorsque la santé physique se dégrade, les risques peuvent être toutefois non négligeables, pouvant parfois amener à un abandon de ce mode de logement. Les seniors engagés dans le dispositif Cohabilis, à tout le moins ceux ayant répondu à l'enquête, apparaissent être « sélectionnés par leur santé ».

En cela, ils sont en meilleure santé que la moyenne de la population générale comparable. Ils appartiennent également plus souvent à une CSP +. Toutefois, un pourcentage non négligeable mentionne des limitations d'activités qui sont à prendre en compte pour la pérennité de la participation au dispositif. Un accompagnement plus poussé apparaît alors nécessaire pour les seniors très âgés.

7. Conclusion générale des parties 2 à 6

Pour réaliser cette étude, le Réseau Cohabilis a mis à disposition la base de données qui contient les informations recueillies par le réseau à propos de plus de 500 séniors accueillants, 700 jeunes et un peu plus de 1 000 contrats de cohabitation qui ont été conclus depuis 2018.

Le traitement statistique de la base de données dessine les contours du portrait des séniors en cohabitations. Ils sont majoritairement des femmes propriétaires âgées de plus de 74 ans (58,2%) vivant seules. Les logements qu'ils occupent sont autant des maisons que des appartements, ce qui permet d'émettre l'hypothèse que les séniors accueillants habitent dans des zones plutôt urbanisées. Leurs logements sont plus grands que la moyenne et comportent la plupart du temps une seule chambre à louer. Une grande majorité des jeunes qui font appel à la cohabitation ont un âge compris entre 18 et 25 ans. Deux tiers sont des femmes. Logiquement, la quasi-totalité d'entre eux est célibataire et près de 8 jeunes sur 10 sont étudiants. L'échantillon semble montrer que la part de boursiers est moins importante que le reste de la population étudiante en France. On note également une part plus importante d'étudiants africains, ce qui laisse suggérer que le système profite également aux populations qui ne peuvent bénéficier des aides d'états dédiées aux étudiants.

En croisant ces caractéristiques avec la base du recensement de la population 2017 proposée par l'INSEE, l'offre potentielle de logement en cohabitation a été estimée à un peu moins d'un million lorsque la structure urbaine du logement n'est pas prise en compte et à environ 400 000 lorsque ne sont considérés comme offre potentielle que les logements qui se situent dans un EPCI dans lequel se trouve une structure universitaire. La demande potentielle est plus difficile à estimer sur la base du recensement de la population car par définition il est difficile de considérer qu'un jeune est en situation de vouloir quitter le giron familial. Pour pallier ce problème, le présent rapport utilise les données proposées par le CNOUS et l'AIRE. Selon cette dernière, il faudrait un peu plus de 500 000 logements pour absorber l'ensemble des étudiants boursiers. Il s'agit d'une fourchette haute, car l'ensemble des étudiants boursiers n'est pas en situation de pouvoir pénétrer le marché privé. Ainsi chaque année, le CNOUS annonce une demande de logements qui varie entre 350 000 et 400 000 pour une offre de logements d'environ 175 000. Cela signifie que la demande potentielle de logements du parc public qui n'obtient pas satisfaction est d'environ 200 000.

Cette partie analyse l'effet économique de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, plus précisément, l'effet de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sur le niveau de vie des jeunes et les dépenses des allocations logement.

L'absence d'étude académique sur les impacts économiques de la cohabitation intergénérationnelle, nous a amenés à nous intéresser à la littérature connexe qui porte sur les facteurs explicatifs de la cohabitation entre les parents et leurs enfants jeunes adultes. Il en ressort que les conditions financières des jeunes, les conditions sur le marché du travail, du logement et de crédit sont les principaux déterminants de la cohabitation entre parents et leurs enfants jeunes adultes. Cette cohabitation est un moyen pour les parents de transférer des ressources, de soutenir financièrement leurs enfants pendant des périodes de besoins particuliers, ainsi que d'améliorer leur niveau de vie.

Les résultats de ce rapport montrent aussi que la cohabitation intergénérationnelle solidaire permet d'améliorer le niveau de vie des jeunes en cohabitation. En effet les jeunes réalisent une économie sur leur loyer, une dépense qui représente une part importante de leur revenu disponible. L'économie réalisée par les jeunes en formule solidaire est plus importante que celle réalisée par les jeunes en formule conviviale. La cohabitation intergénérationnelle permet également à la caisse d'allocations familiales de réaliser des économies. Celle-ci est plus importante si le jeune est en formule solidaire. Les résultats montrent également qu'en l'absence d'allocation logement sur loyer en cohabitation intergénérationnelle, la CAF capture une partie de l'amélioration du niveau de vie des jeunes.

Tout comme la cellule familiale, le dispositif de la cohabitation intergénérationnelle solidaire pourrait être un instrument qui vient renforcer l'une des missions de l'État qui consiste à favoriser la solidarité. En effet, l'État est considéré comme le « garant des solidarités », une mission que le marché ne peut satisfaire par l'échange ou l'assurance privée, et que l'État arrive à assurer le biais des transferts publics et l'assurance sociale. Grâce à un système d'obligations réciproques, ces transferts instaurent une coopération mutuellement avantageuse sur le long terme, c'est-à-dire un partage des risques ou des redistributions entre individus ou générations. La cellule familiale vient compléter la mission de solidarité de l'État au travers des transferts intergénérationnels qui peuvent être monétaires, en nature ou prendre la forme d'une cohabitation parents et enfants adultes. La cohabitation intergénérationnelle permet aux jeunes de réaliser une économie de loyer qui peut être considérée comme une forme de transfert des seniors hébergeant les jeunes vers les jeunes hébergés.

Ceci laisse penser que le dispositif de cohabitation intergénérationnelle tout comme la cellule familiale vient compléter la mission de solidarité de l'État au travers les transferts intergénérationnels.

Par ailleurs, nous avons pu montrer que la cohabitation intergénérationnelle pratiquée procure de la satisfaction et du bien-être aux personnes qui s'y engagent. Concernant les jeunes, l'altruisme et l'amélioration des conditions de vie sont des motivations importantes, chez les seniors, l'altruisme et la volonté de maintenir des liens sociaux sont cruciaux. Dans ce contexte, la cohabitation intergénérationnelle demeure l'apanage de seniors en bonne santé et l'on constate un effet de sélection par la santé. La cohabitation n'a vraisemblablement que peu d'effet sur la santé physique et la causalité serait plutôt inverse même si des limitations fonctionnelles sont présentes dans la population qui vieillit progressivement à partir de 60 ans.

On peut ainsi souligner cet effet bénéfique de la cohabitation intergénérationnelle sur la santé mentale et le bien-être des seniors mais également le risque d'une fin qui pourrait être abrupte si la santé des seniors se dégrade-et on sait qu'une des modalités de dégradation de la santé aux âges élevés peut-être brutale-. Il semble donc nécessaire d'accompagner les seniors les plus âgés qui sont engagés ou qui souhaitent s'engager dans un tel mode d'hébergement.

8 Analyse du fonctionnement institutionnel : les modèles économiques des structures d'accompagnement

8.1 Aperçu général

Pour analyser le modèle socio-économique des acteurs de la CIS, nous avons travaillé à partir d'un croisement de données objectivées (bilans comptables des trois derniers exercices, rapports d'activités votés en Assemblée Générale, statuts) et de données déclaratives (à partir d'un tableur de collecte, des projections futures des activités et d'entretiens semi-directifs). En cas d'écart entre les sources de données, nous nous sommes reportés sur les sources objectivées, sauf lorsque des explications ont pu être apportées par les représentants des associations mobilisées lors des entretiens.

D'un point de vue théorique, notre conception du modèle socio-économique s'est appuyée sur les approches du business model canvas d'Osterwalder et Pigneur, sur les travaux de Lehmann-Ortega mais également sur ceux du Rameau, mettant en avant les spécificités des modes de financements, de richesses humaines et de partenariat.

Nous avons procédé à un échantillon de 15 structures parmi les 39 membres du réseau Cohabilis en France Métropolitaine et Outre-Mer. Cet échantillon ne visait pas à être représentatif du réseau, mais plutôt à souligner la diversité des situations pouvant exister dans le réseau. Ce travail d'échantillonnage a été réalisé à partir de 5 critères définis avec la tête de réseau Cohabilis :

- **Année de création**
- **Place de l'activité CIS (unique, majoritaire, minoritaire)**
- **Volume d'activité (en nombre de contrat et en euros)**
- **Territoire (Région d'implantation + typologie du territoire)**
- **Type de formules majoritaires (solidaire, conviviale ou équilibre)**

Le budget moyen de notre échantillon s'élève à 85.500 € en 2020, révélant des budgets modestes alloués à la CIS. Ce montant est cependant en progression sur la période 2018-2020 passant de 67.000 à 85.500 € en moyenne. Le développement de certains acteurs du secteur et les modifications des modes de financements expliquent notamment cette tendance. L'étude de la médiane permet de mettre en évidence qu'une organisation sur deux de notre échantillon dispose d'un budget dédié à la CIS inférieur à 52.000 € en 2020.

Le développement des organisations développant des activités de CIS semble tiré par plusieurs effets complémentaires, qui pris indépendamment ne peuvent expliquer les variations d'activité : l'antériorité de l'activité de CIS, l'ancrage partenarial, l'atteinte d'une taille critique, la complémentarité des activités de l'organisation porteuse (le cas échéant).

8.2 Analyse du coût de revient

A partir des données comptables collectées et des données d'activité, un croisement a pu être réalisé entre le budget affecté à l'activité de CIS et le nombre de contrats signés dans l'année. Cette analyse met en évidence une relation entre le budget des structures et le volume de contrats signés. Ainsi rapporté à chaque binôme entrant : s'élève à environ 1510 € tout compris (du premier contact à la sortie de la cohabitation, et ce en intégrant les coûts relatifs aux fonctions administratives et aux fonctions supports).

On observe des écarts à la moyenne moins élevés chez les structures qui réalisent au moins 40 contrats chaque année. Des économies d'échelle semblent ainsi se former à partir de ce volume d'activité. Ces économies sont parfois limitées : l'atteinte d'un premier palier d'activité nécessite une structuration renforcée qui augmente les coûts de fonctionnement. Un réajustement des niveaux de salaire, la prise de locaux pour stabiliser l'activité ne sont que des exemples de rattrapages observés.

La masse salariale est le premier poste de dépenses des acteurs de la CIS de notre échantillon. Elle représente près de 70% des budgets des structures observées. Ce volume est important par rapport à la moyenne des associations en France, mais cohérent avec la taille des associations concernées **(50)**.

Les achats et charges externes représentent en moyenne 25% du budget des structures. Une exception existe en Île-de-France où ce taux est majoré, en raison notamment d'un niveau de loyer plus élevé que sur le reste du territoire national. Des efforts importants sont faits par les associations quant aux charges externes. A titre d'illustration, les locaux utilisés font le plus souvent l'objet d'une maîtrise budgétaire, et ce qu'il s'agisse de la surface occupée (il s'agit le plus souvent de petites surfaces inférieures à 30 m²) ou du mode d'occupation des locaux (mise à disposition, mutualisation notamment).

Lorsque l'association dispose d'un budget « communication », celui-ci dépasse rarement les 2.500 € laissant peu de place à des actions en dehors de frais d'impression et de quelques encarts dans la presse. Deux acteurs observés disposaient d'un budget supérieur à 2.500 € en 2020, en lien avec la refonte d'un site internet notamment. Sur l'ensemble de l'échantillon, le budget « communication » représente moins de 2% des dépenses engagées.

50 Source : Les chiffres clés de la vie associative 2019, Injep

Les autres postes de dépenses sont très réduits et peu significatifs lorsque l'on enlève les frais d'expertises comptables (le cas échéant), les achats de fournitures et les frais de télécommunication. L'accès à des outils numériques et adaptés tels que le CRM est le fruit des efforts portés à l'échelle du réseau ; les membres ne seraient pas en capacité d'investir dans de tels outils individuellement.

Des évolutions du coût de revient à la hausse sont à anticiper dans les années à venir : la structuration des acteurs devrait notamment avoir des implications rapides sur la masse salariale et les frais de fonctionnement. Ces efforts budgétaires seront nécessaires pour limiter le risque de pertes de compétences dans le temps. Un coût global de l'ordre de 1.690 € par binôme accompagné est ainsi à prévoir à court terme.

8.3 Les sources de financement

L'étude des sources de revenus met en évidence une diversité de situation et des modèles hybrides. Les contributions des membres des binômes ne permettent généralement pas de couvrir l'intégralité des coûts directs de l'activité. D'un montant moyen de 400 € par binôme, ces contributions couvrent environ 48% des coûts directs du service.

La mobilisation d'autres ressources est alors indispensable pour couvrir l'ensemble des charges : ainsi plus l'activité se développe, plus les acteurs organisant la CIS ont besoin de mobiliser des nouveaux financements. Il s'agit le plus souvent d'aides publiques, que les acteurs sont le plus souvent tenus de diversifier pour atteindre des montants significatifs. En 2020, 10 associations sur 15 disposaient d'aides privées dans leur mix de revenus pour un montant moyen de 11.000 € par association. Enfin 6 associations sur 15 mettent en évidence les ressources en nature (mise à disposition et bénévolat) dans leur modèle économique, pour un montant moyen de l'ordre de 9.250 € par association concernée.

L'étude des données de ces 15 associations met ainsi en évidence 4 grandes familles de modèles, classées par ordre de fréquence dans notre échantillon :

- **Un modèle mixte, reposant en moyenne à 85% sur les subventions et les contributions des bénéficiaires ; le solde pouvant être recherché auprès de partenaires privés**
- **Un modèle hybride, avec 1/3 des ressources provenant des contributions des bénéficiaires, 1/3 des partenaires publics et 1/3 d'aides privées.**
- **Un modèle centré sur les subventions, avec des contributions plafonnées des bénéficiaires autour de 100 €**
- **Un modèle centré sur des partenaires privés (65% du budget), mais présentant des conditions de réalisation difficiles à reproduire.**

La mise en place de l'expérimentation tarifaire avec la CNAF et la CAF a offert un nouveau cadre de ressources aux associations concernées. Le principe retenu est le suivant : en contrepartie d'un plafonnement des contributions des jeunes et des seniors à 100 € chacun, la CNAV apporte 394 € pour l'accompagnement d'un senior et la CAF [un montant de 394 € par jeune](#).

Avec un montant total de ressources de 988 € par binôme accompagné, les coûts directs actuels du service (830 € en moyenne) sont couverts et l'activité permet d'absorber une partie des dépenses d'administrations et de développement. Si ce cadre financier permet de disposer d'un effet levier important pour les acteurs de la CIS, ce mode de financement présente cependant une limite clé en ne finançant qu'une partie des frais d'administration et de développement. Dès lors pour une association accompagnant 55 binômes, l'équipe doit mobiliser 29.000 € de ressources complémentaires, ce qui représente un effort conséquent chaque année.

Dans une perspective de pérennisation des principes de l'expérimentation et de consolidation des associations de CIS, il nous semblerait pertinent d'envisager une contribution cumulée permettant de couvrir a minima les frais directs d'accompagnement du binôme et 20% des frais d'administration et de développement. Cela représenterait un montant global de l'ordre de 1.080 €, à répartir entre les différents contributeurs.

8.4 Enjeux de développement

8.4.1 Un enjeu d'élasticité

Les associations rencontrées au cours de l'étude témoignent de financements « fixes », c'est-à-dire un forfait de financement pour l'ensemble de leur activité. Si ce mode de financement apporte des avantages en termes de stabilisation de ressources, il rend difficile le développement de l'activité pour les associations.

En effet, l'activité de CIS ne peut s'exonérer d'un ensemble de charges variables, notamment les frais de personnels liés à la constitution et à l'accompagnement des binômes. Dès lors, si les financements perçus pour la mise en œuvre d'un nouveau binôme ne couvrent pas a minima les coûts directs du binôme et une part des charges de structure, tout développement d'activité génère un manque à gagner et nécessite de mobiliser des financeurs complémentaires pour couvrir les coûts de l'activité.

8.4.2 Un enjeu de développement de l'offre

Si la mise en relation d'un jeune et d'un sénior pour une cohabitation peut être difficile, la majorité des associations de l'échantillon ont mis en évidence le point de tension autour de la capacité d'accueil par des séniors. Dans les zones universitaires notamment, la demande de logement en CIS est largement supérieure à l'offre et les membres du réseau Cohabilis ne sont pas en capacité de couvrir l'ensemble des demandes des jeunes. Les solutions d'hébergement des séniors en zone dense sont ainsi captées à plus de 70%. Lorsqu'elles ne trouvent pas preneur il s'agit le plus souvent de logements plus excentrés.

Les personnes interrogées ont mis en évidence le besoin de faire connaître la CIS auprès des séniors, solution encore insuffisamment connue. Si l'implication de bénévoles peut être une solution (échange de pair à pair), les faibles ressources disponibles pour de la communication restent un frein au développement des acteurs. Des actions de communication conjointes avec des acteurs de terrain et des partenaires nationaux (mutuelles, caisses de retraite) sont des leviers importants pour les acteurs de la CIS.

8.4.3 Un enjeu de structuration des organisations de la CIS

La structuration des acteurs de la CIS est à envisager à 3 niveaux.

Sur le plan administratif et comptable, la taille modeste d'une partie significative de l'échantillon (une organisation sur deux a un budget inférieur à 52.000 €) peut expliquer l'absence de recours à un expert-comptable ou un commissaire aux comptes. Une préconisation pourrait être de mobiliser une expertise comptable pour tout budget supérieur à 50.000 €.

Sur le plan des ressources humaines, au-delà des enjeux de maintien des compétences (qui devrait amener des hausses mécaniques de salaires pour une part importante des associations de notre échantillon) et de prévention des risques psychosociaux, une politique salariale plus avantageuse permettrait de plus facilement attirer les compétences nécessaires au développement de la CIS.

Enfin le troisième levier concerne la structuration financière des acteurs de la CIS. Les cycles d'activité et les logiques de développement envisagées peuvent générer des tensions de trésorerie. Comme nous l'avons vu dans les précédents chapitres, les associations du réseau dégagent un très faible niveau de résultat (quand il n'est pas négatif). Dès lors les associations souffrent d'un niveau de fonds propres très faible, qui ne leur permet pas d'investir pour leur développement. Si des acteurs de la finance solidaire peuvent apporter des solutions à 0%, une stabilisation du modèle économique des acteurs, en accord avec les principaux financeurs, est nécessaire pour supporter un endettement même si ce dernier n'a pas de coût financier. Ce renforcement du haut de bilan des associations est cependant nécessaire pour les consolider en cas de difficulté passagère d'une part ; mais également pour soulager les tensions de trésorerie générées par la saisonnalité de l'activité, d'autre part.

9. Éléments pour une politique économique publique favorisant le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

9.1 Les constats

- **Les impacts positifs de la CIS**

Suite à ce premier travail de recherche économique sur la cohabitation intergénérationnelle solidaire, il apparaît que, dans le cadre d'une politique privilégiant le maintien à domicile, le dispositif a un intérêt certain pour les seniors ayant un niveau d'autonomie suffisant (avec ou sans appui d'aides techniques ou humaines). Il paraît probable que les seniors engagés en CIS soient sélectionnés par un meilleur état de santé que la moyenne aux mêmes âges. Ils bénéficient par ailleurs d'une plutôt bonne sociabilité. Cependant, les âges sont élevés et les limitations fonctionnelles associées sont souvent présentes. Le lien social au sein du logement permet de prévenir les risques de « glissements » lors du vieillissement.

La présente étude a aussi permis de montrer que la CIS permettait aux jeunes de réaliser des économies substantielles, 1 957 € en moyenne par contrat de 7,5 mois (durée moyenne d'une CIS au sein du Réseau Cohabilis). Sur la même durée, pour la CAF, l'économie moyenne sur l'allocation logement est quant à elle de 615 €. La CIS a donc des avantages indéniables pour les différentes parties prenantes et pour la société, à tout le moins lorsqu'elle est mise en œuvre selon les pratiques et les valeurs ayant cours au sein du Réseau Cohabilis (**51**).

51 Cette étude est basée sur les données transmises par des structures accompagnant la cohabitation intergénérationnelle solidaire depuis son arrivée en France. Un cadre juridique ad hoc étant depuis fin 2018 établi, certains acteurs commerciaux s'emparent aujourd'hui du dispositif. Cette étude ne prend pas en compte leurs pratiques.

- **Le coût moyen de la CIS**

Cependant, comme les autres dispositifs d'habitats intergénérationnels, la CIS ne repose pas sur une génération spontanée : elle suppose une communication, pour la faire connaître, et un accompagnement, pour la créer et sécuriser les parties dans leur démarche. A ce titre, elle a aussi un coût, estimé dans le cadre de l'étude de modélisation, réalisée auprès de 15 associations Cohabilis. Le prix de revient moyen d'un contrat jeune-senior est de 1 510 €. Ces charges couvrent le développement l'accompagnement du jeune, l'accompagnement des seniors, le suivi du binôme et les frais fixes des structures.

- **Le caractère économiquement vertueux de la cohabitation intergénérationnelle solidaire**

Au total, selon les moyennes mise en avant, une association accompagnant 50 binômes (ou 100 personnes) devra avoir un budget de 75 500 €. Dans le même temps, la CNAF économisera 30 750 € par rapport à une location classique, et les jeunes économiseront au total 97 850 €. L'économie réalisée par les jeunes leur permettra d'améliorer nettement leur niveau de vie, et de stimuler ainsi leur consommation ou leur épargne, tout en favorisant l'accès à un logement. L'impact pour les seniors n'a pas été monétisé, mais son avantage est manifeste en termes de santé et de bien-être.

Soutenir grâce à des subventions publiques tout ou partie du coût de l'accompagnement conduit donc à donner accès au logement à un jeune, économiser une partie des dépenses en aide au logement, favoriser le maintien à domicile des seniors par la présence et/ ou un complément de revenu.

9.2 Les actions proposées pour développer la cohabitation intergénérationnelle solidaire

- **Rendre obligatoire la présence de structures ancrées localement, et rendre obligatoire les critères définis dans l'arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire**

L'arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire est ambigu sur le caractère obligatoire de structure tierce dans le cadre de CIS. En effet, il est ainsi rédigé : « les structures et associations s'engagent par l'adhésion à la présente charte à mettre en œuvre les actions suivantes ». Si l'application est conditionnée par l'« adhésion », est-ce parce que l'application de la charte est facultative ? Ce point mérite d'être précisé.

Par ailleurs, il a été constaté dans le cadre d'une étude réalisée pour la CNAV en 2020 (52) que les seniors interrogés avaient très largement besoin d'être rassurés par la présence d'une structure tierce ancrée localement, de présence humaine. Si le numérique est un canal de communication utile, la présence d'association est donc indispensable. Elle permet de rassurer, mais également de s'assurer que la bonne compréhension du projet d'entraide, nécessaire à une relation équilibrée et bienveillante, est acquise. Les structures vérifient également la décence du logement et interviennent en cas de problème entre le jeune et le senior. Enfin, le travail qu'elles effectuent « en lien avec les acteurs sociaux et médico-sociaux du territoire pour assurer une coordination et une information sur ce dispositif » (53) est indispensable pour accompagner au mieux les personnes. Ce travail suppose un ancrage territorial.

- **Solvabiliser les associations par un financement mixte public- privé**

Pour couvrir partiellement les coûts liés à l'accompagnement et au développement, les membres du réseau ont recours à des financements hybrides, et des situations très variées. Afin de pérenniser le fonctionnement de ces structures, il est proposé de financer en partie le fonctionnement. La répartition pourrait, par exemple, être la suivante :

- **35% pourraient être pris charge par les jeunes et les seniors. Ces participations pourraient être remboursées par des organismes de protection sociale, par exemple incluses comme « services + » d'un produit de prévoyance ou d'une complémentaire santé (54).**
- **65% restant serait pris en charge par les CARSAT, CAF et collectivités locales, qui ont toutes un intérêt dans le déploiement du dispositif (maintien à domicile des seniors, logement et mobilité des jeunes)**
- **L'organisation et les parcours pourront être rationalisés, et certaines fonctions administratives ou de développement pourront être mutualisées. Cependant, comme l'a montré l'étude de modélisation économique, il semble que la marge l'amélioration de la productivité sera plafonnée. En effet, la linéarité du lien entre le budget et le nombre de contrats met notamment en évidence l'absence d'économie d'échelles observée dans l'échantillon. La spécificité des territoires (temps de trajets et coût de transports sur les territoires ruraux, par exemple) devra également être prise en compte, comme c'est le cas dans l'aide et le soin à domicile.**

52 Cohabilis, Cohabitation intergénérationnelle solidaire : Quels leviers de développement ? Rapport de synthèse, Collection action sociale de la CNAV, septembre 2020

53 Arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

54 Aujourd'hui des entreprises, l'action sociale de branches professionnelles ou des mutuelles prennent en charge tout ou partie des frais de dossiers et/ou de suivi des jeunes et/ ou des seniors.

- **Communiquer massivement afin de favoriser le développement du dispositif**

A ce stade, le potentiel est très important (de 400 000 à 1 000 000 de chambres disponibles selon l'étude) mais le dispositif reste confidentiel, essentiellement du fait du manque de notoriété et du manque d'associations de cohabitation intergénérationnelle solidaire sur un certain nombre de territoires. Cela a un impact sur le coût d'acquisition qui reste important. En effet, sensibiliser, puis amener un senior à être séduit par l'idée d'accueillir un jeune plusieurs mois dans son logement demande des investissements en communication importants, et une disponibilité pour étayer la prise de décision.

La communication vers les seniors doit être stimulée, et les parcours améliorés. Le constat est fait dans au moins 17 autres pays où la cohabitation intergénérationnelle est développée : malgré ses avantages indéniables, et un contexte immobilier particulièrement tendus pour les jeunes dans de nombreuses villes universitaires de ces pays, aucun de ceux-ci ne voit le dispositif se développer de manière significative (55).

- **Approfondir le caractère écologique du dispositif**

Il s'agira de réaliser une étude afin de démontrer la capacité du dispositif à limiter les émissions de CO₂, que ce soit par limitation de la construction ou par la mutualisation des dépenses énergétiques.

- **Investir pour favoriser les extensions d'activité de structures tierces**

L'extension d'activité d'une structure tierce se fait de manière progressive. Sans que nous ne disposions de chiffre fiable, nous savons d'expérience qu'il faut du temps pour augmenter le nombre de binômes accompagnés. Ce d'autant plus que l'attrition du nombre de contrats est forte : du fait d'un âge moyen élevé du côté des seniors, et du caractère souvent temporaire du dispositif du côté des jeunes. Il convient donc de disposer de financements qui permettent de favoriser le changement d'échelle des structures tierces.

55 <https://homeshare.org/>

- **Plafonner la contrepartie financière modeste**

Comme le note Jean-Jacques Amyot (56), il y a parfois dans les projets intergénérationnels un déséquilibre plus ou moins conscient vers l'une ou l'autre des générations. C'est le cas notamment des dispositifs de cohabitation intergénérationnelles – non solidaires – qui permettent aux plus de 60 ans de demander aux jeunes des « contreparties financières modestes » de plus de 500 € pour avoir accès à une chambre. Ces dispositifs ne peuvent pas être considérés comme solidaires avec les étudiants dont le budget moyen est estimé à 590 € par mois (57).

On voit bien par ailleurs que l'impact de ce type de dispositif ne produirait pas d'économie pour le jeune, ce qui représente un des intérêts majeurs du dispositif. Une grande majorité des 60 ans et plus considèrent qu'il est plus difficile pour les jeunes d'aujourd'hui que pour les générations précédentes d'accéder à un logement (69%) (58). Ces seniors sont très majoritairement propriétaires et en sous-occupation prononcée et les loyers sont souvent abusifs sur le marché locatif (59). Il nous paraît donc fondamental qu'une politique de logement intergénérationnel soit beaucoup plus volontaire et solidaire.

La contrepartie financière modeste doit être significativement en-deçà des prix du marché locatif local, et plafonnée par territoire, selon les loyers moyens des marchés locaux. Payer au prix du marché ne peut pas induire une relation de réciprocité (60). On en reste dans ce cas-là à la relation commerciale qui s'établit dans le cadre de location ordinaire.

- **Avantage fiscal pour les personnes de plus de 60 ans s'engageant dans la cohabitation intergénérationnelle solidaire**

La loi de finance pour l'année 2020 prévoit que les avantages fiscaux liés à la location d'une chambre seront diminués à horizon 2023. En effet, passé cette date, il faudra que le produit de la location d'une chambre n'excède pas 760 € par an, soit 101 € par mois, pour une durée de cohabitation moyenne de 7,5 mois. Ce montant paraît peu élevé au vu des niveaux de prix des contreparties financières modestes pratiquées.

Nous proposons que seules les personnes de plus de 60 ans engagées dans une cohabitation intergénérationnelle solidaire bénéficient de cet avantage, et que le montant ne dépasse pas un plafond fixé par zones, telles qu'elles sont définies ci-dessus.

56 Jean-Jacques Amyot, À la recherche de liens entre les générations, Presses de l'EHESP, 2016

57 Ipsos, étude réalisée par Ipsos pour l'Observatoire E. Leclerc des Nouvelles Consommations sur un échantillon de 1 001 étudiants en études supérieures, âgés de 18 à 28 ans, interrogés du 01/05 au 09/05 /2019 en ligne selon la méthode des quotas

58 Fondation Jean Jaurès, Générations : le grand fossé ?, 19 janvier 2022

63 Manon Romain, Encadrement des loyers : 37 % de loyers abusifs à Paris, 43 % en Seine-Saint-Denis, Le Monde, 7 décembre 2021

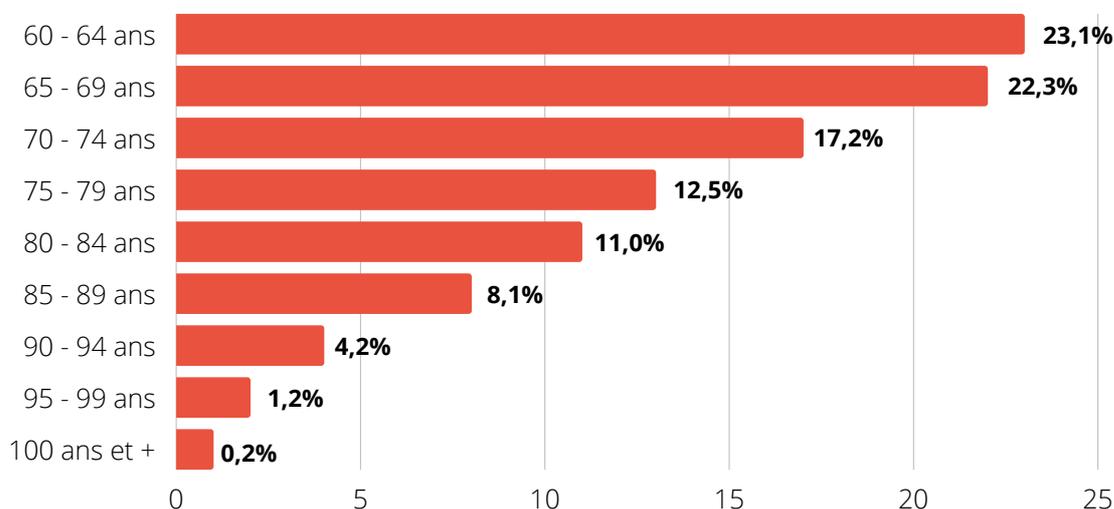
59 « À la différence du marché, la réciprocité suppose que les partenaires soient en relation de complémentarité et d'interdépendance volontaire (POLANYI, [1944], 1957, pp. 48-49) [...]. La réciprocité est fondée sur cette complémentarité d'éléments distincts. Ceux-ci ne sont pas commutables comme le sont pour l'économie dominante le vendeur et l'acheteur, dont les fonctions sur le marché ne sont pas pensées comme statutaires ou hiérarchiques. Marché et réciprocité sont, de ce point de vue, antinomiques. Le souci de l'autre, de la réciprocité s'oppose à l'intérêt pour soi du principe de marché [...]. Il est erroné de confondre réciprocité et simple affect supposé généreux (le don qui serait gratuit et non intéressé). Plus que de générosité, on doit parler de souci d'autrui » Servet Jean-Michel, « Le principe de réciprocité chez Karl Polanyi, contribution à une définition de l'économie solidaire », Revue Tiers Monde, 2007/2 (n° 190), p. 255-273.

60 Pour le montant en 2022, 192 € par m² et par an en Ile de France, 142 € dans les autres régions, voir Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts, Exonération des produits de la location ou de la sous-location d'une partie de la résidence principale du bailleur consentie à un prix raisonnable - Actualisation pour 2022 du seuil de tolérance administrative (CGI, art. 35 bis, I)

10 Annexes

10.1 Annexes relatives à la typologie des publics et au calcul du potentiel

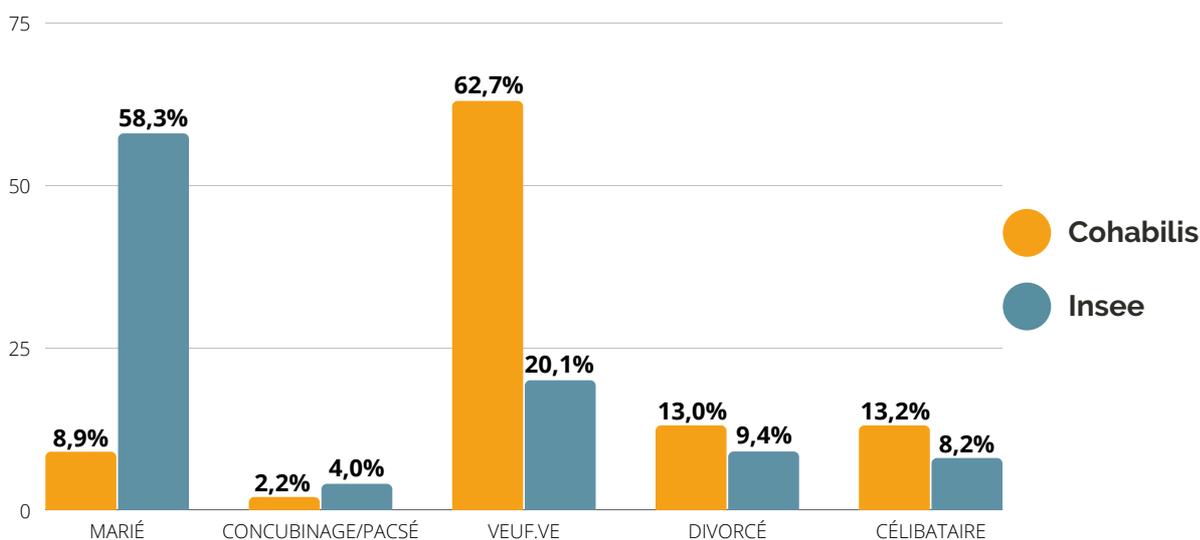
Graphique 49. Répartition de la population française de 60 ans et plus en fonction de tranche d'âge de cinq années.



Données : Sur la base de 17 783 120 personnes.

Source : Données de recensement 2017 de l'INSEE.

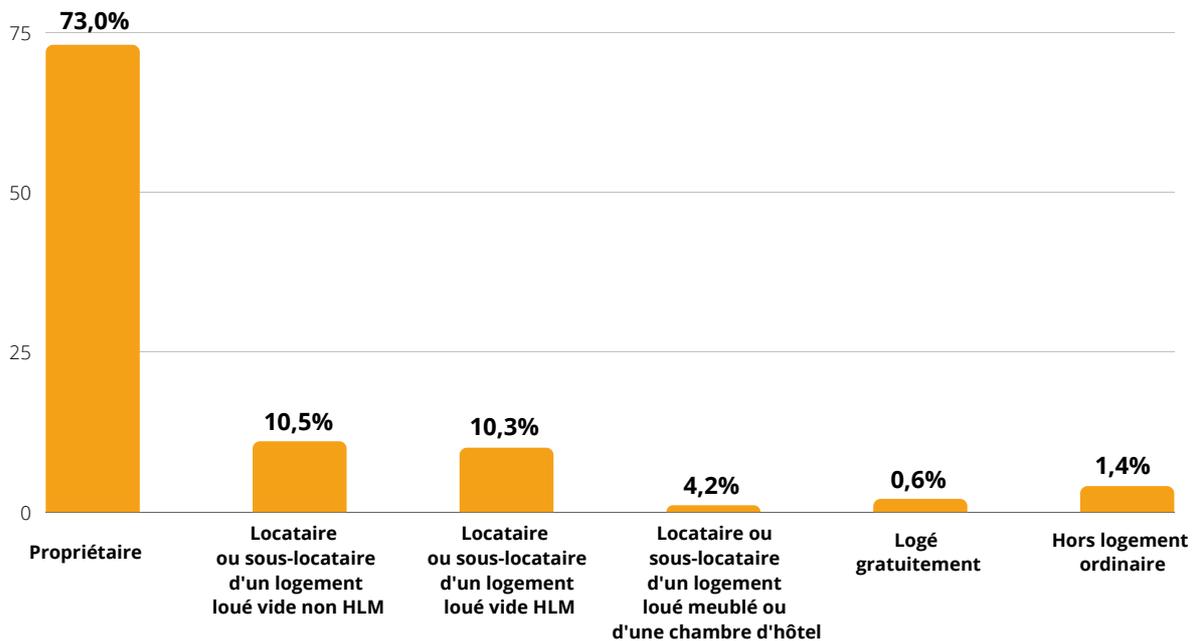
Graphique 50. Statut conjugal: Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement.



Données : Sur la base de 461 réponses de seniors en cohabitation et 17 783 120 individus français de 60 ans ou plus.

Sources : Base de données Cohabilis et Données du recensement 2017 de l'INSEE.

Graphique 51. Répartition des individus de 60 ans ou plus en fonction de leur statut d'occupation

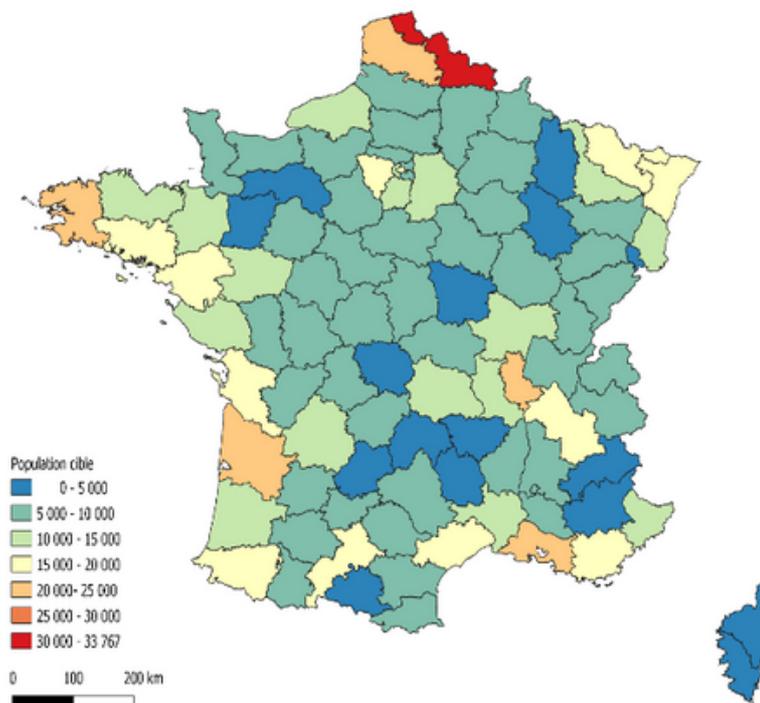


Données : Sur la base de 17 783 120 personnes.
Source : Données de recensement 2017 de l'INSEE.

Tableau 24. Croisement entre le genre, la tranche d'âge et le statut d'occupation des seniors dans les données de recensement.

Tranche d'âge		Propriétaire	Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non-HLM	Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	Logé gratuitement	Hors logement ordinaire
Femme	60-64 ans	8,6%	1,5%	1,7%	0,1%	0,2%	0,1%
	65-69 ans	8,8%	1,2%	1,4%	0,1%	0,1%	0,1%
	70-74 ans	7,0%	0,9%	1,0%	0,0%	0,1%	0,1%
	75- 79 ans	5,2%	0,7%	0,7%	0,0%	0,1%	0,2%
	80- 84 ans	4,7%	0,7%	0,7%	0,0%	0,1%	0,4%
	85- 89 ans	3,3%	0,6%	0,5%	0,0%	0,1%	0,7%
	90- 94 ans	1,5%	0,3%	0,2%	0,0%	0,1%	0,8%
	95- 99 ans	0,4%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,4%
	100 ans et +	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Homme	60-64 ans	8,0%	1,4%	1,2%	0,1%	0,2%	0,2%
	65-69 ans	8,1%	1,1%	1,0%	0,1%	0,1%	0,2%
	70-74 ans	6,3%	0,7%	0,7%	0,1%	0,1%	0,1%
	75- 79 ans	4,4%	0,5%	0,5%	0,0%	0,1%	0,1%
	80- 84 ans	3,5%	0,4%	0,3%	0,0%	0,1%	0,2%
	85- 89 ans	2,2%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%
	90- 94 ans	0,8%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,2%
	95- 99 ans	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
	100 ans et +	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Carte 3. Répartition du cœur de cible en volume.



Données : Sur la base de 969 566 individus.

Sources : Données du recensement 2017 de l'INSEE.

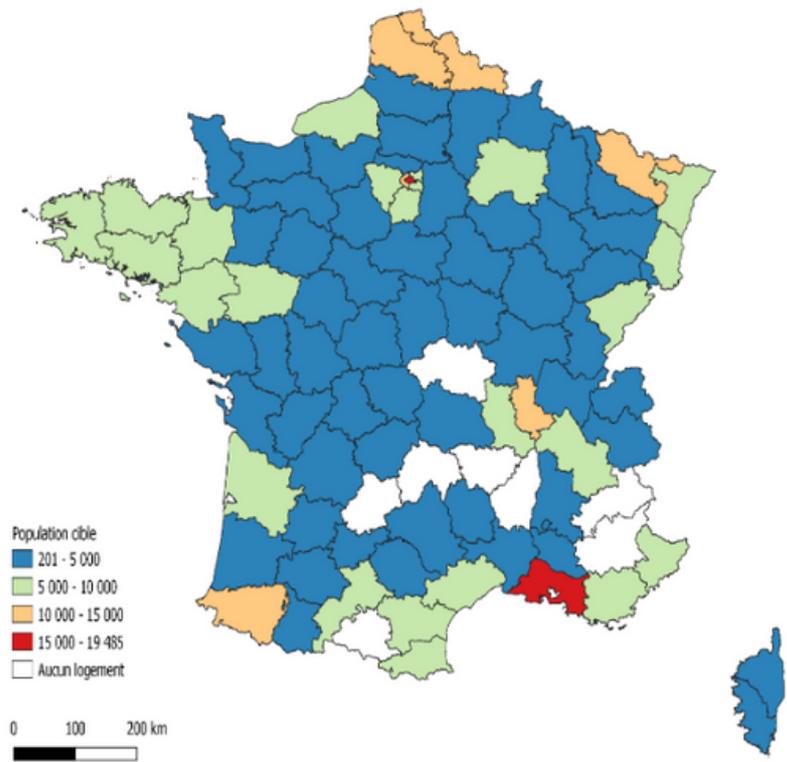
Tableau 25. Répartition du cœur de cible en fonction de la Tranche d'aire d'attraction des villes 2017 et de la Catégorie de la commune dans le zonage en aires d'attraction des villes 2020 (en volume)

	Commune-centre	Autre commune du pôle principal	Commune d'un pôle secondaire	Commune de la couronne	Commune hors attraction des pôles	Total
00 - Commune hors attraction des villes	0	0	0	0	131.341	131.341
1 - Aire de moins de 50 000 habitants	22.422	8.407	0	112.160	0	142.990
2 - Aire de 50 000 à moins de 200 000 habitants	57.025	8.049	0	142.495	0	207.569
3 - Aire de 200 000 à moins de 700 000 habitants	58.420	21.579	1.482	141.061	0	222.541
4 - Aire de 700 000 habitants ou plus (hors Paris)	28.786	23.724	3.286	107.618	0	163.414
50 - Aire de Paris	16.630	52.458	685	31.534	0	101.307
Total	183.283	114.217	5.453	534.868	131.341	969.161

Données : Sur la base de 969 566 individus

Sources : Données du recensement 2017 de l'INSEE

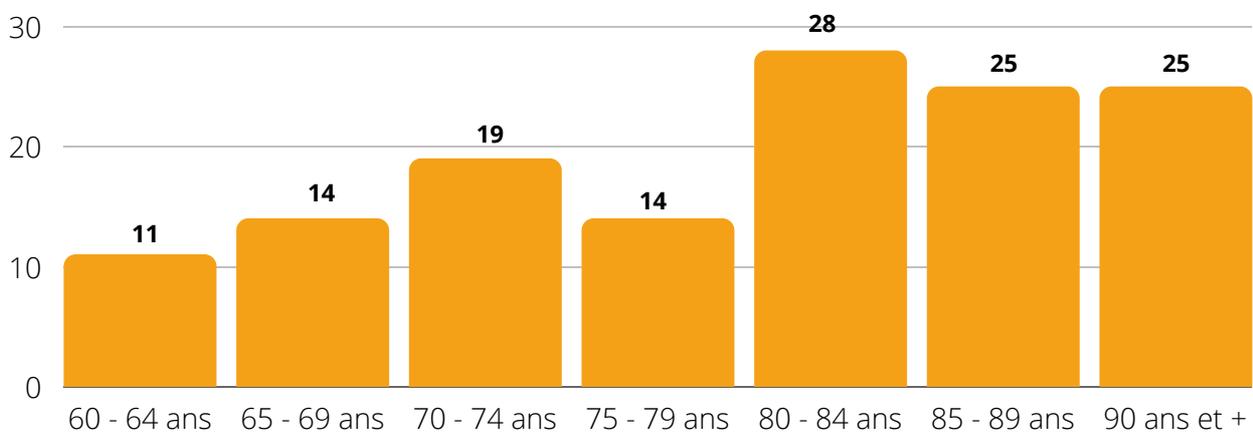
Carte 4. Répartition du cœur de cible universitaire en fonction des départements (volume)



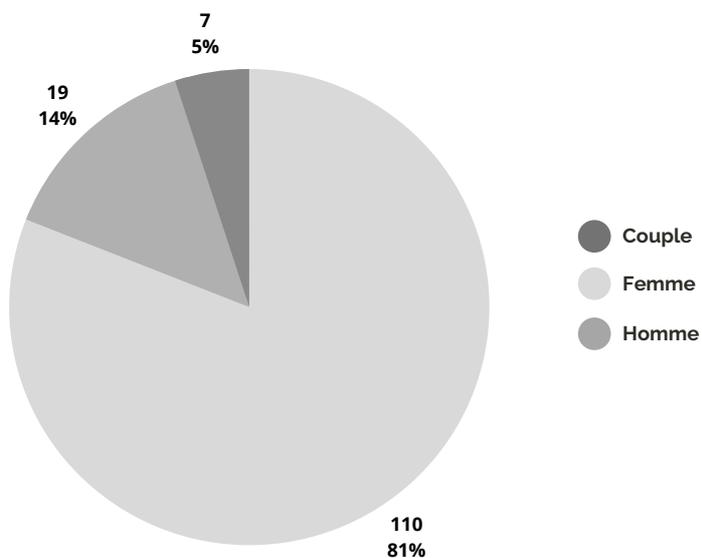
Données : Sur la base de 415 326 individus
Sources : Données du recensement 2017 de l'INSEE

10.2 Portrait des séniors ayant répondu à l'enquête

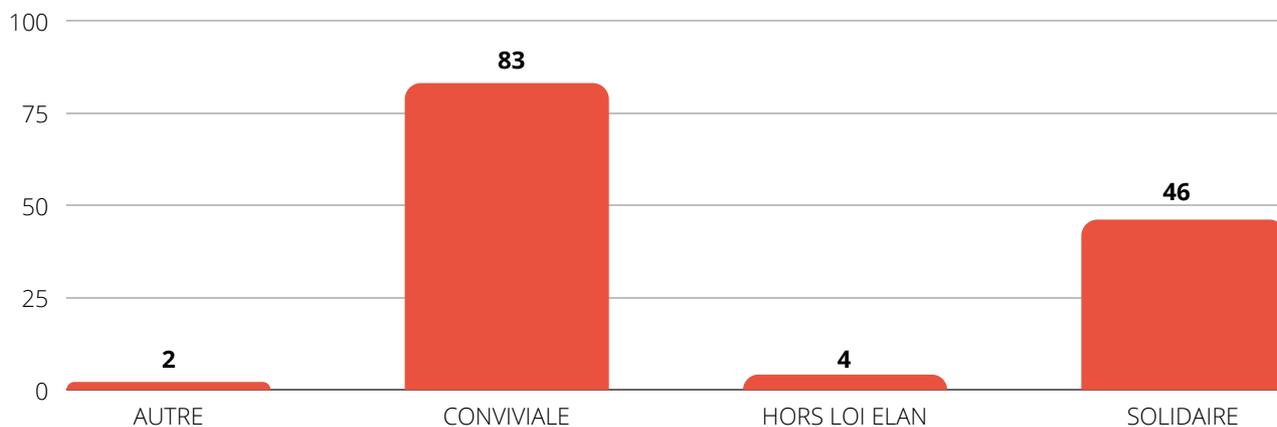
Graphique 52. distribution de l'âge (n=136)



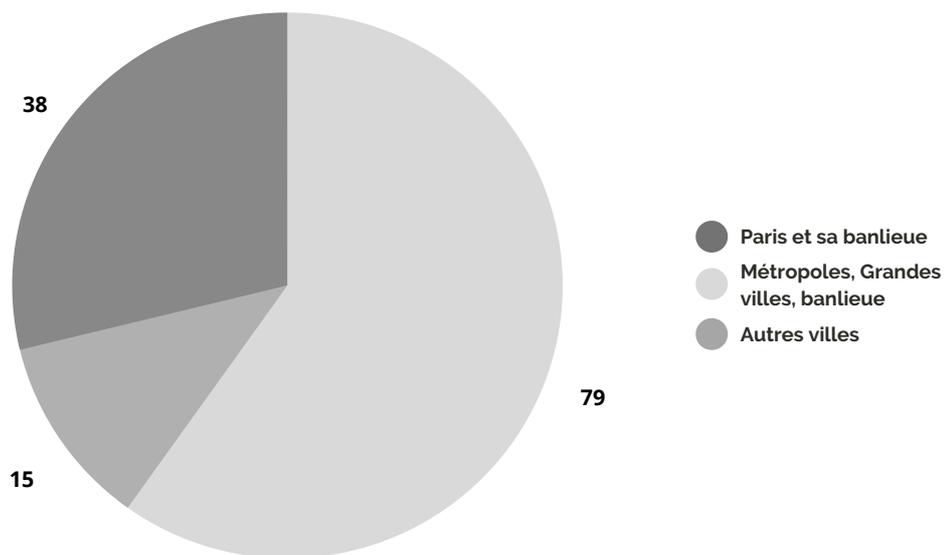
Graphique 53. répartition selon le sexe (n=136)



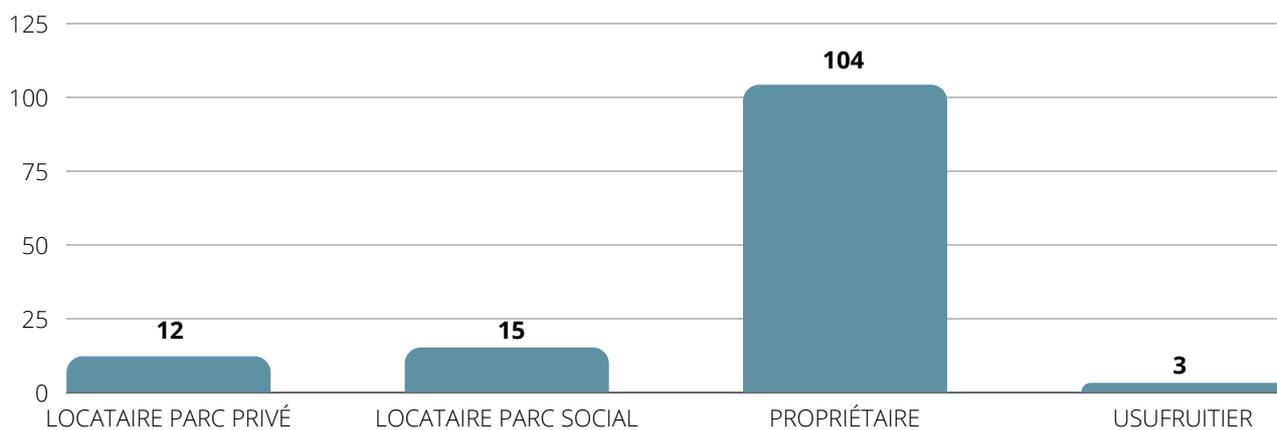
Graphique 54. Type de couverture (n=135)



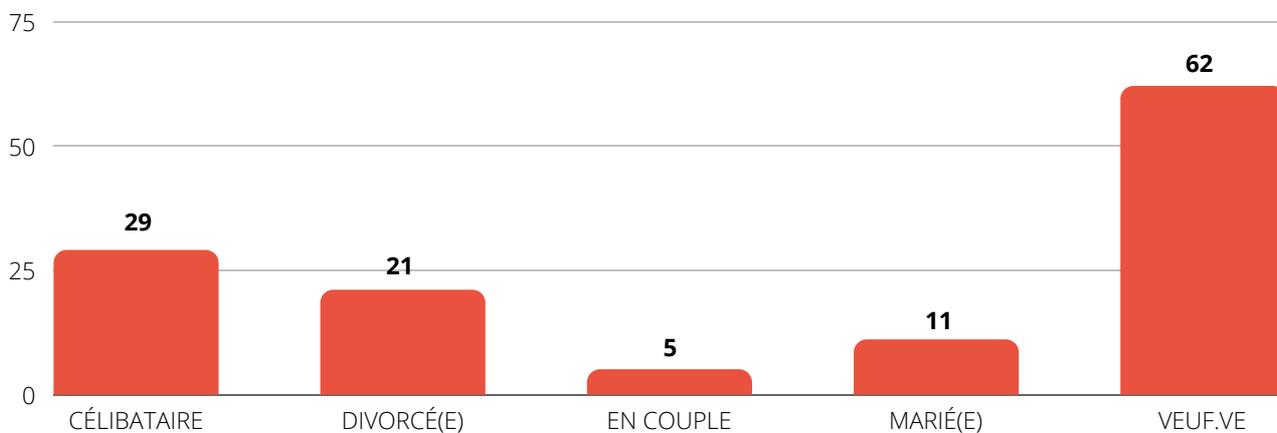
Graphique 55. lieu d'habitat (n=132)



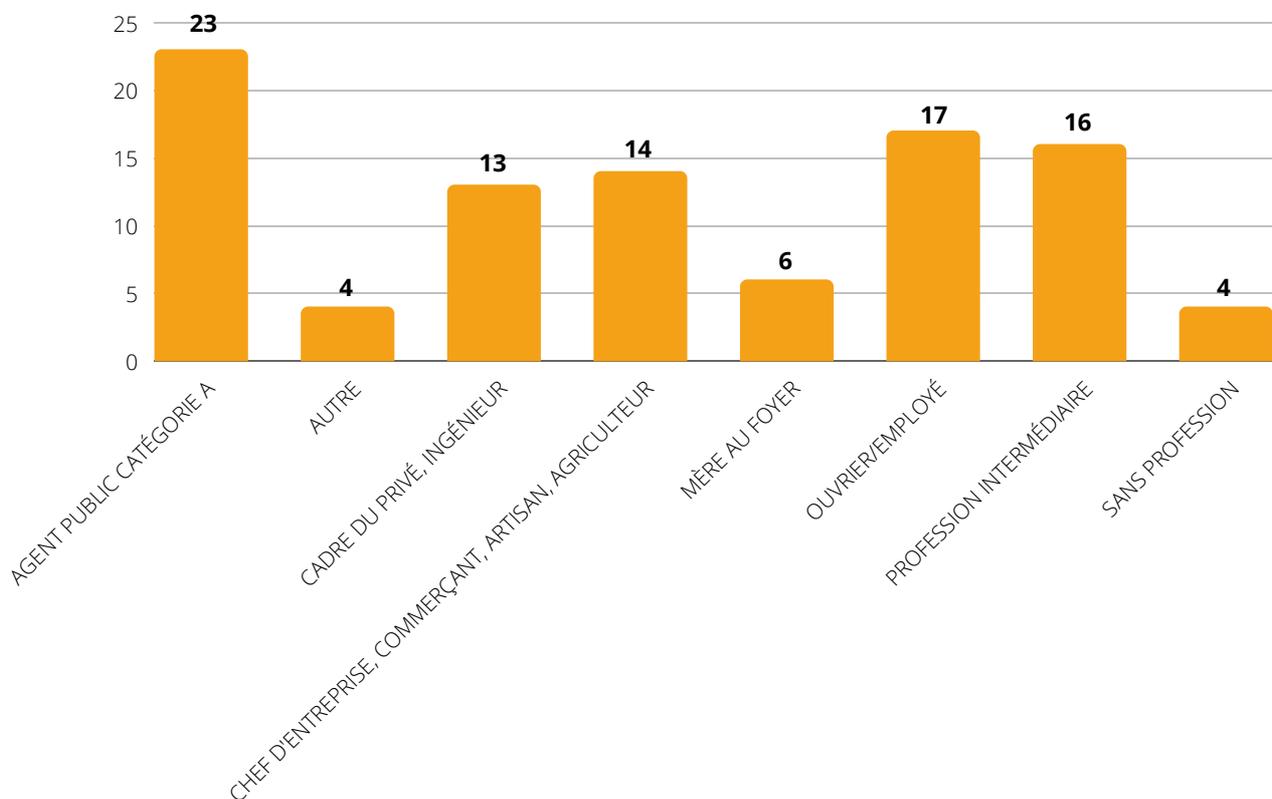
Graphique 56. Statut d'occupation du logement (n=134)



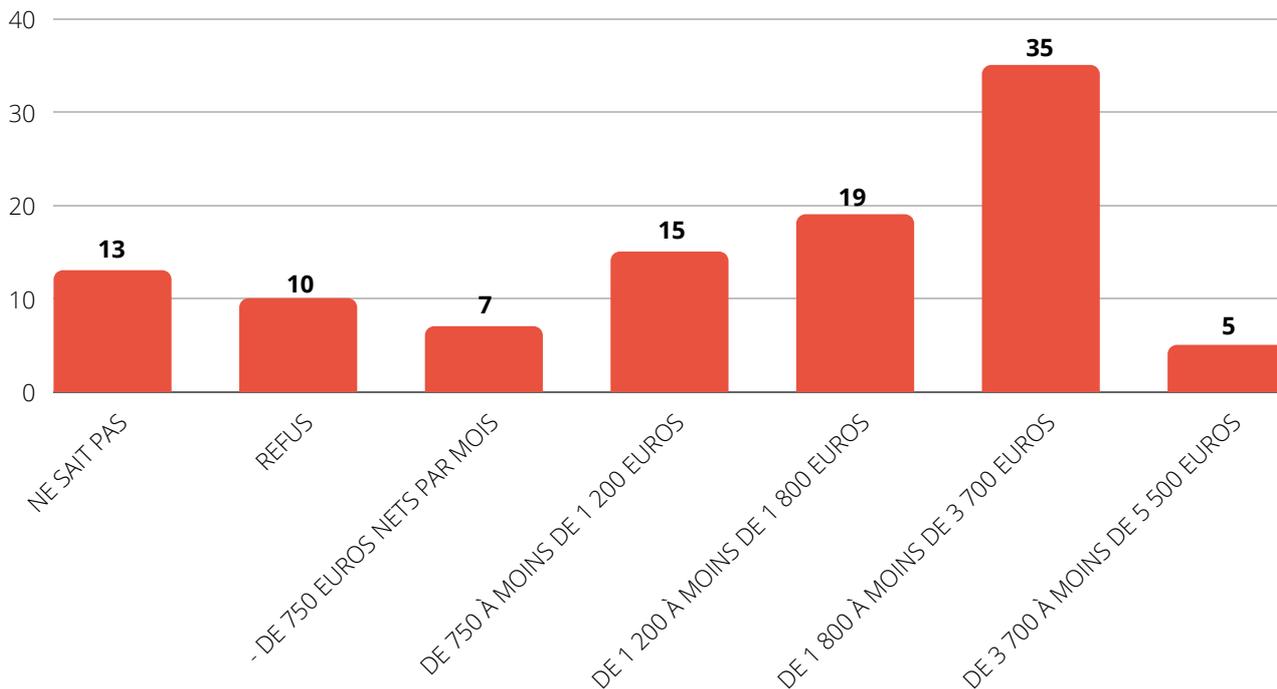
Graphique 57. Situation matrimoniale (n=138)



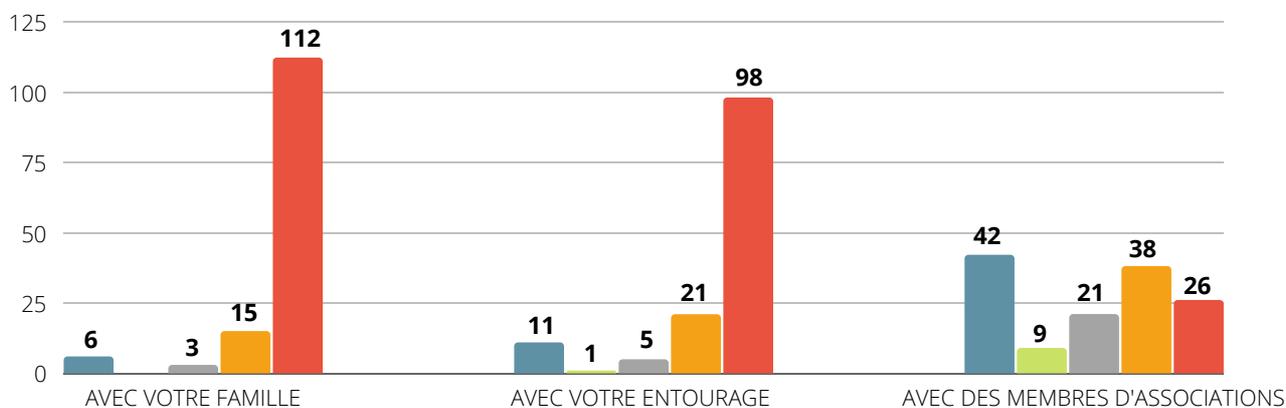
Graphique 58. CSP avant retraite (n=97)



Graphique 59. Tranche de revenus (n=104)

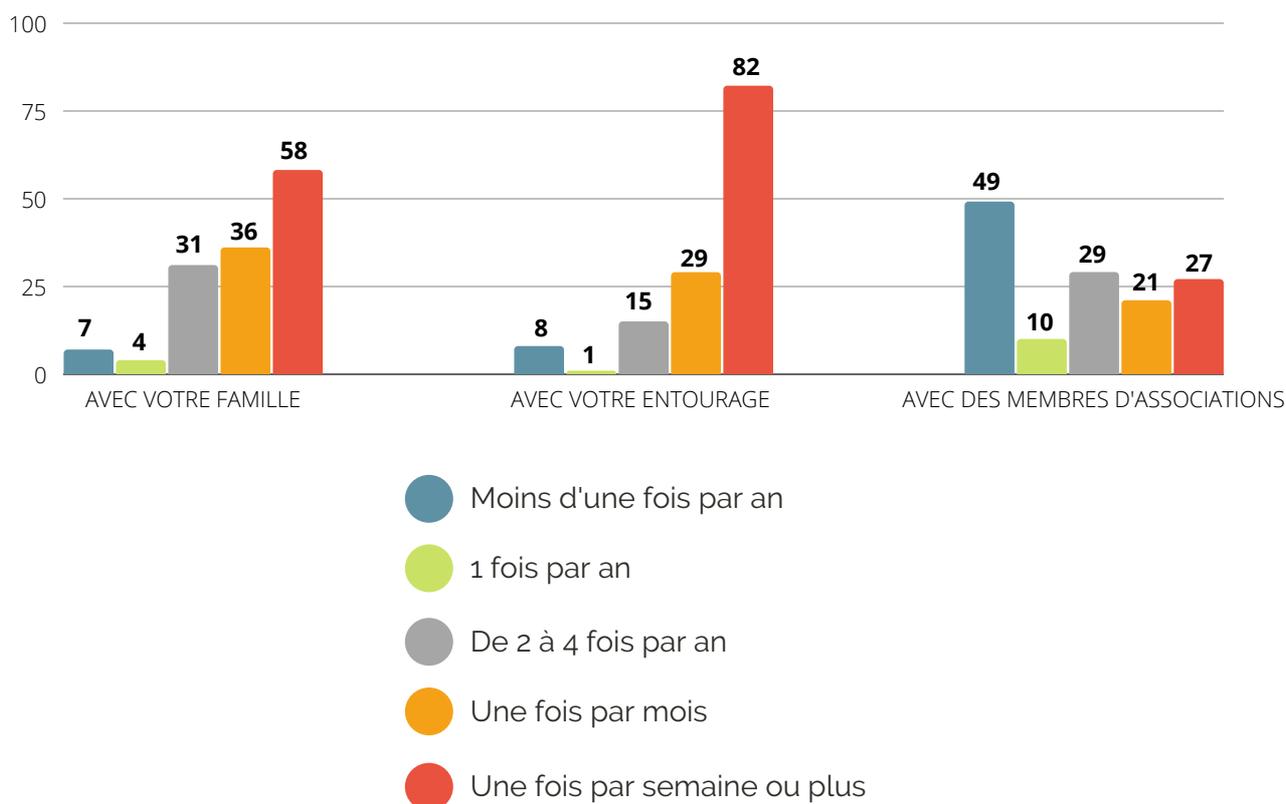


Graphique 60. Relations sociales à distance (n=136)

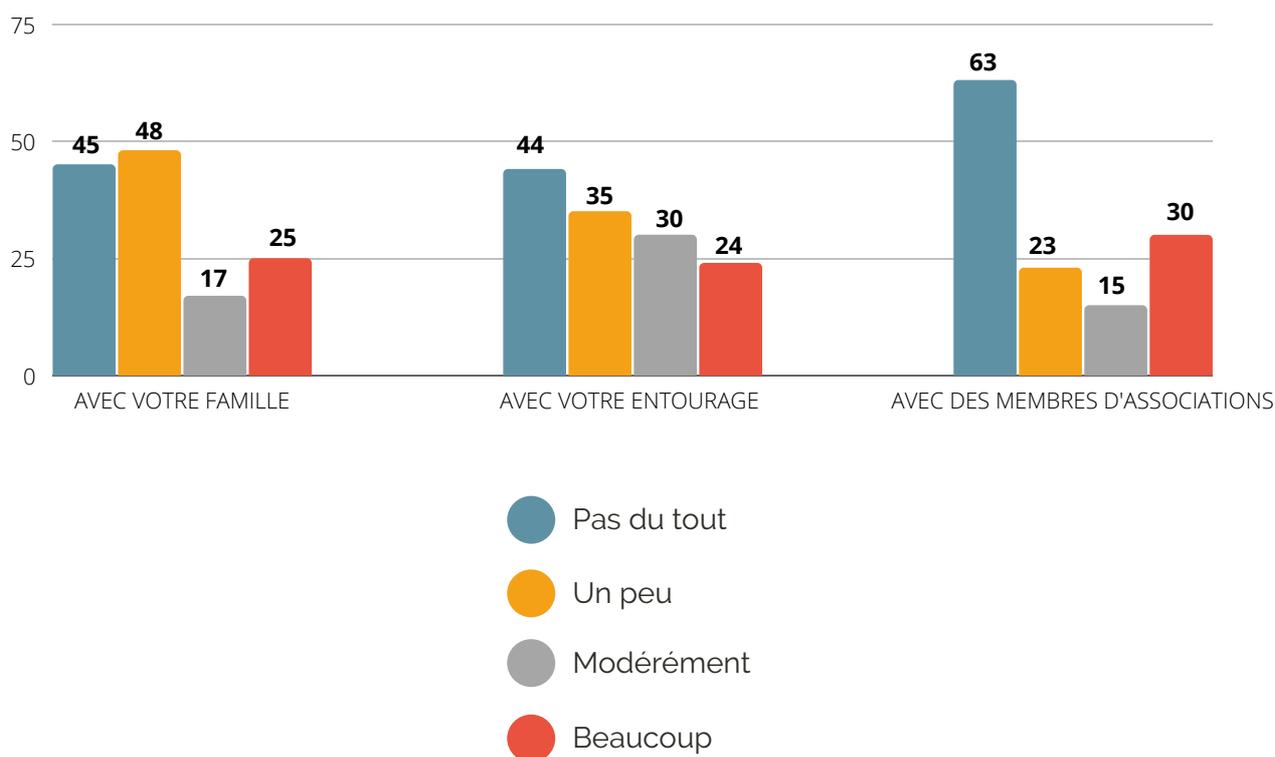


- Moins d'une fois par an
- 1 fois par an
- De 2 à 4 fois par an
- Une fois par mois
- Une fois par semaine ou plus

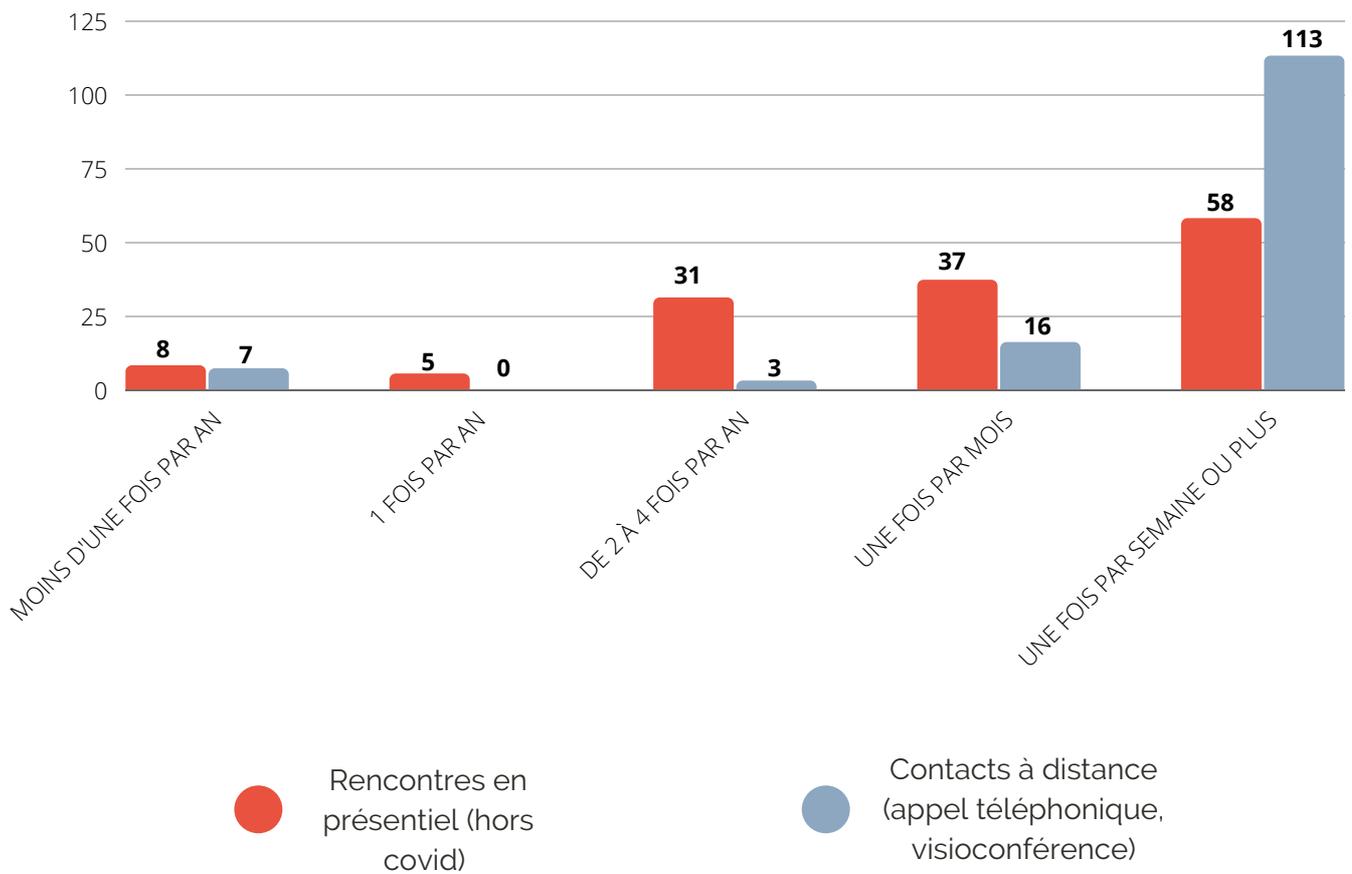
Graphique 61. Fréquence des relations avant et après Covid (n=136)



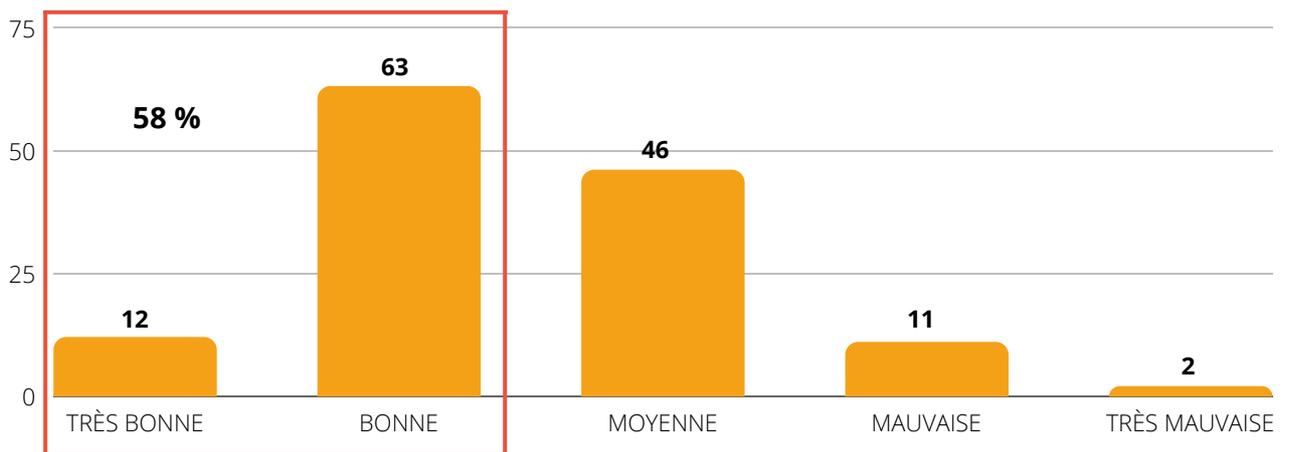
Graphique 62. Fréquence des rencontres depuis la Covid (n=131)



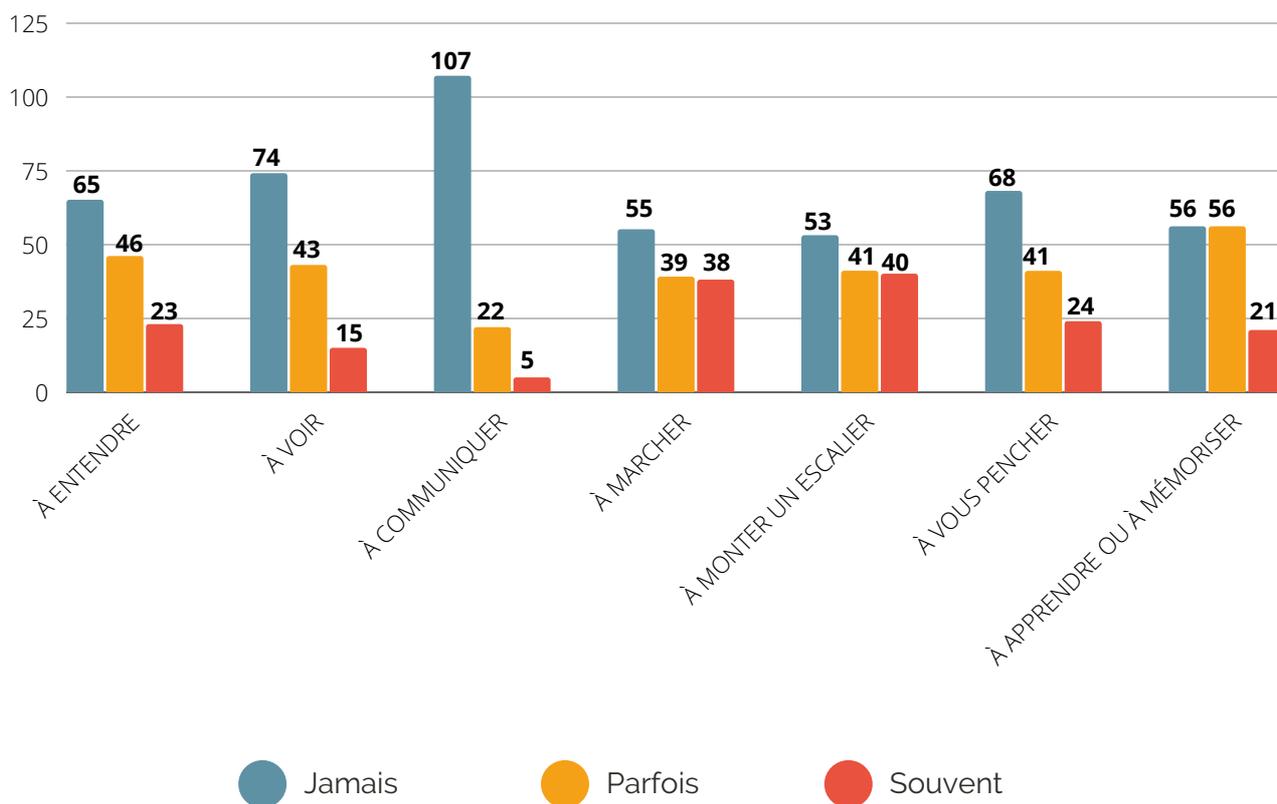
Graphique 63. lien avec la famille (n=135)



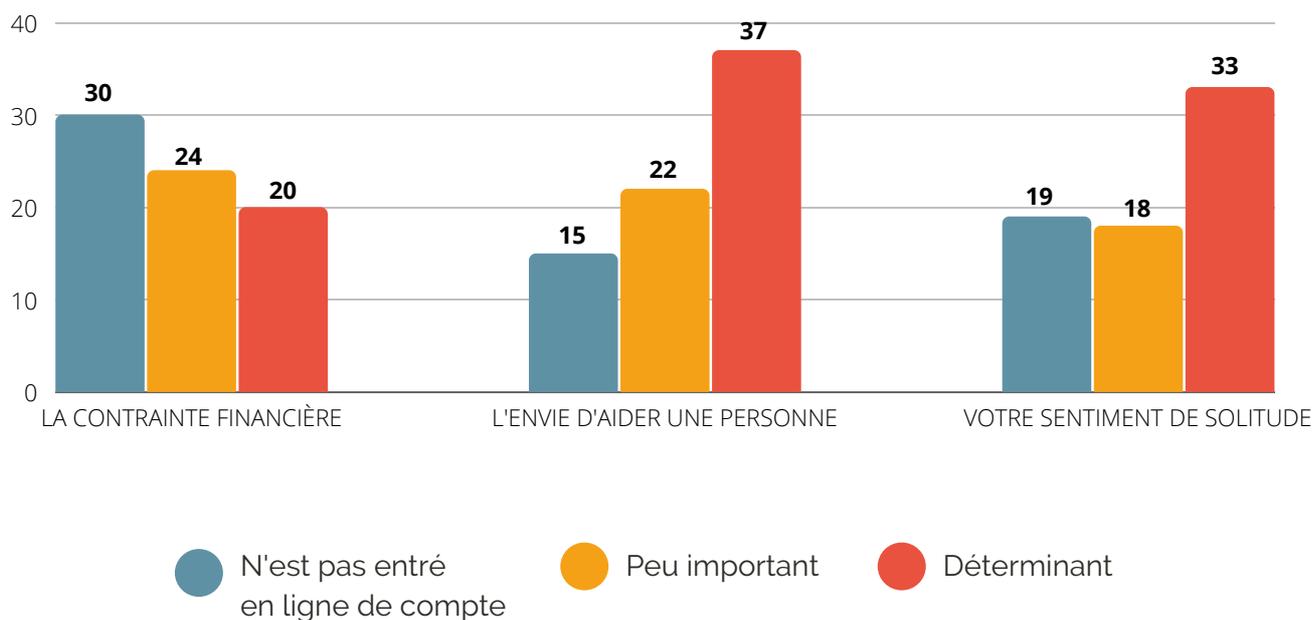
Graphique 64. Etat de santé auto-évalué (n=134)



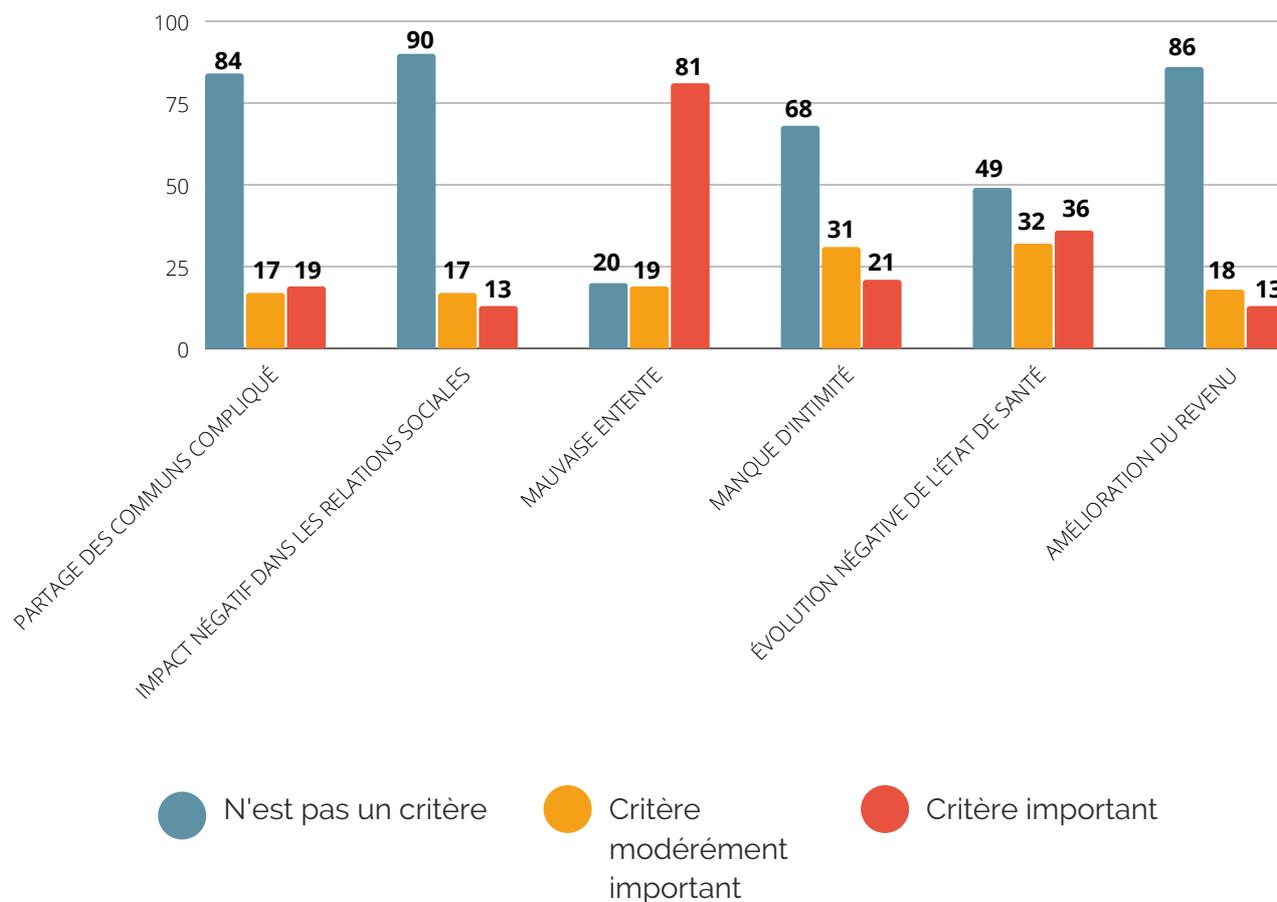
Graphique 65. Difficultés en termes de limitations fonctionnelles (n=134)



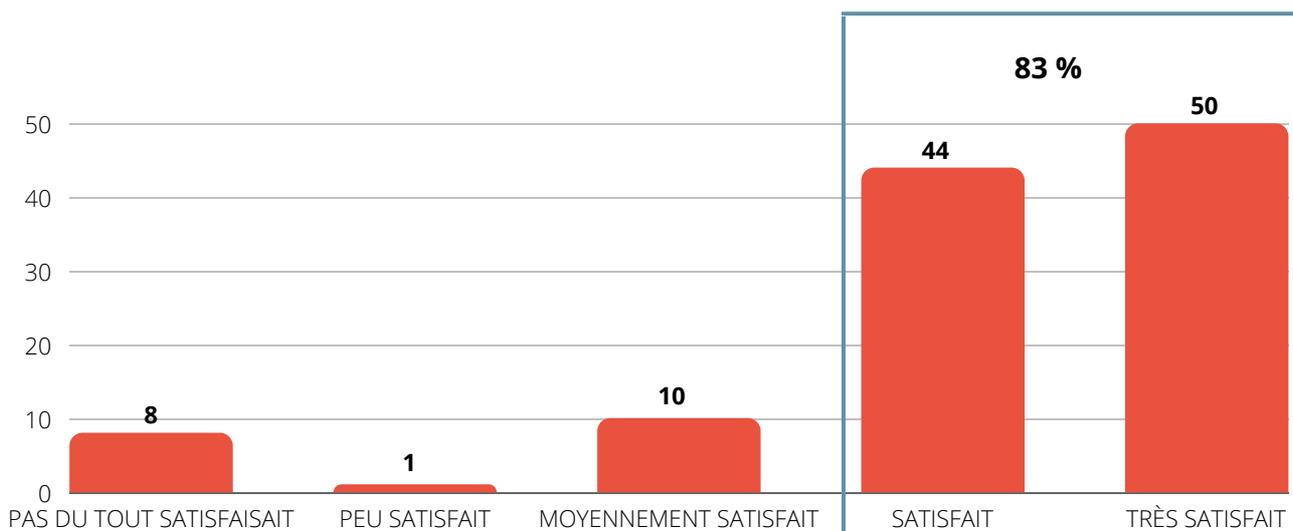
Graphique 66. raisons du choix de la cohabitation (n=120)



Graphique 67. Raison du renoncement à la cohabitation (n=120)

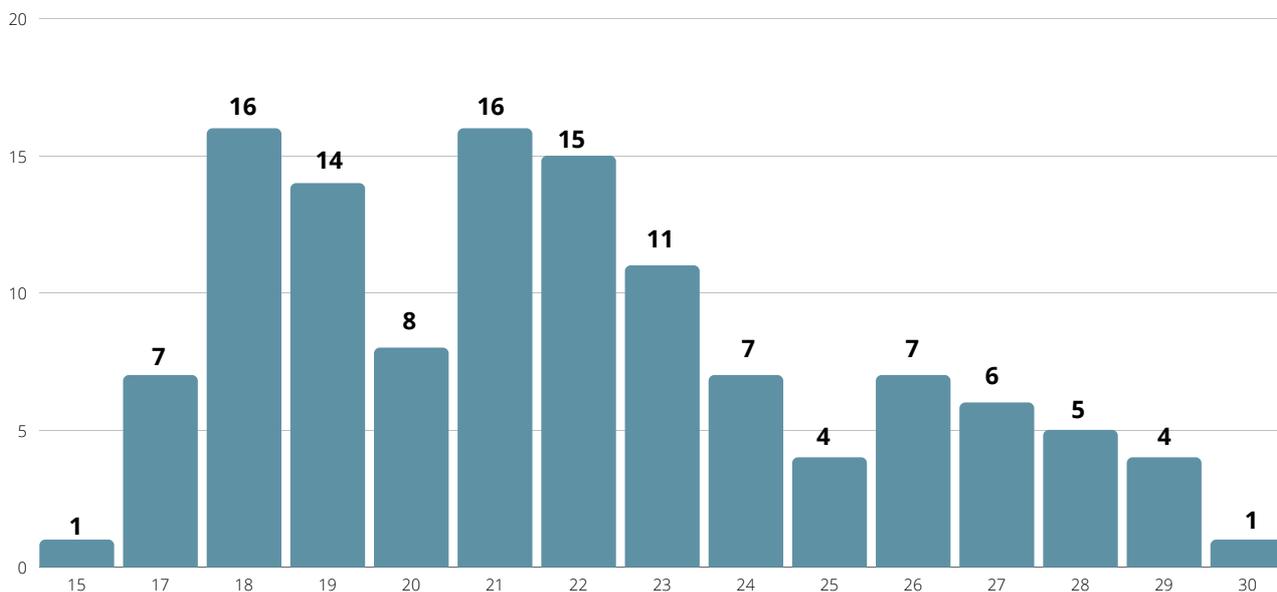


Graphique 68. Satisfaction vis-à-vis du dispositif de cohabitation (n=113)

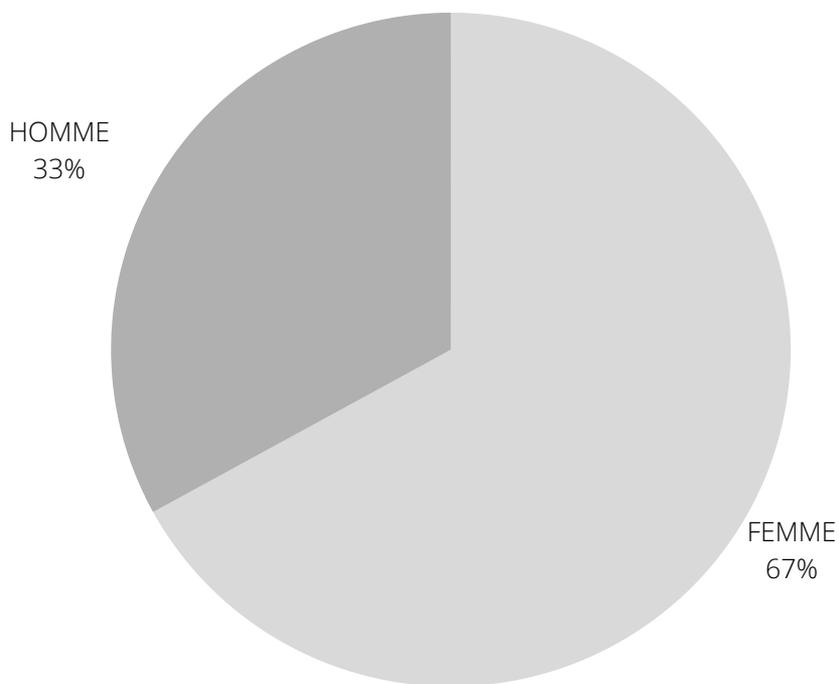


10.3 Portrait des jeunes ayant répondu à l'enquête

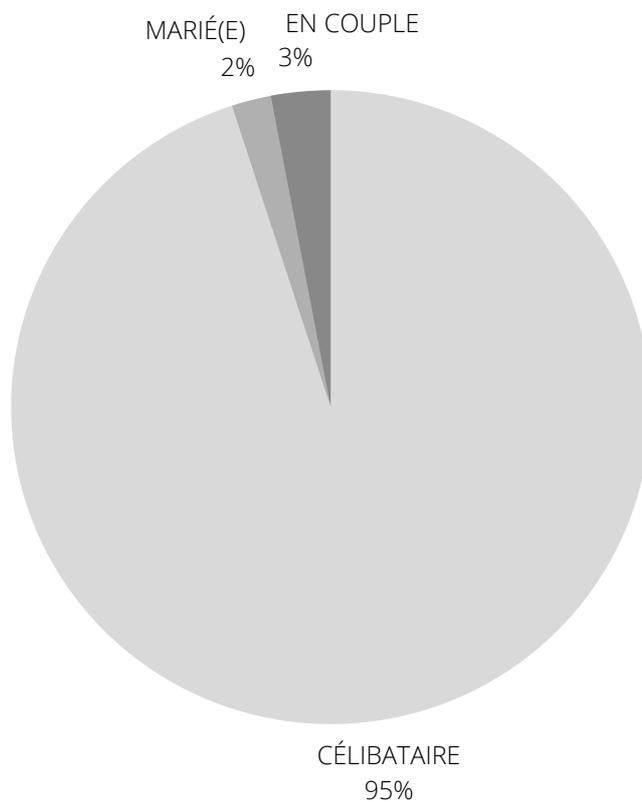
Graphique 69. Distribution de l'âge des jeunes (n=122)



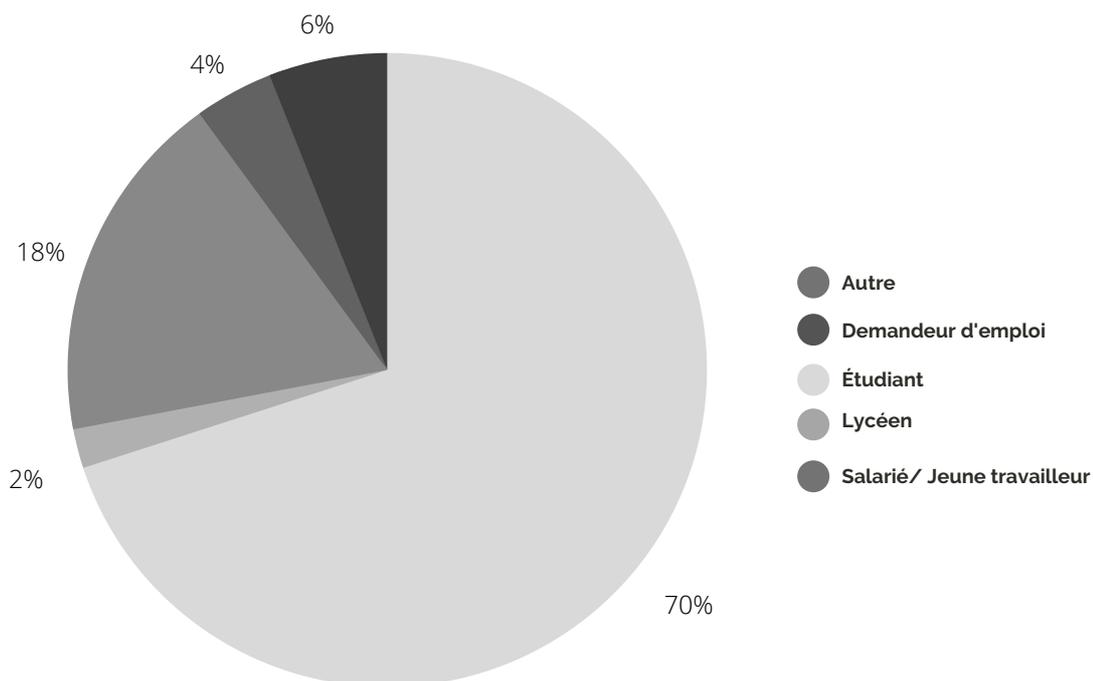
Graphique 70. Répartition par sexe (n=146)



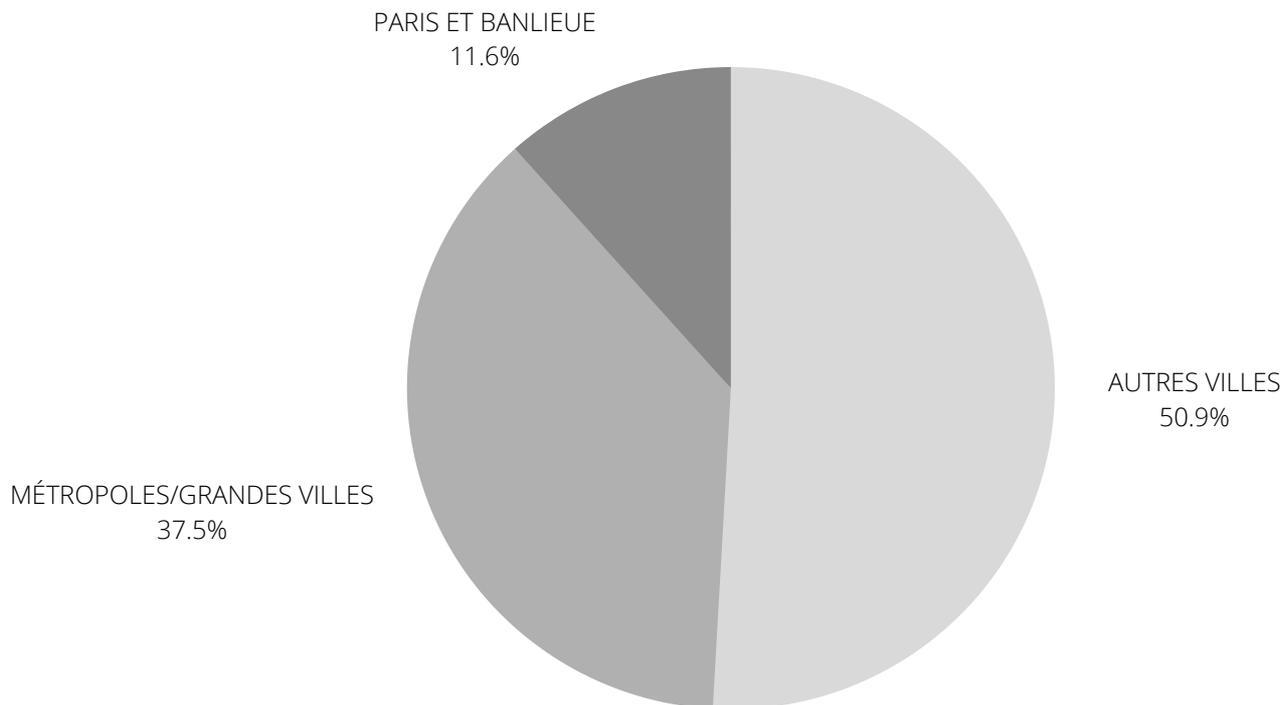
Graphique 71. situation matrimoniale (n=121)



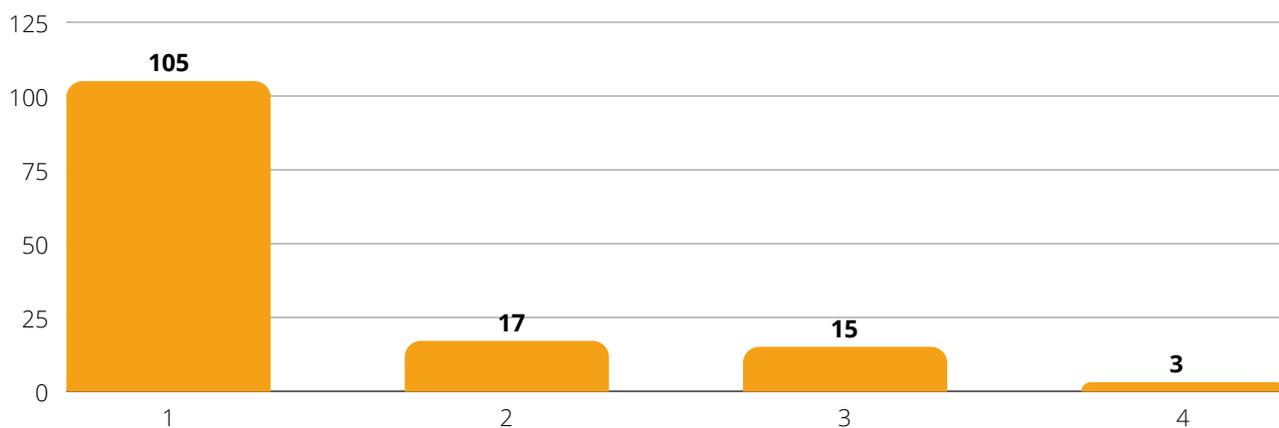
Graphique 72. situation professionnelle des jeunes (n=130)



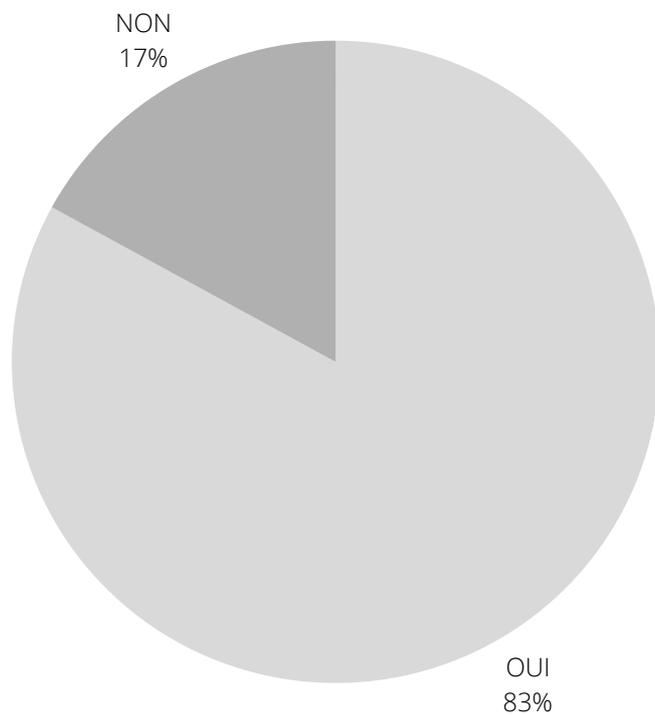
Graphique 73. Lieu d'habitation (n=112)



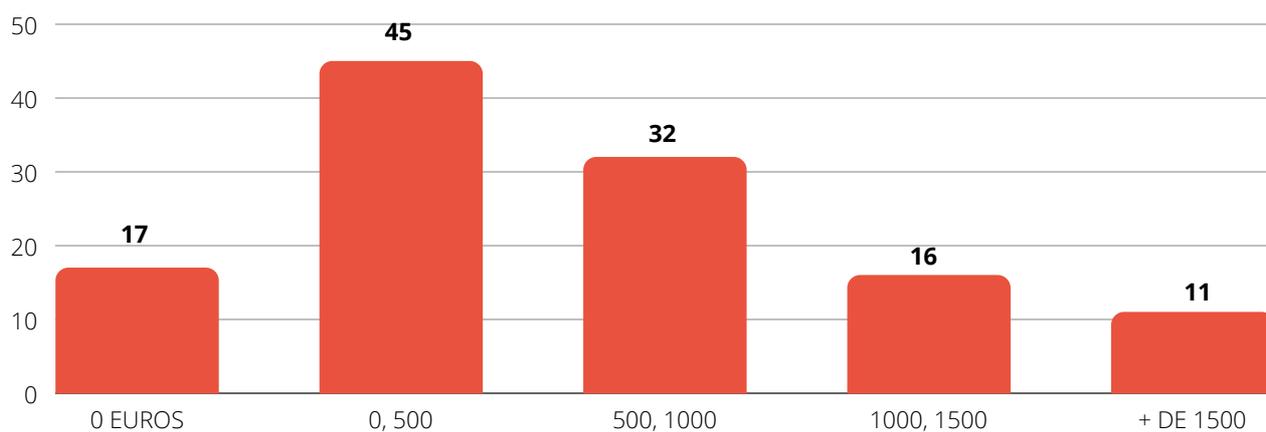
Graphique 74. Nombre d'expériences de CIS (cumul : n=183)



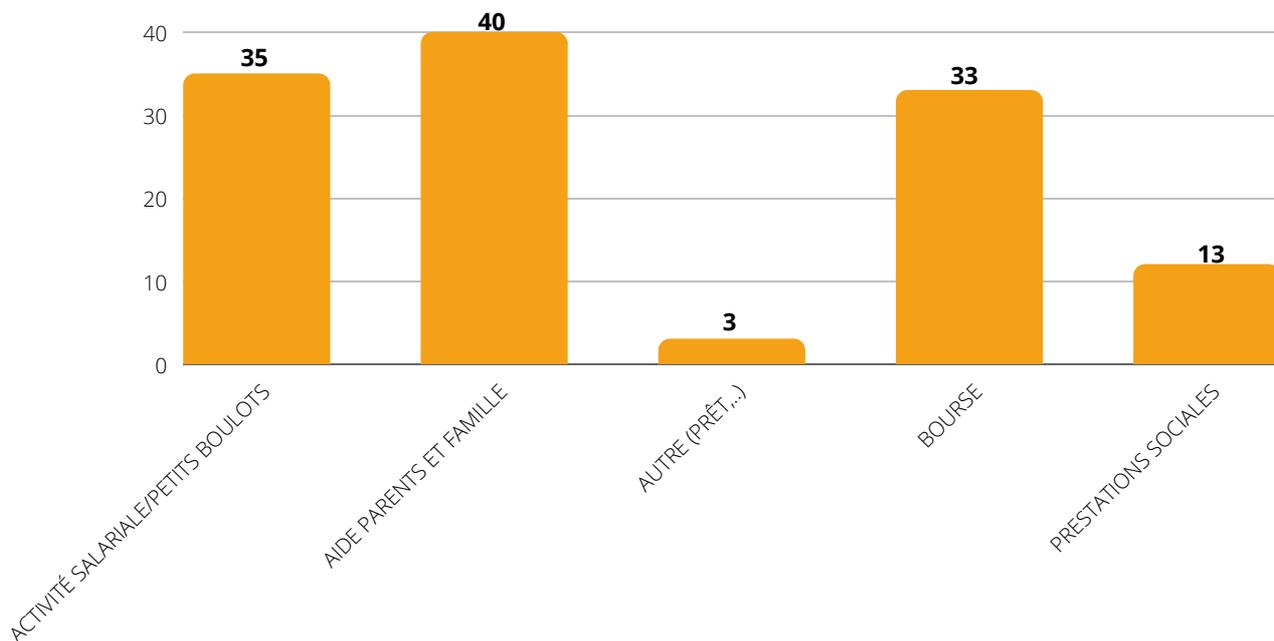
Graphique 75. Nombre de jeunes ayant reçu une aide de la CAF (n= 123)



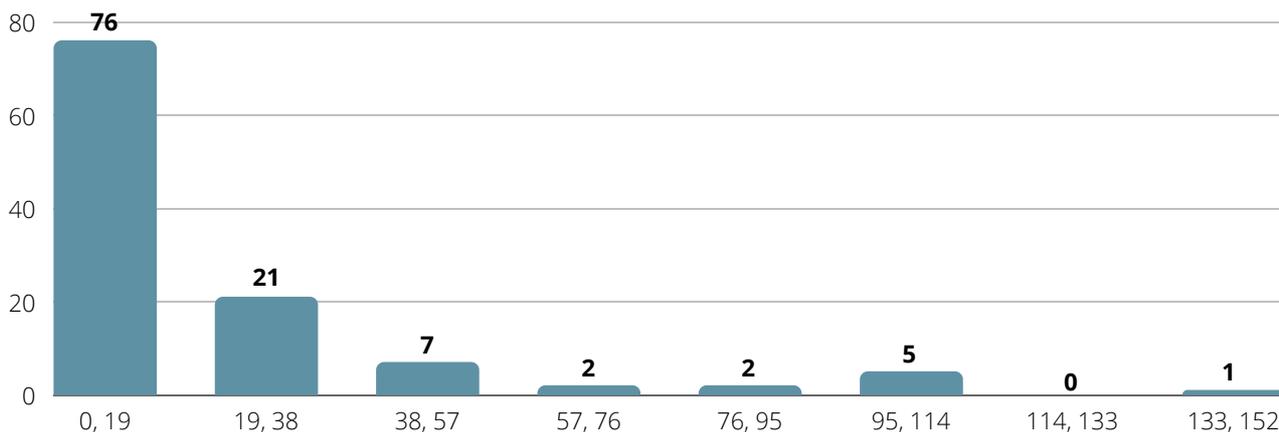
Graphique 76. Revenu cumulé (n=121)



Graphique 77. Sources du revenu (n=123)



Graphique 78. Distribution du nombre d'heures hebdomadaires de présence de jeunes (n=114)

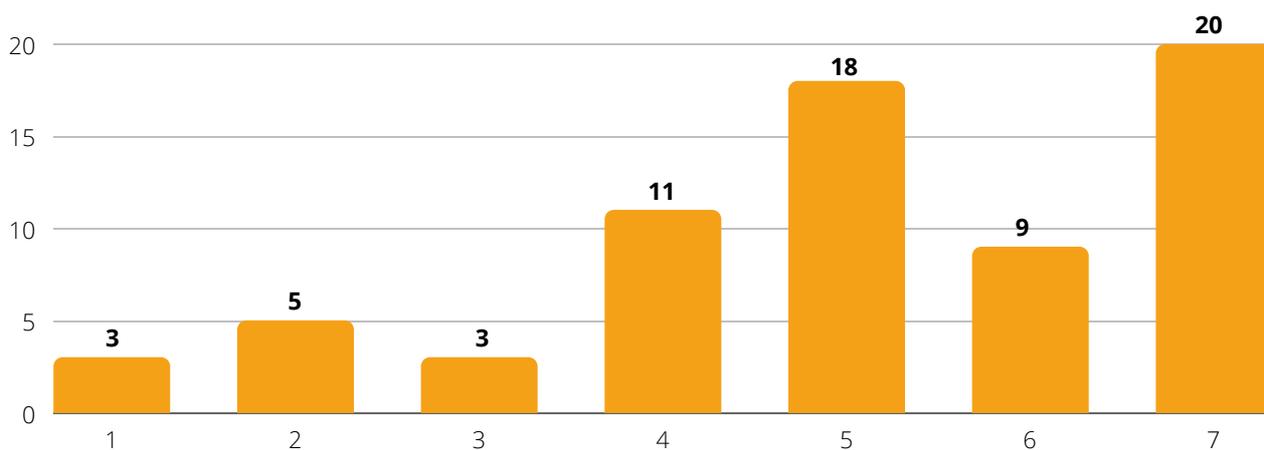


Remarque : ce graphique est difficilement exploitable en l'état dans la mesure où la compréhension de la question ne semble pas avoir été la même pour tous les répondants.

Graphique 79. Engagement de présence (n=114)

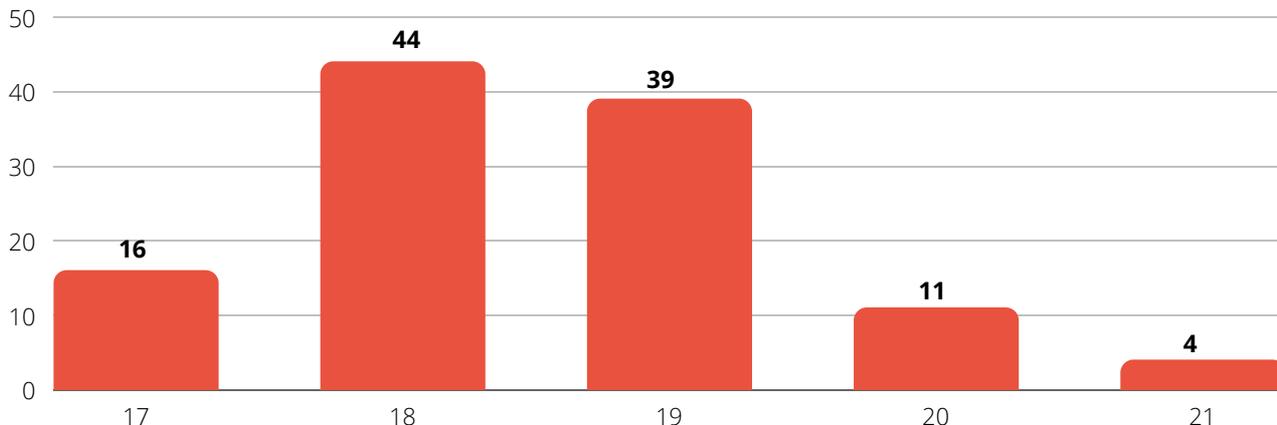


Graphique 80. Nombre de soirées de présence (filtre n=69)

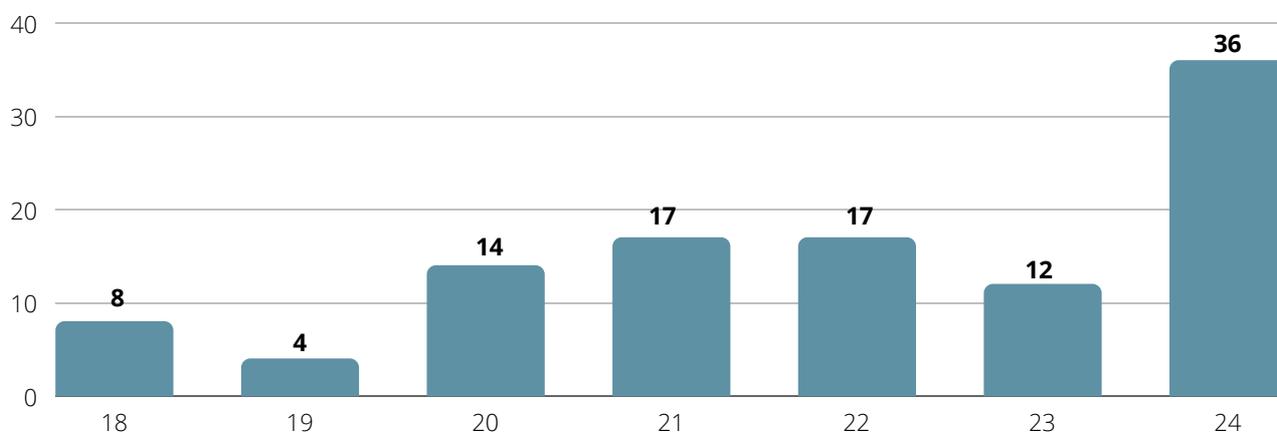


Remarque : ce graphique est difficilement exploitable en l'état dans la mesure où la compréhension de la question ne semble pas avoir été la même pour tous les répondants.

Graphique 81. Heure de début de présence (n= 114)

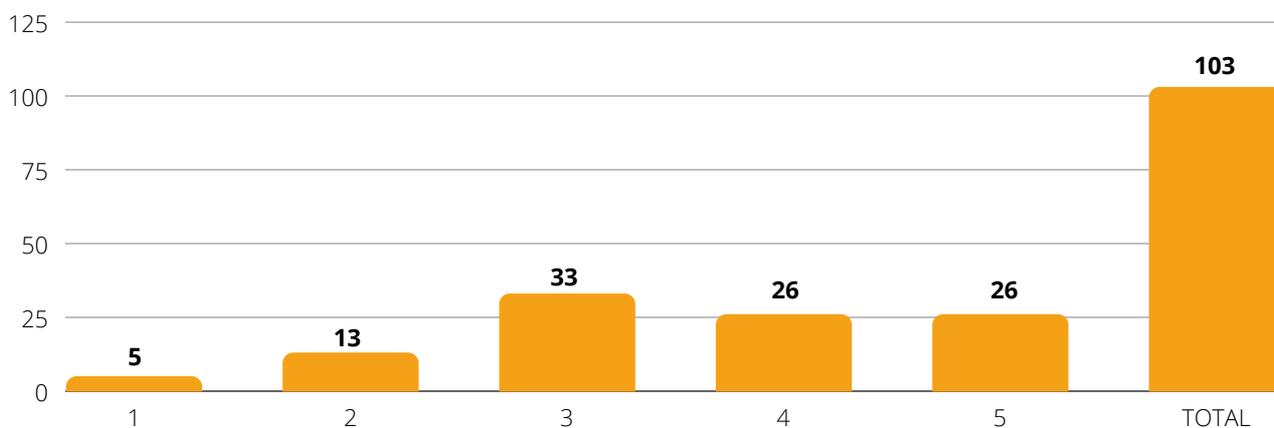


Graphique 82. Heure de fin de présence (n=108)



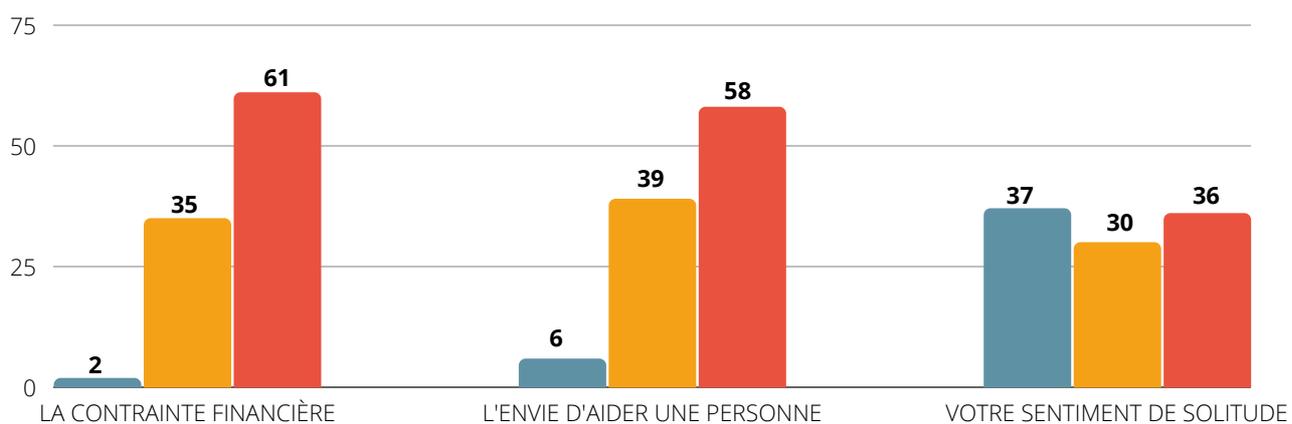
Remarque : ce graphique est difficilement exploitable en l'état dans la mesure où la compréhension de la question ne semble pas avoir été la même pour tous les répondants.

Graphique 83. Etat de santé du séniör perçu par le jeune (n =103)



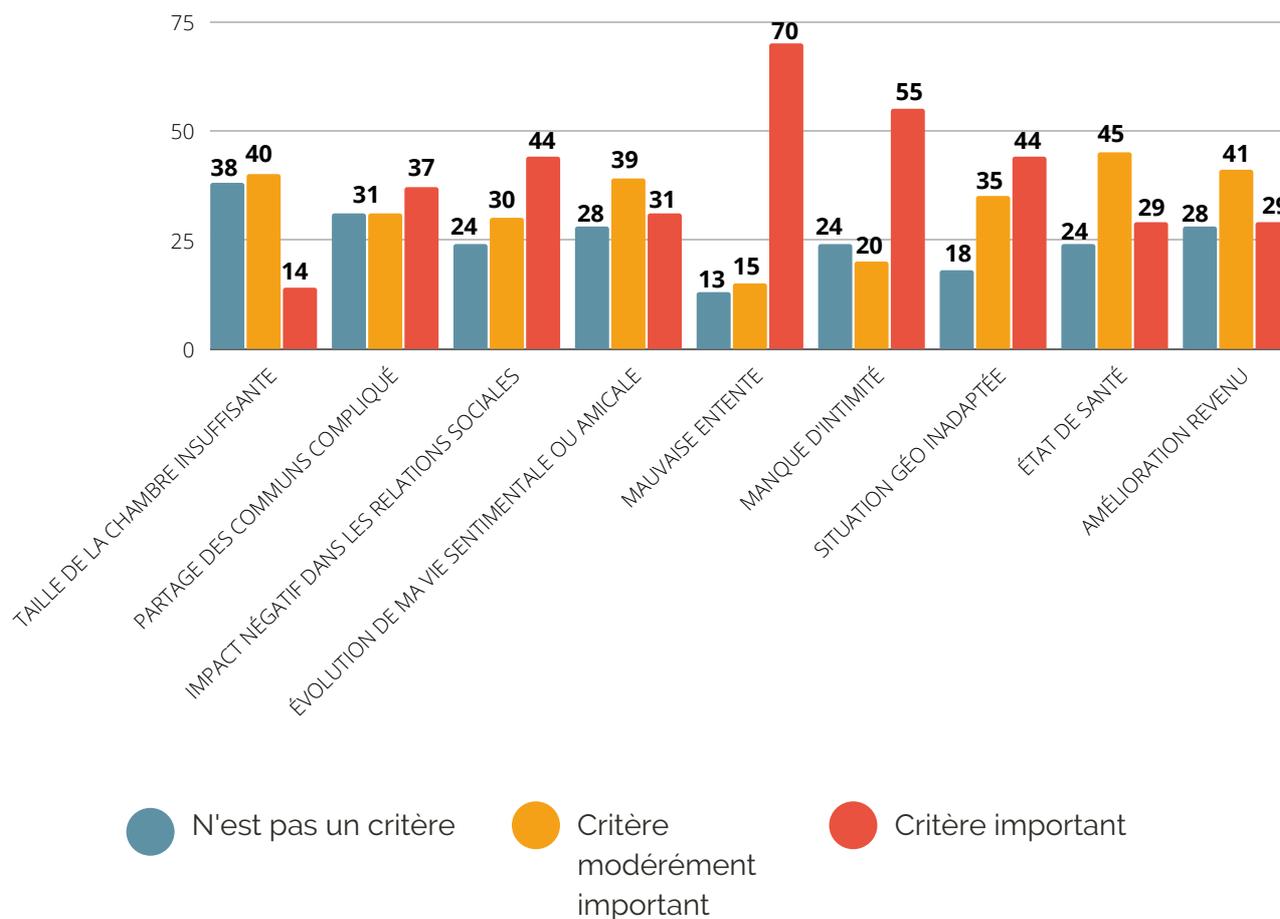
1 = très mauvais, 2 = mauvais, 3 = moyen, 4 = bon, 5 = très bon

Graphique 84. Critères du choix du jeune (n=97)



● N'est pas entré en ligne de compte
 ● Peu important
 ● Déterminant

Graphique 85. Raisons du renoncement (n=97)



10.4 Bibliographie des parties 6. et 7.

Alessie R., Brugiavini A., Weber, G. (2005) « saving and cohabitation: the economic consequences of living with one's parents in Italy and the Netherlands » NBER Working Paper 11079

Arrondel L. and Masson A.(2001) Family transfers involving three generations. The Scandinavian Journal of Economics, 103(3):415-443.

Arnault, Louis, & Fontaine, Roméo. 2016. Vers une diminution programmée de l'aide familiale aux personnes âgées en perte d'autonomie ? Etat des lieux des évolutions démographiques et socioéconomiques. Rapport d'étude Fondation Médéric Alzheimer, 11, 1-37.

Blanpain, N. (2018) : « De 2,8 millions de seniors en 1870 en France à 21,9 millions en 2070 ? » INSEE Références, édition 2018

Becker, S., S. Bentolila, A. Fernandes, and A. Ichino (2010). "Youth Emancipation and Perceived Job Insecurity of Parents and Children". Journal of Population Economics, Vol. 23, 1047-1071.

Card, D., and T. Lemieux (2000). "Adapting to Circumstances (The Evolution of Work, School, and Living Arrangements among North American Youth)". NBER Chapters in: Youth Employment and Joblessness in Advanced Countries, 171-214.

Donald Cox. Motives for private income transfers. Journal of Political Economy, 95(3):508-546, 1987.



Ducharme, M.-N. (2006). Les pratiques organisées d'habitation partagée au Québec. Repéré sur le site de la Société d'habitation du Québec :http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/00000_21248.pdf

Di stefano, E. (2017). "Leaving Your Mama: Why So Late in Italy?". Mimeo, Bank of Italy.

Ermisch J., and P. Di salvo (1997). "The Economic Determinants of Young People's Household Formation". *Economical*, Vol. 64, 627-644.

Ermisch, J. (1999). "Prices, Parents, and Young People's Household Formation". *Journal of Urban Economics*, Vol. 45, 47-71.

Gary S. Becker. Altruism, Egoism, and Genetic Fitness: Economics and Sociobiology. *Journal of Economic Literature*, 14(3):817-826, September 1976.

Haurin D., P. Hendershott, and D. Kim (1993). "The Impact of Real Rents and Wages on Household Formation". *Review of Economics and Statistics*, Vol. 75, 284- 293.

INSEE(2018) . "Niveau de vie et pauvreté selon l'âge". Les revenus et le patrimoine des ménages, - Insee Référence

Labit, A. et Dubost, N. (2016). Housing and ageing in France and Germany: the intergenerational solution. *Housing, Care and Support*; Brighton, 19(2), 45- 54.

Lavoie, C., Paris, M., Garon, S. et Morin, P. (2016). « Multiplier les modèles d'habitation innovants pour une meilleure santé des aînés et des communautés », *Intervention*, (143), 61-75.

Mahieu , R.(2019) : « Les conditions de logement des personnes âgées » *QUESTIONS Retraite & Solidarité* juillet 2019 – 27

Martins, N., and E. Villanueva (2009). "Does High Cost of Mortgage Debt Explain Why Young Adults Live with Their Parents?". *Journal of the European Economic Association*, Vol. 7, 974-1010

Martínez-Granado, M., and J. Ruiz-Castillo (2002). "The Decisions of Spanish Youth: A Cross-Section Study". *Journal of Population Economics*, Vol. 15, 305-330.

Modena, F. And C. Rondinelli (2011). "Leaving Home and Housing Prices. The Experience of Italian Youth Emancipation". *Temi di discussione (Economic Working Papers) No. 818*, Bank of Italy.

Némoz, S. (2017). Le devenir de l'habitat intergénérationnel : une revisite socioanthropologique. *Gérontologie*.

Pouliquen, E. (2018) : « Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau » *INSEE premières* N° 1686

Su, YP. and Ferraro, KF. (1997) : « Social Relations and Health Assessments Among Older People: Do the Effects of Integration and Social Contributions Vary Cross-Culturally? » The Journals of Gerontology: Series B, Volume 52B, Issue 1.

Trabut L. et Gaymu J. (2016) Habiter seul ou avec des proches après 85 ans en France : de fortes disparités selon les départements. Population & Sociétés. Numéro 539.

Teh, JKL., Tey, NP., Ng, ST. (2014) "Family Support and Loneliness among Older Persons in Multiethnic Malaysia", The Scientific World Journal, vol. 2014 The Scientific World Journal

Wu et Rudkin, (2000) : « Social Contact, Socioeconomic Status, and the Health Status of Older Malaysians » The Gerontologist Vol. 40, No. 2, 228–234

10.5 Références bibliographiques partie 8.

Références de la revue de littérature (première partie : classification scientifique)

[1] Choi JS, Paulsson JAN. Evaluation of common activity and life in Swedish cohousing units. Int J Hum Ecol. 2011;12:133–46.

[2]. Glass AP, 36. Elder co-housing in the United States: three case studies. Built Environ. 2012;38:345–63.

[3]. Glass AP (2013) Lessons learned from a new elder cohousing community; 2013. Journal of Housing For the Elderly, 27:348–368.

[4]. Glass AP. (2016.) Resident-managed elder intentional neighborhoods: do they promote social resources for older adults? J Gerontol Soc Work; 59(7-8):554-571.

[5]. Glass AP, Vander Plaats RS. (2013) « A conceptual model for aging better together intentionally ». J Aging Stud.;27:428–42.

[6]. Jolanki O, Vilkkio A. The meaning of a "sense of community" in a Finnish senior co-housing community. J Hous Elderly. 2015;29:111–25.

[7]. Kehl K, Then V. (2013) Community and civil society returns of multi-generation cohousing in Germany, Journal of Civil Society, vol 13 : 41-57.

[8]. Labit A. (2015) Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe. Urban Res Pract.;8:32–45.

[9]. Labit A, Dubost N. (2016) « Housing and ageing in France and Germany: the intergenerational solution ». Housing, Care Support. 9 : 45–54.

[10]. Markle EA, Rodgers R, Sanchez W, Ballou M. (2015), « Social support in the cohousing model of community: a mixed-methods analysis ». *Community Dev.* 46(5): 616–31.

[11]. Pedersen M. (2015) Senior co-housing communities in Denmark; *Journal of the Housing for the Elderly*, vol 29 : 126-45.

[12]. Ruiu ML. (2015) The effects of cohousing on the social housing system: the case of the Threshold Centre; 2015. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 30, No. 4 : pp. 631-644.

[13]. Tchoukaleyska R. (2011) Co-housing childhoods: parents' mediation of urban risk through participation in intentional communities; *Children's Geographies* Vol. 9, No. 2, May, 235–246.

[14]. Tyvimaa T. (2011) « Social and physical environments in senior communities: The Finnish experience »; *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 4(3), pages 197-209,

[15] Aranda L. (2015), « Doubling up: A gift or a shame? Intergenerational households and parental depression of older Europeans » *Social Science and Medicine*, 134 : 12-22.

[16] McClymont K., Griffin E., Carmichael L. and Marsh R. (2019) Community-led housing and health: a comprehensive literature review, *Research Institute Report No. 23, Power to Change*, 51 pages

[17] Quinio V., Burgess G.(2019) « Is co-living a housing solution for vulnerable older people? Literature review », Cambridge University Press, 28 pages.

[18] Carrere J. , Reyes A. Oliveras L. , Fernández A. , Peralta A. A.M. Novoa A.M, Pérez K. and Borrell C. (2020) « The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: a scoping review », *Public Health Rev.* 2020; 41: 22.

Autres références (ordre alphabétique)

Argoud, D. (2006). De nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées : d'hier à aujourd'hui: Du point de vue de la Fondation de France. *Gérontologie et société*, 29(119), 85-92

Baron-Epel O., Sherry G., Carmel S., 2004, « Prediction of survival : A Comparison between Two Subjective Health Measures in an Elderly Population », *Social Science and Medicine*, vol. 58, n° 10, p. 2035-2 043.

Benyamini Y., Leventhal E.A., Leventhal H., 1999, « Self-assessments of health. What do people know that predicts their mortality », *Research on Aging*, vol. 21, n° 3, p. 477-500.

Breyer F., Lorenz N. (2019), « The 'Red Herring' after 20 Years: Ageing and Health Care Expenditures » *CESifo Working Paper No. 7951*.

De la Maisonneuve, C. and J. Oliveira Martins (2014), "A Projection Method for Public Health and Long-Term Care Expenditures", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1048, OECD Publishing.

Dowd J. B., Zajacova A., 2007, « Does the predictive power of self-rated health for subsequent mortality risk vary by socioeconomic status in the US? », *International Journal of Epidemiology*, vol. 36, n° 6, p. 1214-1 221.

Holt-Lunstad, J, Smith, T B, Layton, J B (2010) Social Relationships and Mortality Risk: A Meta-analytic Review. *PLoS Medicine*, 7(7): e1000316.
<https://journals.plos.org/plosmedicine/article?id=10.1371/journal.pmed.1000316>

Helmer C., Barbeger-Gateau P., Letenneur L. et al., 1999, « Subjective health and Mortality in French elderly women and men », *Journal of Gerontology*, vol. 54, n° 2, p. 84-92.

Huisman M., van Lenthe F., Mackenbach J., 2007, « The predictive ability of self-assessed health for mortality in different educational groups », *International Journal of Epidemiology*, vol. 36, n° 6, p. 1207 – 1 213.

Idler E., Benyamini Y., 1997, « Self-rated health and mortality: a review of twenty-seven community studies », *Journal of Health and Social Behavior*, n° 38, p. 21-37.

Joshua L. (2017) « Aging and Long Term Care Systems : A Review of Finance and Governance Arrangements in Europe, North America and Asia-Pacific ». *Social Protection & Labor Discussion Paper*; No. 1705. World Bank, Washington, DC.

Jylhä M., 2009, « What is self-rated health and why does it predict mortality? Towards a unified conceptual model », *Social Science and Medicine*, n° 69, p. 307-316.

Leigh-Hunt N, Bagguley D, Bash K, Turner V, Turnbull S, Valtorta N, et al. An overview of systematic reviews on the public health consequences of social isolation and loneliness. *Public Health*. Elsevier B.V.; 2017;152:157–71.

Scodellaro C. (2014) « La santé perçue aux âges élevés : des critères médicaux aux évaluations pratiques », *Retraite et société*, n° 67 : 19 – 41.

Brunel M., Carrère A. (2018), «Limitations fonctionnelles et restrictions d'activité des personnes âgées vivant à domicile : une approche par le processus de dépendance» Résultats de l'enquête Capacités, Aides et REssources des seniors (CARE) « ménages », Dossier de la Drees n°26, juin. 41 pages.

Brunel M., Latourelle J. , Zakri M. (2019) « Un senior à domicile sur cinq aidé régulièrement pour les tâches du quotidien », *Etudes et Résultat* n° 1103.

Sieurin A., Cambois E., Robine J.-M., 2011, Les espérances de vie sans incapacité en France. Une tendance récente moins favorable que dans le passé, Ined, Document de travail, n° 170, 28 p.

Singh-Manoux A., Dugravot A., Shipley M.J. et al., 2007, « The association between self-rated health and mortality in different socioeconomic groups in the GAZEL cohort study », *International Journal of Epidemiology*, vol. 36, n° 6, p. 1 222-1 228.

10.6 Projection des économies estimées en fonction du taux de pénétration

Pénétration du marché	Nombre de contrats	Coût de l'accompagnement	Economie totale réalisée par les jeunes en CIS / an par rapport un loyer "classique"	Economie totale réalisée par les jeunes en CIS formule "conviviale" / an par rapport un loyer "classique"	Economie totale réalisée par les jeunes en CIS formule "solidaire" / an par rapport un loyer "classique"	Economie totale faite par la CAF sur l'allocation logement/ an, dans le cadre de la CIS	Economie totale faite par la CAF sur l'allocation logement/ an, dans le cadre de la CIS en formule "conviviale"	Economie totale faite par la CAF sur l'allocation logement/ an, dans le cadre de la CIS en formule "solidaire"
0,5%	2 077	3 114 945	4 065 003	3 504 313	4 687 992	1 277 127	591 840	1 993 565
1%	4 153	6 229 890	8 130 006	7 008 626	9 375 984	2 554 255	1 183 679	3 987 130
2%	8 307	12 459 780	16 260 013	14 017 253	18 751 969	5 108 510	2 367 358	7 974 259
3%	12 460	18 689 670	24 390 019	21 025 879	28 127 953	7 662 765	3 551 037	11 961 389
4%	16 613	24 919 560	32 520 026	28 034 505	37 503 938	10 217 020	4 734 716	15 948 518
5%	20 766	31 149 450	40 650 032	35 043 131	46 879 922	12 771 275	5 918 396	19 935 648
6%	24 920	37 379 340	48 780 039	42 051 758	56 255 907	15 325 529	7 102 075	23 922 778
7%	29 073	43 609 230	56 910 045	49 060 384	65 631 891	17 879 784	8 285 754	27 909 907
8%	33 226	49 839 120	65 040 052	56 069 010	75 007 876	20 434 039	9 469 433	31 897 037
9%	37 379	56 069 010	73 170 058	63 077 636	84 383 860	22 988 294	10 653 112	35 884 166
10%	41 533	62 298 900	81 300 065	70 086 263	93 759 845	25 542 549	11 836 791	39 871 296
11%	45 686	68 528 790	89 430 071	77 094 889	103 135 829	28 096 804	13 020 470	43 858 426
12%	49 839	74 758 680	97 560 077	84 103 515	112 511 813	30 651 059	14 204 149	47 845 555
13%	53 992	80 988 570	105 690 084	91 112 141	121 887 798	33 205 314	15 387 828	51 832 685
14%	58 146	87 218 460	113 820 090	98 120 768	131 263 782	35 759 569	16 571 507	55 819 814
15%	62 299	93 448 350	121 950 097	105 129 394	140 639 767	38 313 824	17 755 187	59 806 944
16%	66 452	99 678 240	130 080 103	112 138 020	150 015 751	40 868 078	18 938 866	63 794 074
17%	70 605	105 908 130	138 210 110	119 146 646	159 391 736	43 422 333	20 122 545	67 781 203
18%	74 759	112 138 020	146 340 116	126 155 273	168 767 720	45 976 588	21 306 224	71 768 333
19%	78 912	118 367 910	154 470 123	133 163 899	178 143 705	48 530 843	22 489 903	75 755 462
20%	83 065	124 597 800	162 600 129	140 172 525	187 519 689	51 085 098	23 673 582	79 742 592
21%	87 218	130 827 690	170 730 135	147 181 151	196 895 673	53 639 353	24 857 261	83 729 722
22%	91 372	137 057 580	178 860 142	154 189 778	206 271 658	56 193 608	26 040 940	87 716 851
23%	95 525	143 287 470	186 990 148	161 198 404	215 647 642	58 747 863	27 224 619	91 703 981
24%	99 678	149 517 360	195 120 155	168 207 030	225 023 627	61 302 118	28 408 298	95 691 110
25%	103 832	155 747 250	203 250 161	175 215 656	234 399 611	63 856 373	29 591 978	99 678 240
26%	107 985	161 977 140	211 380 168	182 224 283	243 775 596	66 410 627	30 775 657	103 665 370
27%	112 138	168 207 030	219 510 174	189 232 909	253 151 580	68 964 882	31 959 336	107 652 499
28%	116 291	174 436 920	227 640 181	196 241 535	262 527 565	71 519 137	33 143 015	111 639 629
29%	120 445	180 666 810	235 770 187	203 250 161	271 903 549	74 073 392	34 326 694	115 626 758
30%	124 598	186 896 700	243 900 194	210 258 788	281 279 534	76 627 647	35 510 373	119 613 888
31%	128 751	193 126 590	252 030 200	217 267 414	290 655 518	79 181 902	36 694 052	123 601 018
32%	132 904	199 356 480	260 160 206	224 276 040	300 031 502	81 736 157	37 877 731	127 588 147
33%	137 058	205 586 370	268 290 213	231 284 666	309 407 487	84 290 412	39 061 410	131 575 277
34%	141 211	211 816 260	276 420 219	238 293 293	318 783 471	86 844 667	40 245 089	135 562 406
35%	145 364	218 046 150	284 550 226	245 301 919	328 159 456	89 398 922	41 428 769	139 549 536
36%	149 517	224 276 040	292 680 232	252 310 545	337 535 440	91 953 176	42 612 448	143 536 666
37%	153 671	230 505 930	300 810 239	259 319 171	346 911 425	94 507 431	43 796 127	147 523 795
38%	157 824	236 735 820	308 940 245	266 327 798	356 287 409	97 061 686	44 979 806	151 510 925

10.7 Liste des graphiques, tableaux et cartes

- Graphique 1.** Genre : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement. 24
- Graphique 2.** Répartition des séniors accueillants en fonction de la tranche d'âge (cinq années) à laquelle ils appartiennent. 25
- Graphique 3.** Croisement entre le genre et la tranche d'âge. 26
- Graphique 4.** Statut conjugal : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement. 27
- Graphique 5.** Statut d'occupation : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement. 30
- Graphique 6.** Répartition des séniors accueillants en fonction du type de logement. 32
- Graphique 7.** Type de logement : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement. 33
- Graphique 8.** Nombre de pièces : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement. 34
- Graphique 9.** Surface habitable du logement : Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement. 35
- Graphique 10.** Nombre de chambres à louer déclarées pour chaque logement. 36
- Graphique 11.** Différence entre le nombre de pièces du logement et le nombre de chambres à louer par les séniors accueillants. 37
- Graphique 12.** La répartition des jeunes en fonction du genre. 38
- Graphique 13.** Répartition des jeunes en fonction de leur âge. 38
- Graphique 14.** Répartition de la population française des 18-30 ans par année. 39
- Graphique 15.** Répartition des jeunes en fonction de leur âge et de leur genre. 40
- Graphique 16.** Répartition des jeunes en fonction de leur situation conjugale. 41
- Graphique 17.** Statut professionnel des jeunes en cohabitation. 42
- Graphique 18.** Nationalité des jeunes en cohabitation. 43
- Graphique 19.** Répartition des jeunes en fonction de leur niveau de diplôme. 44
- Graphique 20.** Répartition de la sélection de séniors vivant seuls en fonction de leur tranche d'âge et de leur genre. 47
- Graphique 21.** Nombre de pièces dans le logement des personnes de 60-74 ans et 75 ans et plus. 50
- Graphique 22.** Tranches de surface habitable pour les logements en situation de sous-peuplement accentué en fonction des 60-74 ans et 75 ans et plus. 52
- Graphique 23.** Resserrement autour du cœur de cible. 53
- Graphique 24.** Etat de santé perçu et limitations d'activités 95
- Graphique 25.** Relations sociales selon l'état de santé bon ou très bon 96
- Graphique 26.** Relations sociales selon l'état de santé mauvais ou très mauvais 97
- Graphique 27.** relations sociales selon les revenus (revenus plus élevés) 98

- Graphique 28.** Raisons du choix de cohabiter selon le revenu (28a : revenus « plus élevés » ; 28b : revenu « plus faibles ») 98
- Graphique 29.** Cartographie des acteurs étudiés 106
- Graphique 30.** évolution du nombre de binômes accompagnés sur la période 2018-2020 107
- Graphique 31.** Évolution du budget moyen et du budget médian sur la période 2018-2020 108
- Graphique 32.** Évolution des budgets des acteurs sur la période 2018-2020 108
- Graphique 33.** Evolution de la médiane des richesses humaines en ETP 110
- Graphique 34.** Répartition des richesses humaines en ETP 110
- Graphique 35.** Croisement du montant des budgets et de l'ancienneté des associations
- Graphique 36.** Nombre de binômes accompagnés par année d'ancienneté 111
- Graphique 37.** Répartition des acteurs par budget et par nombre de contrats signés dans l'année (2020) 112
- Graphique 38.** Comparaison du poids de la masse salariale par taille de budget en 2020 114
- Graphique 39.** Estimation des temps passés par type de missions 117
- Graphique 40.** Montant cumulé des aides publiques en 2020 par nature de financeur 123
- Graphique 41.** Evolution des aides privées perçues par les associations de l'échantillon sur la période 2018-2020 125
- Graphique 42.** Modèle 1 - Répartition des revenus par nature 127
- Graphique 43.** Modèle 2 - répartition des ressources par nature 129
- Graphique 44.** Modèle 3 - répartition des ressources par nature 131
- Graphique 45.** Modèle 4 - répartition des ressources par nature 132
- Graphique 46.** Évolution des ressources par nature, entre 2018 et 2020 134
- Graphique 47.** Estimation du reste à charge par volume de binômes accompagnés (hypothèse 1.080 € de ressources directes par binôme accompagné) 137
- Graphique 48.** Écart de ressources cumulé à mobiliser en millier d'euros - En bleu avec 1.080 € par binôme, en orange avec 988 € par binôme - 138
- Graphique 49.** Répartition de la population française de 60 ans et plus en fonction de tranche d'âge de cinq années. 150
- Graphique 50.** Statut conjugal: Comparaison entre les données Cohabilis et les données du recensement.
- Graphique 51.** Répartition des individus de 60 ans ou plus en fonction de leur statut d'occupation. 152
- Graphique 52.** distribution de l'âge (n=136) 157
- Graphique 53.** répartition selon le sexe (n=136) 157
- Graphique 54.** Type de couverture (n=135) 158
- Graphique 55.** lieu d'habitat (n=132)

- Graphique 56.** Statut d'occupation du logement (n=134) 159
- Graphique 57.** Situation matrimoniale (n=138) 159
- Graphique 58.** CSP avant retraite (n=97) 160
- Graphique 59.** Tranche de revenus (n=104) 160
- Graphique 60.** Relations sociales à distance (n=136) 161
- Graphique 61.** Fréquence des relations avant et après Covid (n=136) 161
- Graphique 62.** Fréquence des rencontres depuis la Covid (n=131) 162
- Graphique 63.** lien avec la famille (n=135) 162
- Graphique 64.** état de santé auto-évalué (n=134) 163
- Graphique 65.** Difficultés en termes de limitations fonctionnelles (n=134) 163
- Graphique 66.** raisons du choix de la cohabitation (n=120) 164
- Graphique 67.** Raison du renoncement à la cohabitation (n=120) 164
- Graphique 68.** Satisfaction vis-à-vis du dispositif de cohabitation (n=113) 165
- Graphique 69.** Distribution de l'âge des jeunes (n=122) 165
- Graphique 70.** répartition par sexe (n=146) 166
- Graphique 71.** situation matrimoniale (n=121) 166
- Graphique 72.** situation professionnelle des jeunes (n=130) 167
- Graphique 73.** Lieu d'habitation (n=112) 167
- Graphique 74.** Nombre d'expériences de CIS (cumul : n=183) 168
- Graphique 75.** Nombre de jeunes ayant reçu une aide de la CAF (n= 123) 168
- Graphique 76.** Revenu cumulé (n=121)

**Pour tout renseignement sur cette étude,
vous pouvez contacter :**

RÉSEAU COHABILIS

10, Quai de la Loire
75019 Paris
contact@cohabilis.org

