

QUELS CONTRATS POUR FAVORISER UNE VILLE INTERGÉNÉRATIONNELLE ?



ANA LEFORT



CÉLINE GALY-CARZENAC



Partant du double constat que les jeunes et les familles sont confrontés à une pénurie de logements en ville et que le maintien à domicile des séniors semble favoriser la réduction du coût de leur prise en charge, il est apparu opportun d'encourager de nouveaux modes d'habitat qui permettraient de créer du lien social tout en préservant l'accès au logement pour tous.

La mixité générationnelle au sein de la cité se met alors au service de la lutte contre l'isole-

ment social des séniors tout en facilitant l'accès au logement des plus jeunes.

Des dispositifs multiples et variés sont donc mis en oeuvre pour favoriser la cohabitation au sein de la ville de telle sorte qu'elle demeure un espace qui concerne et qui accueille toutes les générations.

Le logement devient l'un des outils de construction de la ville intergénérationnelle, dans une organisation collective au sein de résidences (I) ou individuelle au sein d'une même unité d'habitation (II).



LA COHABITATION TRANSGÉNÉRATIONNELLE AU SEIN DE STRUCTURES DÉDIÉES : LES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

Ni la loi ni la réglementation administrative ne donnent une définition de la notion de résidence intergénérationnelle. On la définit donc par l'observation des usages et de la pratique.

La résidence intergénérationnelle est une structure qui répond à l'objectif de faire cohabiter, et non simplement loger côte à côte, dans un même ensemble composé de plusieurs logements, un public constitué à la fois de séniors, de jeunes, et/ou de familles.

Elle est équipée, *a minima*, d'une salle commune qui constitue le lieu consacré à la rencontre de ses habitants et à la vie en collectivité. L'animation de cet espace pourra être assurée notamment par des associations spécialisées, par les services des collectivités locales dédiés à l'insertion et à la mixité ou même parfois par les habitants eux-mêmes.

Lorsque la résidence intergénérationnelle est détenue par plusieurs propriétaires, cet espace pourra constituer une partie commune pour un ensemble divisé en copropriété ou un espace collectif appartenant à une association syndicale libre (ASL) s'il est divisé en propriété.

Par ailleurs, la mixité générationnelle nécessite de sélectionner les occupants sur des critères permettant de faire exister la diversité recherchée. Il convient toutefois de rester prudent car cette sélection peut tomber sous le coup de l'interdiction pénale de toute discrimination, notamment sur le critère de l'âge ou de la perte d'autonomie^[1], punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende, sauf à ce que la loi organise elle-même l'attribution des logements à un public défini et donc autorise les bailleurs à sélectionner les occupants sur la base du critère de l'âge.

Du fait de cette sélection, nous opérons une distinction entre les résidences intergénérationnelles portées par un organisme social et les résidences libres portées par un ou des opérateurs privés.

Les résidences intergénérationnelles « sociales »

On se place ici principalement dans le cas où le projet de résidence intergénérationnelle est porté par un organisme HLM, éventuellement en collaboration avec une collectivité publique.

La sélection des occupants des logements, pour les organismes HLM, est d'autant plus encadrée que l'attribution des logements locatifs financés avec le concours de l'État se fait en principe par le biais de commissions d'attribution^[2] sur la base d'un ensemble de critères, tels que le niveau de ressources, le patrimoine, la composition du ménage, etc.^[3]

Dès lors, l'âge ne constituant pas un critère d'attribution de logement, on constate que les bailleurs sociaux assurent la mixité générationnelle au sein de ce type de structure de trois manières, cumulatives ou non :

Premièrement, en adaptant la configuration des locaux au public recherché. Ainsi par exemple, les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite sont attribués, à défaut de candidat souffrant de handicap, prioritairement aux personnes âgées. On peut noter également que la typologie des appartements construits permet d'assurer la présence de familles.

Deuxièmement, en mélangeant les types de conventionnement. En effet, il est possible de trouver au sein d'une même structure des logements pour lesquels sont conclues des conventions APL distinctes pour chaque type de public accueilli (par exemple une convention logement social ordinaire classique, une convention résidences sociales pour jeunes travailleurs et une convention résidence autonomie). Cependant, on imagine aisément que cette multiplicité de conventionnements peut générer lourdeur et complexité en matière de gestion.

Il est à noter toutefois que le conventionnement en résidence autonomie^[4] permet désormais, si le projet d'établissement le prévoit (projet d'établissement à visée intergénérationnelle), d'accueillir des personnes souffrant de handicap, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures à un seuil fixé par décret.

[1] C. pénal, art. 225-1 : Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée.

[2] CCH, art. L. 441-1 et L. 441-2

[3] CCH, art. L. 441-1 al. 1^{er}

[4] La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV) renomme les logements-foyers « résidences autonomie » et leur fait bénéficier d'un financement spécifique pour les actions individuelles ou collectives.

FOCUS

PROTOCOLE D'ACCOMPAGNEMENT ÉTAT-MOUVEMENT HLM 2018-2021 DU 4 AVRIL 2018

Le mouvement HLM s'est engagé à favoriser le maintien à domicile des séniors et à faciliter l'accès au logement social pour les étudiants et les jeunes actifs par une expérimentation de la cohabitation intergénérationnelle solidaire dans le parc social.

Et troisièmement, par le biais des droits de réservation. Les réservataires qui ont permis la réalisation du projet (l'État, des collectivités locales, des établissements publics, Action Logement, la Caisse d'allocations familiales, des organismes à caractère désintéressé, etc.) assurent la mixité générationnelle recherchée en veillant à présenter à la commission d'attribution des logements un public mixte et à adapter les candidatures qu'ils présentent en fonction de l'occupation actuelle de la résidence.

Les résidences intergénérationnelles « libres »

On se place ici dans l'hypothèse où le porteur du projet est un opérateur privé du marché immobilier tel qu'un promoteur ou un investisseur institutionnel.

L'attribution des logements à un public ciblé peut être assurée en concevant la résidence au regard des critères posés pour les structures ouvrant droit à la réduction d'impôt du dispositif dit « Censi-Bouvard » ou « LMNP » prévu à l'article 199 sexvicies du Code général des impôts.

Ce dispositif permet l'octroi d'une réduction d'impôt sur le revenu pour les personnes physiques ayant acquis, avant le 31 décembre 2021, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou achevé depuis au moins quinze ans et ayant fait ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée à titre non professionnel. Ces logements doivent être situés au sein de structures limitativement énumérées parmi lesquelles figurent les résidences avec services pour personnes âgées dans lesquelles le gestionnaire des services a reçu l'agrément « qualité » visé à l'article L. 7232-1 du Code du travail et les résidences avec services pour étudiants lorsque le public étudiant représente 70% des occupants.

Ce dispositif permet de fournir une base légale à l'attribution des logements aux publics visés, même si seuls les investisseurs personnes privées pourront bénéficier des avantages fiscaux qui en découlent.

Notons toutefois que la qualification de résidence avec services nécessite la mise en place de différentes prestations de services énumérées à l'article L. 261 D 4° du CGI, c'est-à-dire le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle^[5].

Ainsi, la mixité intergénérationnelle se trouve assurée en concevant une résidence mêlant 70% d'étudiants avec 30% de personnes âgées et offrant des services prévus à l'article L. 261 D 4° du CGI.

Si ladite résidence est soumise au régime de la copropriété, son règlement étendra alors l'objet du syndicat des copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de

services spécifiques non individualisables, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisir. Rappelons toutefois que le régime de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne^[6].

II

LA COHABITATION TRANSGÉNÉRATIONNELLE AU SEIN DES LOGEMENTS

Le législateur entend également faire appel à l'initiative individuelle pour que la ville demeure un espace partagé par tous.

Au sein du chapitre intitulé « Favoriser la mixité sociale » de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « loi ELAN », de nouveaux outils sont créés dans le domaine du logement en vue d'oeuvrer pour la cohabitation entre les générations au sein de la ville, en expérimentant notamment les colocations seniors/étudiants.

Examinons successivement ces dispositifs.

Sous-location et allocation logement

La loi ELAN favorise la cohabitation intergénérationnelle au sein d'un même logement en permettant désormais la perception d'aides au logement par le sous-locataire de (i) plus de 60 ans avec lequel il a été conclu un contrat d'accueil familial^[7] ou (ii) moins de 30 ans.

Le sous-locataire est alors assimilé à un locataire. Il est éligible, pour la partie du logement qu'il occupe, à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) si le logement est conventionné ou à l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS) s'il ne l'est pas.

Cohabitation intergénérationnelle solidaire

La loi ELAN crée un nouveau régime locatif : le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire pour inciter les seniors à louer ou sous-louer une partie de leur logement à des jeunes de moins de 30 ans.

Si le régime juridique est nouveau, le dispositif, qui existe depuis plusieurs années, est plébiscité par ses usagers. En effet, la cohabitation intergénérationnelle s'est développée par l'action d'associations mettant en relation des seniors autonomes et des jeunes. D'un côté, les personnes âgées profitent d'une présence bienveillante permettant de rompre l'isolement, et de l'autre, les jeunes bénéficient d'un logement à un coût modéré.

Jusqu'à la loi ELAN, et à défaut d'outil juridique adapté, les accords des parties étaient

DÉFINITIONS

SOUS-LOCATION :

Le contrat de sous-location est celui par lequel un preneur à bail, le locataire initial, s'engage à donner à bail à un tiers au contrat de bail initial, le sous-locataire, tout ou partie du local objet du bail initial. La sous-location en matière de local à usage d'habitation est strictement encadrée.

CO-LOCATION :

Le contrat de colocation est le contrat de location portant sur un même local à usage d'habitation à titre de résidence principale au profit de plusieurs preneurs à bail, les colocataires. La colocation peut résulter d'un contrat unique signé par tous les colocataires ou de plusieurs contrats indépendants.



entérinés par le biais de conventions d'occupation temporaire et précaire. Le nouveau dispositif permet d'encadrer et de sécuriser les pratiques existantes tout en offrant un contrat souple.

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est le contrat aux termes duquel « une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste »^[6].

Il s'agit d'un contrat de location de locaux à usage d'habitation exclu du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Dès lors, le preneur à bail ne bénéficie pas de la protection locative offerte par les baux d'habitation soumis à ladite loi. Le congé délivré dans le cadre du contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est ainsi soumis à un délai de préavis d'un mois. La durée du contrat est par ailleurs librement fixée par les parties^[9].

Le bail porte sur une partie de logement dont le bailleur est propriétaire (contrat de location) ou locataire (contrat de sous-location), dans le parc privé ou social. En cas de sous-location, le propriétaire est averti de la mise en place d'une sous-location de cohabitation intergénérationnelle solidaire dans son bien, sans qu'il ne puisse s'y opposer.

La contrepartie du bail est financière et modeste. Elle peut également être complétée par la réalisation de menus services par le preneur, sans qu'ils ne soient soumis au Code du travail puisque dénué de lien de subordination. Si l'article L. 631-19 du Code de la construction et de l'habitation précise que la contrepartie financière sera calculée au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement pour les logements appartenant aux organismes HLM ou conventionnés, rien ne vient aider la qualification du caractère « modeste » de la contrepartie financière dans le parc privé libre ou des « menus services ».

Le système pourrait alors paraître peu protecteur des droits du preneur tant pour ce qui concerne l'exclusion du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 que pour ce qui concerne l'exclusion du champ d'application du Code du travail. Il reste donc à souhaiter que la démarche solidaire qui anime le dispositif permette d'éviter les dérives et notamment le travail dissimulé.

À cet effet, l'article L. 631-17 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la mise en place, par arrêté, d'une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire ayant pour objet d'en préciser le cadre général et les modalités pratiques. Nous restons donc dans l'attente de cet arrêté pour mesurer l'efficacité de ce dispositif.

[5] Précisons que trois des prestations mentionnées à cet article devront être fournies pour que les loyers soient soumis à la TVA au taux intermédiaire de 10%, et partant qu'ils ouvrent droit à déduction.

[6] L. n° 65-557, 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 41-1

[7] CASF, art. L. 442-1

[8] CCH, art. L. 631-17

[9] Ibid.

[10] CASF, art. L. 281-1

Habitat inclusif

L'accompagnement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap est essentiellement structuré autour de deux modes de prise en charge : le maintien à domicile ou l'accueil en établissement spécialisé.

La loi ELAN ajoute les articles L. 281-1 à L. 281-4 au Code de l'action sociale et des familles pour conforter la notion d'habitat inclusif. Il ne s'agit pas ici de créer un nouveau régime locatif ou un nouveau contrat mais d'offrir un nouveau mode de financement de la dépendance pour les personnes logées en dehors des institutions.

Si la notion d'habitat inclusif préexistait, notamment autour de projets portés par des acteurs associatifs, des collectivités locales, des mutuelles ou des bailleurs sociaux, elle n'avait aucun fondement législatif.

Ainsi, l'habitat inclusif est désormais défini comme un mode d'habitat « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui ont fait le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé et assorti d'un projet de vie sociale et collective »^[10].

Ce projet de vie sociale et collective est défini par un cahier des charges national qui sera établi par arrêté.

L'habitat inclusif est financé par un « forfait pour l'habitat inclusif » versé, pour toute personne éligible, directement au porteur du projet. Le montant, les modalités et les conditions de versement de ce forfait seront définis par décret.

Pour que le dispositif soit complet, nous restons par conséquent dans l'attente (i) d'un décret fixant les modalités et les conditions de versement du forfait, (ii) d'un arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement définissant le cahier des charges national de l'habitat inclusif et (iii) d'un arrêté fixant le modèle du rapport d'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif.

L'habitat inclusif pourra donc favoriser un projet intergénérationnel, dès lors que ce projet s'insèrera dans un mode d'habitat groupé, en ce sens que l'habitat inclusif permet de financer une partie de la structure dédiée au logement de personnes âgées. ◆

RÉSUMÉ :

Des dispositifs multiples et variés sont mis en oeuvre pour favoriser la cohabitation au sein de la ville qui doit demeurer ouverte à toutes les générations. Le logement devient l'un des outils de construction de la ville intergénérationnelle, dans une organisation traditionnellement collective (résidences intergénérationnelles) mais qui fait de plus en plus appel à l'initiative individuelle (contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, habitat inclusif).