



Habitat partagé : éléments d'analyse économique

Cornuel Didier,

Professeur émérite d'économie,

Laboratoire EQUIPPE, université de Lille

L'argument présenté dans ce texte est que les différentes formes d'habitat partagé ne sont pas la réponse à une crise quantitative du logement, au sens de déficit majeur de l'offre par rapport à la demande. Elles correspondent à la satisfaction de nouvelles formes de besoins sociaux, permise par l'état du marché du logement.

1 Données de contexte : il n'y a pas de crise du logement ; ce n'est donc pas la raison de l'apparition des formes d'habitat partagé.

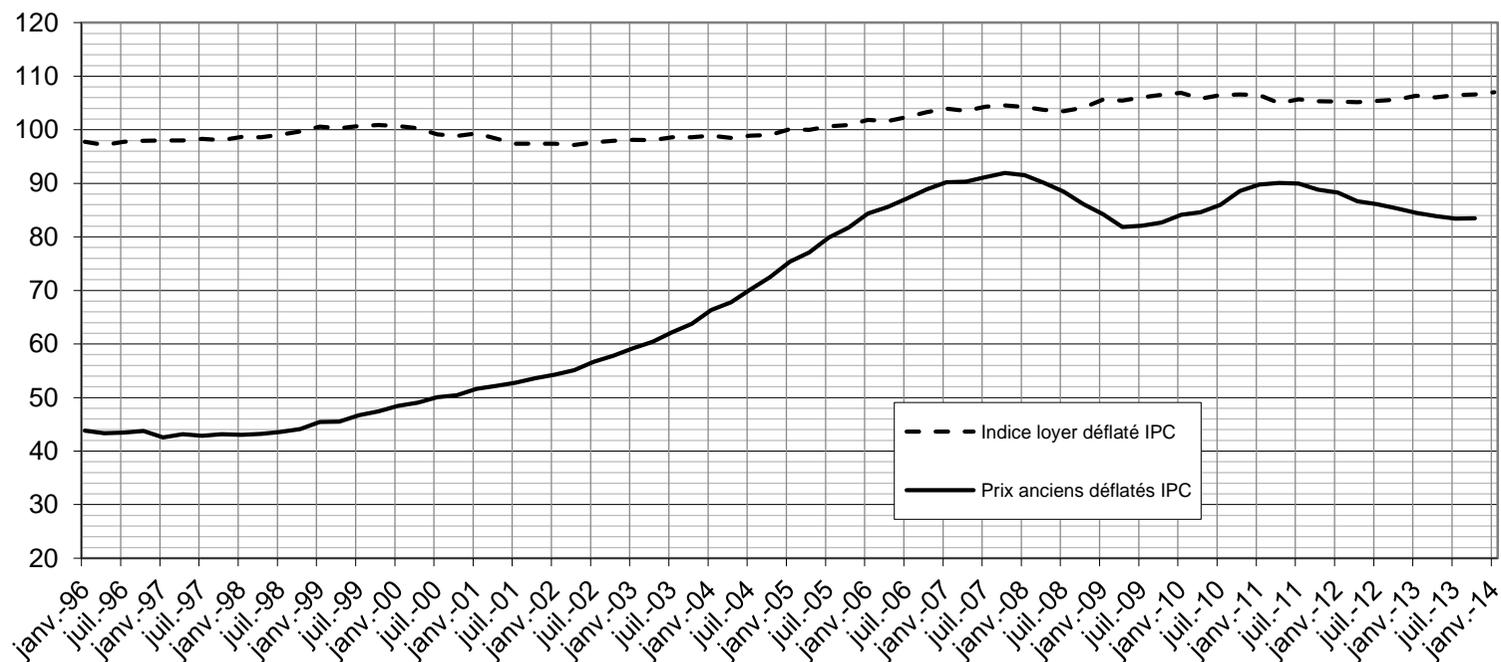
L'état actuel du marché s'apprécie économiquement de manière objective à partir des données de prix et de volume disponibles. Elles ne font pas apparaître de déficit quantitatif majeur¹.

Du point de vue des prix, ils ont connu un doublement depuis la fin des années 90. Cette tension pourrait laisser penser à une tension de l'offre et de la demande. Si cette augmentation résultait d'un déficit de l'offre par rapport à la demande, on aurait constaté une évolution comparable des loyers, parce qu'on peut toujours louer si c'est moins onéreux que d'acheter. Or les loyers ont augmenté un peu plus que l'inflation, révélant une faible tension du marché locatif (graphique 1). Le phénomène majeur de ces 15 dernières années est précisément l'écart croissant entre les loyers et les prix. La théorie économique indique que l'autre facteur qui influe sur les prix immobiliers est le taux de capitalisation des revenus. Sous des hypothèses simplificatrices, le prix des logements égal à leur loyer divisé par le taux de capitalisation. Ce taux, qui correspond à un taux d'intérêt, a été divisé par deux depuis la fin des années 90. Les prix ont donc doublé.

Si le doublement des prix était le révélateur d'une crise, le phénomène serait mondial puisque la hausse des prix a été quasiment mondiale. Aucun phénomène n'a affecté l'offre ou la demande de cette manière au niveau mondial.

¹ Cornuel, Le Monde du 12 mai 2014, http://www.lemonde.fr/idees/article/2014/05/12/mal-logement-loyers-eleves-depenses-de-logement-insupportables-que-disent-vraiment-les-statistiques_4415495_3232.html

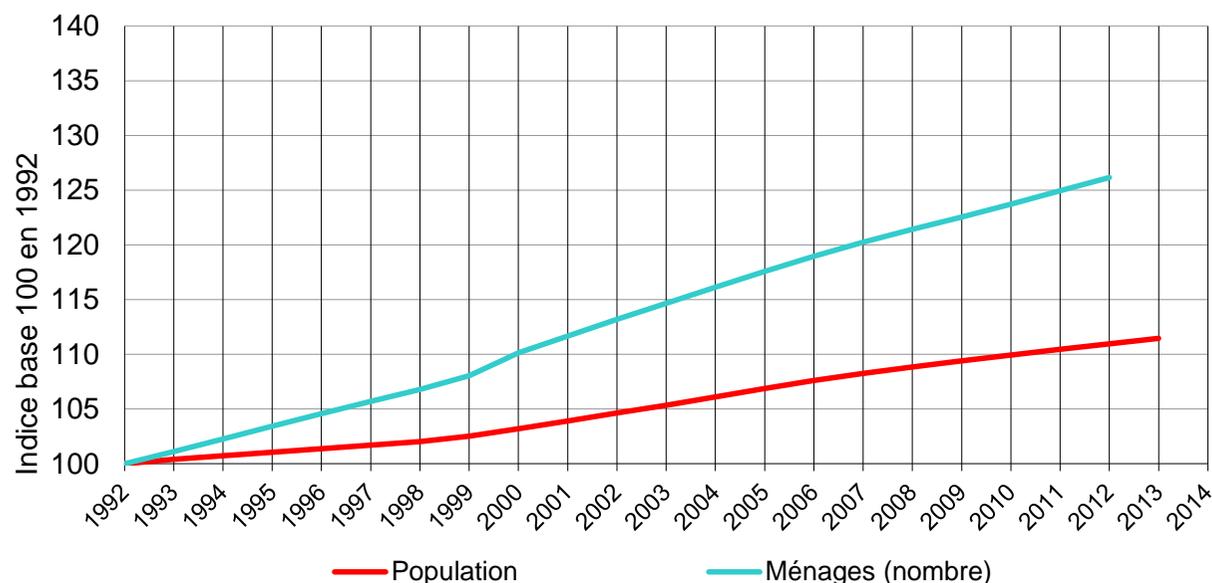
Graphique 1 Prix et loyers des logements en France



Du point de vue des quantités, si le doublement des prix provenait d'un déficit d'offre, celui-ci pourrait s'observer directement sur les quantités des composantes du marché sous la forme d'un accroissement de la demande ou d'une contraction de l'offre, comme la contraction de l'offre locative observée dans les années 80. Or on n'a observé rien de tel.

Par ailleurs un déséquilibre de l'offre et de la demande se serait traduit par une détérioration des conditions de logement, notamment par un resserrement dans les logements. C'est l'inverse qui s'est produit. On a assisté à une croissance plus rapide du nombre de ménages (ordinaires), donc de logements, que de la population (cf. graphique 2). Or un ménage (ordinaire) au sens de l'INSEE est l'ensemble des personnes qui occupent un même logement. Cette croissance du nombre de ménages a donc été satisfaite par une croissance égale du nombre de logements qui a augmenté d'un tiers en 30 ans.

Graphique 2 Population et ménages



Source : Insee - SOeS et ministère de l'Agriculture et de la Pêche (SSP), enquête Teruti.

On a observé de ce fait une diminution de la taille moyenne des ménages qui a permis un desserrement de la population et un accroissement de la surface moyenne de logement par personne. Celle-ci est passée en 30 ans de 30 m² à plus de 40 m². Le taux de ménages/logements en situation de sous-peuplement s'est accru tandis que ceux en situation de surpeuplement s'est réduit de manière régulière au cours du temps comme le montre le tableau 1. Sur les données Filocom, il est de 7% en 2010 sur les ménages de 2 personnes et plus, c'est-à-dire moins de 5% sur l'ensemble des ménages puisque les ménages de 1 personne ne sont pas en situation de surpeuplement².

² « Les conditions de logement de 2005 à 2010 », Le Point sur, n°116, mars 2012. <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/1939/774/conditions-logement-2005-2010-legere-amelioration-moins.html>

Tableau 1 Peuplement des résidences principales

Peuplement des résidences principales	1992	1996	2002	2006
Nombre moyen de personnes	2,5	2,5	2,4	2,3
Part des logements en situation de sous-peuplement	64,9	65,9	66,2	68,3
Sous-peuplement très accentué	19,0	20,3	21,2	22,3
Sous-peuplement prononcé	20,4	20,4	20,2	20,6
Sous-peuplement modéré	25,5	25,2	24,9	25,4
Part des logements en situation de surpeuplement	15,6	11,8	10,6	9,0
Surpeuplement modéré	14,3	10,9	9,7	8,3
Surpeuplement accentué	1,3	0,9	0,9	0,7
Total des résidences principales (en milliers)	22 131	23 286	24 525	26 280
Champ : France métropolitaine.				
<i>Source : Insee, enquêtes Logement.</i>				

Cette amélioration globale des conditions de logement s'est faite sans alourdissement de la dépense effective de logement et des dépenses annexes (chauffage, fluides etc.) qui est restée stable autour de 18% du revenu des ménages (source Eurostat). Un dernier indicateur est le taux de ménages en situation de surcharge de dépenses de logements, c'est-à-dire ceux consacrant plus de 40% de leur budget pour se loger. Il est de 5,2% en 2012, ce qui en fait un des plus faibles taux des pays européens.

Ceci dit, sur les 28, 7 millions de résidences principales, donc de ménages il y a des mal-logés, dont le nombre est fonction de la définition que l'on en donne, c'est-à-dire de la norme minimale de logement que l'on se fixe (cf. tableau 2 sur les caractéristiques défavorables des logements). Il est évalué par exemple entre 800000 et 1 million par la Fondation Abbé Pierre, c'est-à-dire de l'ordre de 1,5% de la population. Si on retient ce chiffre, on ne peut pas en conclure pour autant qu'il manque 1 million de logements quand il y a 2,4 millions logements vacants, répartis sur toute la France. Il y en par exemple 100 000 à Paris, en plus des 90 000 résidences secondaires. Le nombre de mal-logés pose plutôt le problème de l'efficacité des 45 milliards de transferts publics au logement, qui bénéficient à près d'un ménage sur deux. Il soulève aussi la question de l'insertion sociale des sans logement qu'il faut traiter comme telle.

Tableau 2

3. Caractéristiques du parc de résidences principales

	en %		
	2005	2008	2010
Logements construits avant 1949	29,5	29,8	28,2
Logements sans confort sanitaire ¹	2,1	1,7	1,4
Surface moyenne des logements (en m ²)	91,6	91,5	92,9
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	2,3	2,2
Pas de chauffage central ou électrique	7,1	5,9	5,3
Fuites dans la toiture, murs/sols/fondations humides, moisissure dans les cadres de fenêtre ou le sol	12,2	12,7	11,7
Logement trop sombre, pas assez de lumière	8,0	9,0	9,1
Logement difficile ou trop coûteux à bien chauffer	25,2	26,4	26,9

1. Absence d'au moins un élément suivant : eau chaude, installation sanitaire, WC.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Statistiques sur les revenus et les conditions de vie (SRCV).

Ceci étant, le marché du logement est un marché de biens hétérogènes, donc de désirabilité différente, notamment concernant la localisation, avec une préférence pour le centre dans les zones fortement différenciées spatialement, c'est-à-dire les grandes agglomérations. Les biens les plus désirés sont toujours en nombre insuffisant. L'allocation de ces biens par le marché, c'est-à-dire au plus offrant, peut générer des frustrations qui conduisent à donner l'impression d'une crise.

Enfin, depuis 2009, il y a une situation macroéconomique conjoncturelle défavorable qui impacte la situation économique des ménages. En ce qui concerne le logement, ce contexte macroéconomique n'est en rien comparable avec la réelle situation de crise tant quantitative que qualitative que la France a connue dans le passé et qui se manifestait notamment par des cohabitations intergénérationnelles fréquentes et un moindre espace de logement par personne, et des logements de moindre confort.

Actuellement, il y a donc globalement une certaine abondance de logements qui permet une différenciation des formes d'occupation du parc. Les formes d'habitat partagé ne sont qu'une manifestation de ces nouveaux choix offerts. Le passage de la notion de cohabitation à celle d'habitat partagé révèle le changement de contexte. On est passé d'une situation subie à une situation voulue et valorisée par l'idée de partage.

2 Les différentes formes d'habitat partagé obéissent à des logiques économiques diverses

Avant d'aborder les logiques économiques de l'habitat partagé il faut définir ce qu'est un habitat partagé, c'est-à-dire ce que signifie le terme de partage et ce qui fait l'objet du partage.

2.1 Qu'est-ce qu'un habitat partagé ?

Dans le sens le plus général, il y a habitat partagé dès lors qu'un logement est occupé par plus d'une personne. Cette situation concerne les 2/3 des logements et donc des ménages. En réalité, on peut considérer que la notion d'habitat partagé renvoie à des formes de cohabitation organisées sur la base d'un contrat spécifique au logement. Cette formulation écarte de la définition la cohabitation qui résulte d'un choix ou d'une obligation de vie commune (couples ou enfants), notamment quand ce choix résulte d'un engagement légal comme la communauté de vie dans le mariage. En revanche il existe des couples non cohabitants, notamment chez les jeunes³. Autrement dit, il y a un partage quand les occupants auraient pu vivre séparément. L'existence d'un contrat fait émerger l'habitat partagé comme une des formes du marché du logement, en l'occurrence du marché locatif. Elles reposent aussi sur l'idée que ce partage est volontaire et non pas contraint, comme peut l'être la cohabitation de grands enfants chez les parents. Concrètement on retiendra le partage intergénérationnel, la colocation et le partage sans contrepartie, c'est-à-dire l'hébergement à titre plus ou moins gratuit. Mais les formes d'habitat partagé existantes sont sans doute plus diverses que celles envisagées ici.

La définition suppose aussi que l'on définisse ce qu'est un logement, c'est-à-dire ce que l'on partage. Il existe un habitat collectif où se partagent certains espaces communs et /ou certains services communs. C'est le cas des chambres de bonne avec toilettes sur le palier. C'est le cas des chambres des résidences universitaires qui se partagent les installations sanitaires. C'est le cas aussi des ménages qui ont une vie plus ou moins communautaire, maisons de retraite, congrégations religieuses, foyers, casernes, établissements pénitentiaires⁴. Dans le premier cas il s'agit de logement indépendants, dans le cas de vie communautaire, il ne s'agit pas de logements « ordinaires » au sens de la statistique publique. Cette forme d'occupation des logements concerne 5,2% des ménages mais beaucoup plus de personnes.

Concernant les seuls ménages ordinaires, le tableau 3 fournit leur répartition selon la structure familiale aux recensements.

³ Cf. INSEE http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1435#inter3

⁴ Liste dans http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/circo_leg/default.asp?page=populati.htm

Tableau 3 Structure familiale des ménages aux recensements

Structure familiale	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2010
Homme seul	6,4	7,4	8,5	10,1	12,5	14,0	14,2
Femme seule	13,8	14,8	16,0	17,1	18,5	19,6	19,6
Famille monoparentale	2,9	3,0	3,6	6,6	7,4	8,2	8,3
Couple sans enfant	21,1	22,3	23,3	23,7	24,8	25,9	25,9
Couple avec enfant	36,0	36,5	36,1	36,4	31,5	27,1	26,8
Ménage complexe	19,8	16,0	12,5	6,1	5,3	5,2	5,2
<i>Nombre de ménages (millions)</i>	<i>15,8</i>	<i>17,7</i>	<i>19,6</i>	<i>21,5</i>	<i>23,8</i>	<i>27,5</i>	<i>27,8</i>

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, Recensements de la population. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

L'habitat partagé qu'on va évoquer concerne donc des personnes vivant dans des logements ordinaires mais formant un ménage complexe.

La logique économique générale de l'habitat partagé est de générer des économies d'échelle liées à la consommation de logement et/ou de satisfaire des besoins ou des goûts spécifiques qui ne seraient pas assurés autrement, ou moins bien, ou de manière plus coûteuse. Les économies d'échelle consistent dans le fait que le coût du logement de deux personnes dans un même logement est inférieur à deux fois le coût du logement d'une seule personne, notamment parce que l'on se partage certains équipements du logement, comme la cuisine ou les sanitaires. Par ailleurs la cohabitation peut impacter positivement (ou négativement) la satisfaction apportée par le logement.

2.2 Partage intergénérationnel :

Le partage intergénérationnel consiste en la location à prix réduit ou nul en contrepartie d'une prestation en nature de l'hébergeur. Il s'agit le plus souvent de personnes sans lien de parenté entre elles.

Rappelons que la cohabitation intergénérationnelle entre membres d'une même famille a été longtemps un mode de logement répandu des plus âgés en France et le reste encore dans l'union européenne sous des modalités diverses, partage d'un même logement ou logements séparés dans un même immeuble : ainsi, « plus du quart des seniors européens cohabitent avec un enfant. La cohabitation entre générations au sein d'un même logement est fréquente en Pologne, Espagne, Italie et Grèce. Dans un groupe large de pays d'Europe centrale et méditerranéenne (Autriche, République tchèque, Pologne,

Allemagne, Grèce, et Italie), sans que les générations cohabitent, entre 8 et 15 % des 50 ans et plus ont un enfant qui habite dans un autre logement du même bâtiment. Ce mode de vie est très rare dans les autres pays, sauf en Suisse (5 %) et en Espagne (4 %). Ces deux formes de « vie familiale rapprochée » semblent assez distinctes. La probabilité d'habiter dans le même bâtiment sans partager le même logement est deux fois plus élevée quand on vit dans une maison que lorsqu'on vit en appartement dans un immeuble collectif. Ceci est lié à une architecture particulière des maisons qui permet de les diviser en deux logements. Partager son logement avec un enfant est, toutes choses égales par ailleurs, plus fréquent si l'on est propriétaire ou veuf(ve), tandis qu'habiter dans le même bâtiment semble caractériser les seniors les plus âgés, de la classe moyenne, vivant hors des grandes villes et locataires.»⁵.

En France le partage intergénérationnel que l'on l'évoque actuellement concerne la cohabitation de personnes sans nécessairement de liens de parenté entre elles. Ce partage est maintenant rendu possible par la forte sous-occupation des logements par les ménages de 1 personne, fréquemment des personnes âgées, comme le montre le tableau 4. Ainsi les logements occupés par des personnes seules représentent 1/3 des logements dont la taille moyenne est de 70m². Les 2/3 de ces ménages soit 20% de l'ensemble des ménages et donc des logements sont sous-occupés. Tableau 4⁶

Répartition des résidences principales en 2011 selon le nombre de pièces et de personnes

En %	Nombre de pièces							Nombre moyen de pièces
	1	2	3	4	5	6 ou plus	Total	
Nombre de personnes								
1	4,6	8,9	9,1	6,2	2,8	1,3	32,9	2,96
2	1,1	3,5	8,4	9,7	5,8	3,0	31,6	3,83
3	0,3	1,0	3,7	5,2	3,0	1,5	14,8	3,99
4	0,2	0,6	2,2	4,9	3,4	1,9	13,2	4,31
5	0,1	0,2	0,7	1,7	1,5	1,1	5,2	4,55
6 ou plus	0,1	0,1	0,3	0,8	0,6	0,5	2,4	4,49
Total	6,4	14,3	24,4	28,5	17,1	9,2	100,0	3,68
Nombre moyen de personnes	1,22	1,55	2,09	2,60	2,83	3,00	2,36	

Lecture : 4,6 % des résidences principales disposent d'une pièce et sont habitées par des personnes seules. Les logements de deux pièces sont habités par 1,55 personne en moyenne et les ménages composés de trois personnes vivent en moyenne dans 3,99 pièces.
Source : Filocom

⁵ Pascal Godefroy et Anne Laferrère, « Les logements des Européens de 50 ans et plus », INSEE Première n° 1238, mai 2009, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1238/ip1238.pdf>

⁶ « Les conditions de logement des logements au 1^{er} janvier 2011 », Chiffres et statistiques, n°343, août 2012.

On s'intéresse maintenant à la rationalité des occupants, principal et secondaire, ainsi qu'à la détermination de l'équilibre.

Rationalité de l'occupant principal : en l'absence d'hébergement, le choix optimal de logement sous la contrainte budgétaire pourrait le conduire, soit à devoir changer de logement pour un logement plus petit, soit à financer sur ses ressources en argent une aide à domicile. L'hébergement contre prestation de service permet de desserrer la contrainte budgétaire sans supporter de fiscalité et sans avoir à modifier son choix de logement, plus précisément sans changer de logement. Elle permet surtout de satisfaire un besoin d'aide sans passer par un prestataire rémunéré. La résidence sur place peut permettre aussi une assistance nocturne ce qui est la partie la plus onéreuse des aides à domicile. C'est donc plus adapté et moins onéreux.

Rationalité de l'occupant secondaire : l'hébergement avec contrepartie en nature peut être une solution de logement à des conditions financières moins lourdes. Elle peut permettre notamment l'accès à des logements en des zones chères. Quant aux prestations de service fournies en contrepartie de l'hébergement, elles peuvent être moins lourdes ou moins contraignantes qu'un emploi salarié : une certaine forme d'aide à domicile en nature, non fiscalisée, peut-être moins lourde par exemple qu'un emploi chez Mc Donald. Des informations plus détaillées sont fournies dans l'étude du CRESGE pour la CNAF⁷.

Equilibre : la détermination d'un équilibre est vraisemblablement difficile, tant du point de vue micro-économique que macro-économique, car la nature des prestations est assez floue, notamment en ce qui concerne l'occupant secondaire. La prestation de logement peut être variable puisque l'occupant secondaire n'occupe pas un logement indépendant mais partage un logement. Sont donc négociables les prestations du logement qui sont partagées, le minimum étant le bénéfice d'un hébergement et l'accès aux sanitaires, mais elles peuvent inclure l'accès à la cuisine ou à d'autres fonctionnalités du logement. Les prestations de l'occupant secondaire sont sans doute encore plus malléables : d'une simple présence à des soins, en passant par du temps partagé. Il est sans doute difficile de contractualiser tous ces aspects des prestations réciproques. L'émergence d'un marché du partage intergénérationnel est donc difficile.

Cette situation génère une incertitude ou des risques sur les termes de l'échange. A première vue l'hébergeur qui supporte l'incertitude sur la prestation en nature en supporte davantage que l'hébergé dont les prestations de logement sont plus faciles à définir.

Rationalité collective : en l'absence d'habitat partagé, certains logements occupés par des personnes âgées seraient sous-occupés. Le partage du logement est donc Pareto-améliorant, c'est-à-dire améliore la situation de certains, en l'occurrence les cocontractants, sans détériorer celle d'autres personnes. Par ailleurs ce mode de logement impacte les dépenses publiques, sous l'aspect fiscal et sous celui des allocations de logement.

⁷ « Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle ; rôle des politiques publiques », CRESGE, dossier d'études n°132, septembre 2010, CNAF.

La difficulté de la mise en place de cette forme d'habitat partagé réside dans la définition des termes du contrat. Cette difficulté de contractualiser peut être facilitée par l'intervention d'un intermédiaire, souvent une association pour laquelle la question de la rémunération se pose, sauf quand elle s'inscrit dans une logique militante. Elle suppose aussi une certaine forme d'altruisme de la part de l'occupant secondaire.

2.2 Colocation

Une étude de l'ANIL de 2011 indiquait que « selon l'enquête logement de 2006, le nombre de logements du secteur locatif privé occupés en colocation serait de l'ordre de 160 000 et le nombre de personnes occupant ces logements de 370 000 [soit 2,3 personnes par logement en moyenne]. L'enquête ne distingue pas à proprement parler les colocataires, au sens juridique du terme, mais la catégorie « ménage de plusieurs personnes sans famille » permet d'en donner une approximation, puisqu'elle exclut les personnes seules, les familles monoparentales et les couples avec ou sans enfants. Toutefois, comme elle regroupe, outre les colocataires proprement dits, d'autres situations, par exemple les personnes qui en hébergent une autre, le nombre de 160 000 surestime quelque peu la réalité. Faute d'être capable d'en donner une meilleure estimation, c'est cependant ce nombre que nous retiendrons. Ces 160 000 logements représentent un peu moins de 3 % du parc locatif privé. Les occupants sont en moyenne nettement plus jeunes que l'ensemble des locataires de ce parc : la part des ménages dont la personne de référence à moins de 30 ans est de 60 %, soit le double de celle observée parmi l'ensemble des locataires du privé. Pour autant, il ne s'agit pas que d'étudiants, loin s'en faut : ils ne représentent que 17 %, bien moins que les ménages dont la personne de référence à un emploi (60 %). Les logements en colocation sont sur-représentés dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, surtout dans l'agglomération parisienne, mais pas de façon massive. »⁸

On dispose d'autres données concernant les étudiants par les enquêtes de l'OVE, l'Observatoire de la vie étudiante. En ce qui les concerne, en 2013, 12,2% des 2 millions d'étudiants enquêtés par l'OVE vivent en colocation, soit 240 000, à peu près autant que ceux vivant en résidence universitaire ou en couple⁹. On ne connaît pas le nombre moyen de colocataires, c'est-à-dire le nombre de logements concernés. Une étude sur la colocation en Champagne-Ardenne donne un taux de locataires par logement de 2,14. S'il y avait 2,3 colocataires par logement, cela concernerait une centaine de milliers de logements.

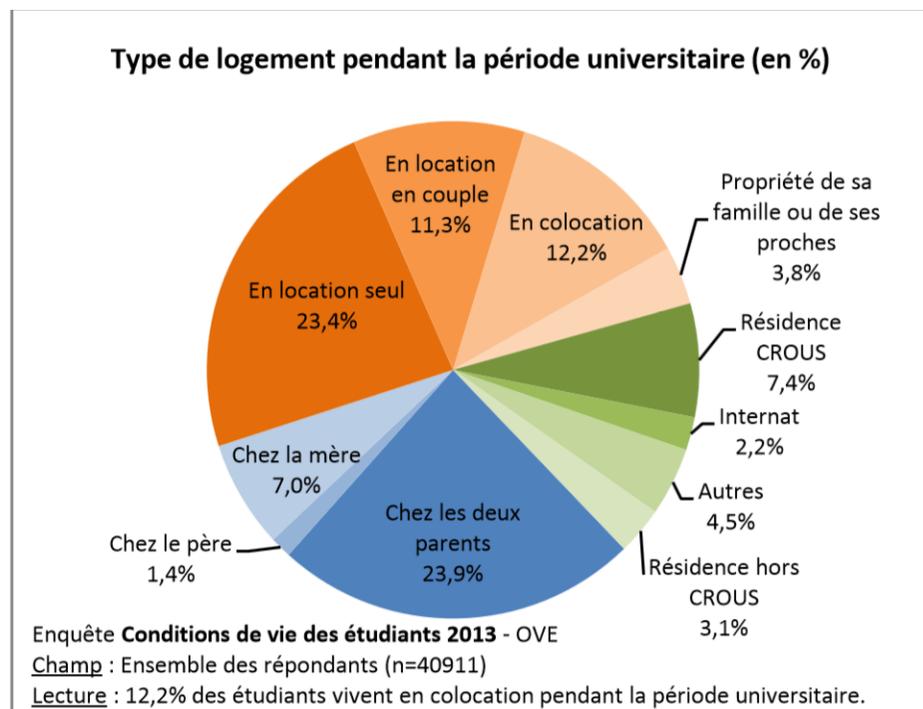
⁸ ANIL, Habitat actualité, novembre 2011

http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=21&ved=0CCAQFjAAOBQ&url=http%3A%2F%2Fwww.anil.org%2Ffileadmin%2FANIL%2Fetudes%2F2011%2FLogement_des_jeunes.pdf&ei=SHcRVPS4CtDfaMz0gvAO&usg=AFQjCNHpX-UZ2QWnvKq8Bb46PUMqLpaOeQ

⁹ OVE, La vie étudiante, Repères 2013 http://www.ove-national.education.fr/medias/Reperes_OVE_2013.pdf. Pour la Champagne Ardenne, http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=13&ref_id=15829&page=flash/if116/if116_enc.htm

C'est donc un très faible pourcentage des résidences principales, cohérent avec celui de l'ENL 2006. En ce qui concerne l'évolution, en 2000, la même enquête indiquait que la « location à plusieurs » concernait 4,7% des étudiants. C'est donc un phénomène en croissance¹⁰.

Graphique 3 source OVE, observatoire de la vie étudiante



¹⁰ Pour la Belgique, voir

http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=7&ved=0CGEQFjAG&url=http%3A%2F%2Fwww.crioc.be%2Ffiles%2Ffr%2F2025fr.pdf&ei=k2cQVPG_Jc_gaL39gnA&usg=AFQjCNELtB3job_5NUAUJ2Ok6-QAA28IAw

Voir aussi une étude de l'ADIL 75 avec des évocations d'autres pays

http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=10&ved=0CGEQFjAJ&url=http%3A%2F%2Fwww.adil75.org%2Fsites%2Fdefault%2Ffiles%2Fupload%2Fetudes%2F2009.10_colocation_paris_adil75.pdf&ei=bmgQVKpbzehon8yCiAg&usg=AFQjCNEsxYsWOVrGIKLwSTR_i8juN_SheA&bvm=bv.74649129,d.d2s

Rationalité des locataires : elle repose sans doute sur « le goût pour un mode de vie plus communautaire » (ANIL 2011), et sur la recherche du bénéfice des économies d'échelle dans la consommation de logement.

Rationalité du bailleur : fondamentalement le bailleur doit être indifférent à la nature des liens qui unissent les occupants d'un logement donné en location. Ceci dit la contractualisation en cas de colocation est plus complexe puisqu'elle implique plusieurs locataires. Le bailleur préférerait sans doute louer à un seul preneur. S'il ne le fait pas c'est que les preneurs uniques qui sont les familles sont moins nombreuses, parce qu'une partie d'entre elle est passée à l'accession. Le choix de locataires multiples pourrait n'être qu'un optimum de second rang. Mais, selon l'UNPI¹¹, il n'y a pas plus de litiges avec des colocataires qu'avec un seul locataire. La colocation peut entraîner une diminution des risques puisque les locataires sont solidaires et sont cautionnés par davantage de personnes. Le seul risque serait pour les voisins à causes des fêtes à répétition. En revanche, il est vraisemblable que le bailleur s'expose à un renouvellement des locataires plus rapide qu'en cas de locataire unique.

Etude ANIL (2011) : « Propriétaires et locataires peuvent trouver leur intérêt dans la colocation. Le bailleur acceptera d'avoir à faire à une pluralité et à un changement fréquent d'interlocuteurs, ce qui représente une complication indéniable, s'il peut mieux valoriser son patrimoine. C'est le cas si, pour un logement donné, il trouve plus facilement preneur, ou preneur à un meilleur prix, pour une colocation que pour un locataire unique. De son côté, le locataire choisira cette formule s'il accède plus aisément, ou pour moins cher, à un logement partagé qu'à un logement individuel. Ce choix sera d'autant plus facile pour certains jeunes qu'ils peuvent avoir le goût d'un mode de vie plus communautaire. Les données de l'enquête logement de 2006 confirment cette analyse. »

Rationalité des pouvoirs publics : la colocation permet une meilleure occupation des grands logements et le maintien d'une offre locative de grands logements en centre-ville.

Les deux modes d'habitat partagé que sont la colocation et le partage intergénérationnel sont la manifestation d'une certaine disponibilité des grands logements, qui résulte de l'atomisation de la population en ménages de plus en plus petits, expression d'une certaine détente du marché du logement. Le fait que les deux modes d'habitat partagé concernent les jeunes est en revanche l'expression d'une plus grande difficulté d'insertion des jeunes, insertion économique notamment, mais aussi difficulté à se définir comme « ménage », avec un partage entre l'altruisme de la cohabitation intergénérationnelle et le grégairisme de la colocation.

¹¹ Interview du délégué général de l'UNPI dans les Echos du 22 mars 2013 http://www.lesechos.fr/22/03/2013/LesEchos/21402-155-ECH_la-colocation-du-point-de-vue-du-bailleur.htm

Cette difficulté d'insertion ne résulte pas d'un déficit de logements. Au contraire, les jeunes, notamment les étudiants, disposent souvent d'un hébergement chez leurs parents. Il s'agit donc souvent d'une double résidence. Ils partagent un logement mais aussi ils se partagent entre plusieurs logements. C'est bien la manifestation d'un marché assez détendu.

2.3 Hébergement à titre plus ou moins gratuit

On évoque maintenant l'habitat partagé sans contrepartie économique avérée ou avec une contrepartie non connue. Ce mode de partage concerne notamment les bénéficiaires de minima sociaux. Ils représentaient 3,837 millions de personnes en 2012.

En 1996, « près de six allocataires du RMI sur dix habitent un logement autonome, soit comme locataires, en HLM ou dans le secteur libre, soit comme propriétaires; 27 % des allocataires habitent chez un membre de leur famille, ou plus rarement chez un ami (ce recours à la solidarité privée est plus souvent contraint que choisi); 8% des allocataires vivent dans un logement mis à leur disposition (statut qui recouvre des situations aussi variées que le prêt du logement par les parents ou la sous-location d'un logement souvent vétuste). Ce type de logement est alors assez proche des habitats les plus précaires et des hébergements collectifs auxquels ont recours les allocataires les plus fragilisés. Enfin, 8% des allocataires du RMI vivent dans une structure d'hébergement collectif (CHRS, hôtel meublé...) ou occupent un logement dans des conditions mal définies (squat, occupation sans titre...) »¹².

En 2012¹³, l'enquête porte sur les bénéficiaires de l'ensemble des minima sociaux (RSA, API, ASS, AAH et minimum vieillesse) et donc n'est pas strictement comparable avec la précédente (tableau 5) : 77% d'entre eux ont leur propre logement, dont ils sont propriétaires ou locataires dans le secteur privé ou social, 3 % d'entre eux sont logés dans un logement prêté par un tiers, 15 % sont hébergés par un proche habitant également le logement (un parent dans plus de sept cas sur dix). En population générale, seuls 4 % des ménages du premier quintile de niveau de vie sont dans ces deux situations. Un quart des allocataires d'un minimum social logés ou hébergés par un tiers versent par ailleurs une participation financière pour leur hébergement. Enfin, 5 % des allocataires ne vivent pas en logement ordinaire : 2 % sont en logement accompagné (pension de familles, foyer et résidence sociale) et 3 % louent une chambre d'hôtel, vivent dans un centre d'hébergement, une habitation mobile, en squat ou se déclarent sans-abri ». Les situations sont variables selon le minimum considéré.

Les 15% d'allocataires dits hébergés sont donc dans une forme d'habitat partagé, soit 575 000 personnes.

¹² B. Lhommeau, « Les conditions de logement des allocataires du RMI » INSEE Première, décembre 1999, n°685

http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ip685.pdf

¹³ DREES, Etudes et résultats, n) 872, février 2014, <http://www.drees.sante.gouv.fr/IMG/pdf/er872.pdf> et « Le logement des bénéficiaires de minima sociaux », Delphine Nivière (Drees), Maryse Marpsat (Insee), Éric Renard (Drees), « Les travaux de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale », 2007-2008. <http://travail-emploi.gouv.fr/IMG/pdf/Niviere-Renard.pdf>

Tableau 5

Évolution de la situation de logement des bénéficiaires de minima sociaux

En %

	RSA socle majoré /API			RSA socle non majoré/ RMI			RSA activité seul	ASS			AAH	Minimum vieillesse	Ensemble des bénéficiaires	Population générale 2011	Ensemble de la population générale 2011	Ensemble du champ 2006 (RMI, API, ASS)		
	2003	2006	2012	2003	2006	2012	2012	2003	2006	2012	2012	2012	2012	1 ^{er} quintile de niveau de vie	2003	2006	2012	
Logement ordinaire	99	98	98	97	95	94	99	96	97	98	95	92	95	100	100	97	96	95
Dispose de son propre logement	87	83	86	80	74	73	89	84	80	82	73	73	77	96	97	82	76	76
<i>propriétaire, accédant à la propriété</i>	3	3	4	13	7	6	11	32	26	23	17	16	12	41	64	17	10	9
<i>locataire du secteur social</i>	48	45	45	41	36	36	46	33	31	32	35	35	37	29	15	40	36	36
<i>locataire secteur libre ou payant un loyer à une association</i>	36	35	37	26	31	31	32	19	23	27	20	22	28	26	18	25	30	31
Occupe un logement prêté ou est hébergé chez un proche ¹	12	15	12	17	21	21	10	12	17	16	22	19	18	4	3	15	20	19
<i>logé par un tiers</i>			2		3	2			3	3	4	4	3					3
<i>hébergé chez un tiers</i>			10		18	8			13	19	15	15	15					16
Autres situations de logement²	1	2	2	3	5	6	1	4	3	2	5	8	5	0	0	3	4	5
Foyers et résidences sociales			0		1	0				0	4	6	2					
Autres ³			2		5	1				2	1	2	3					
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1. Un allocataire est dit « logé par un tiers » lorsque ce dernier met son logement à disposition sans y résider et « hébergé chez un tiers » lorsque le tiers habite aussi le logement. Dans les deux cas, il peut y avoir ou non une participation financière.

2. Les autres situations de logement ne sont pas identifiables dans l'enquête statistique sur les ressources et conditions de vie (SRCV) de l'INSEE. Les foyers et résidences sociales ne peuvent être isolés, tandis que les situations « autres » (chambre d'hôtel, centre d'hébergement, habitat mobile, sans domicile fixe), qui représentent 3 % des situations de logement en population générale, n'entrent pas dans le champ de l'enquête.

3. Chambre d'hôtel, centre d'hébergement, habitat mobile, squat, sans domicile fixe.

Champ • Allocataires d'un revenu minimum garanti (ou, dans le cas du RSA, conjoint d'un allocataire) au 31 décembre 2011, ne vivant pas en maison de retraite, en foyer d'accueil médicalisé ou en maison d'accueil spécialisée et résidant en France métropolitaine. Pour la population générale : ménage ordinaire en France métropolitaine.

Sources • DREES, enquête auprès des bénéficiaires de minima sociaux (BMS) 2003, 2006 et 2012 ; INSEE, enquête statistique sur les ressources et les conditions de vie (SRCV) 2011.

Ces personnes en habitat partagé souffrent aussi plus fréquemment de conditions de logements médiocres, surpeuplement : « les allocataires qui sont hébergés par un proche ou qui vivent dans un logement qui leur est prêté sont confrontés à des conditions d'habitat plus difficiles que les allocataires qui disposent de leur propre logement : 38% des allocataires hébergés par leur entourage vivent dans un logement surpeuplé (contre 27 % pour les allocataires ayant leur propre logement), et pour 17% d'entre eux le surpeuplement est accentué. Ce dernier résultat traduit certainement le caractère d'urgence associé aux situations d'hébergement chez un proche. 11% des allocataires vivant dans un logement prêté ne disposent pas de tous les éléments de confort sanitaire (contre 6% pour l'ensemble de ceux qui ont un logement). Les allocataires ayant des formes plus marginales de logement (en dehors de ceux se déclarant sans abri, sans domicile ou en squat) cumulent des difficultés d'habitat. Plus de la moitié ne bénéficie pas du confort sanitaire de base, souvent du fait de

l'absence de toilettes ou de salle de bains à l'intérieur de leur chambre ou de leur dortoir. De plus, ne disposant souvent que d'une seule pièce, 65 % se plaignent de l'exiguïté de leur logement. Un tiers se plaint du mauvais état de son logement et de l'insuffisance du chauffage (tableau 6).

Tableau 6

Les conditions d'habitat par statut d'occupation							En %		
	Ensemble des bénéficiaires disposant de leur propre logement			Ensemble des bénéficiaires ne disposant pas de leur propre logement			Ensemble des bénéficiaires	Population générale 1 ^{er} quintile de niveau de vie	Ensemble de la population générale
	Propriétaires, accédants à la propriété	Locataires secteur social	Locataires secteur libre ou payant un loyer à une association	Logés ou hébergés par un proche	Foyers et résidences sociales	Chambres hôtel, centres hébergement, habitats mobiles			
Intérieur du logement									
Absence d'une salle de bains ou de toilettes intérieures ou d'eau chaude ou de chauffage	13	3	8	8	32	40	8	9	5
Surpeuplement¹	8	16	22	22	58	36	19	17	7
<i>surpeuplement modéré</i>	7	12	16	14	52	21	14	14	6
<i>surpeuplement accentué</i>	1	3	5	8	6	15	5	3	1
Logement jugé									
<i>en mauvais état²</i>	19	23	31	19	8	7	23	18	11
<i>difficile ou coûteux à chauffer</i>	39	30	50	33	4	19	37	34	25
Extérieur du logement									
Environnement extérieur jugé									
<i>bruyant</i>	13	29	26	17	18	4	23	24	18
<i>pollué³</i>	9	13	13	12	8	ns	12	13	12
<i>insécurisé⁴</i>	11	26	16	17	12	ns	19	21	14
<i>mal entretenu</i>	7	20	13	11	6	ns	14	16	11

1. Une situation de surpeuplement correspond à un logement dans lequel il manque au moins une pièce en regard de la composition du ménage. Le surpeuplement est dit « accentué » lorsque le manque est de deux pièces ou plus. Les personnes vivant seules dans une pièce dont la superficie est au moins égale à 25 mètres carrés ne sont pas considérées comme étant en situation de surpeuplement.

2. Fuites dans la toiture, humidité dans les murs, le sol ou les fondations, malfaçons, etc.

3. Pollution autre que sonore.

4. Délinquance, violence ou vandalisme dans les environs du logement.

Champ • Allocataires d'un revenu minimum garanti (ou, dans le cas du RSA, conjoint d'un allocataire) au 31 décembre 2011, ne vivant pas en maison de retraite, en foyer d'accueil médicalisé ou en maison d'accueil spécialisée et résidant en France métropolitaine. Hors personnes se déclarant sans abri, sans domicile fixe ou en squat. Pour la population générale : ménage ordinaire en France métropolitaine.

Sources • DREES, enquête auprès des bénéficiaires de minima sociaux (BMS) 2012 ; INSEE, enquête statistique sur les ressources et les conditions de vie (SRCV) 2011.

Rationalité de l'hébergeur : l'hébergement de personnes en situation précaire relève sans doute d'abord de l'altruisme, quelque fois sur la base d'un lien familial et peut-être d'une obligation légale, notamment en ce qui concerne l'hébergement des descendants (la jurisprudence semble limiter l'obligation d'hébergement aux enfants étudiants), contrepartie économique éventuelle autre que financière (besoin de compagnie, d'aide etc.).

Rationalité de l'hébergé : il bénéficie d'un logement à titre plus ou moins gratuit qui satisfait son besoin de logement, sans qu'on puisse déterminer s'il s'agit d'un optimum sous sa contrainte de revenu. Ce mode de logement satisfait aussi un éventuel besoin de compagnie, voire éventuellement une forme d'accompagnement social.

Rationalité des pouvoirs publics : ce mode de logement des bénéficiaires de minima sociaux est Pareto-améliorant quand il consiste en l'occupation de logements sous-occupés et dotés de tous les éléments de confort. C'est moins le cas quand cet hébergement conduit à du surpeuplement ou concerne des logements de confort insuffisant. La question de l'amélioration de la situation des hébergés passe par l'examen des solutions de logement alternatives.

Conclusion

L'habitat partagé n'est pas la réponse à une hypothétique crise quantitative du logement mais la réponse à de nouveaux besoins sociaux permis par les opportunités offertes actuellement par le parc de logement, c'est-à-dire la présence de logements sous-occupés. Ces opportunités permettent de nouvelles formes d'occupation des logements.

Il existe aussi d'autres formes d'habitat partagé dans la production de logements. Elles s'inscrivent dans une logique de développement durable et solidaire. Il s'agit le plus souvent de construire des logements autres que les logements existants et autrement. La dénomination plus utilisée est celle d'habitat groupé ou autrefois autogéré. Ces initiatives peuvent consister par exemple en un éco-habitat groupé intergénérationnel et solidaire qui est un habitat communautaire. Il reprend certains des objectifs des communautés post soixante-huitardes¹⁴.

L'habitat partagé des jeunes est souvent accompagné d'un partage du séjour entre plusieurs résidences. C'est le cas également dans d'autres situations qui expriment la même aisance du marché du logement :

- C'est le cas par exemple de la résidence alternée des enfants de couples séparés. Cette situation impose une double solution d'hébergement des enfants¹⁵.

¹⁴ <http://www.habitatgroupe.org/spip.php?article324>

¹⁵ Elle est décidée par le juge pour 17% des enfants de parents séparés passés devant le juge (enquête du ministère de la justice, notamment résumé page 7 http://www.justice.gouv.fr/art_pix/1_rapportresidence_11_2013.pdf)

- C'est le cas des doubles logements, au premier rang desquelles les résidences secondaires, mais aussi les doubles résidences alternées pour raisons professionnelles.
- C'est le cas aussi des logements prêtés ou loués ou échangés en cas d'absence de ses occupants principaux dont le développement résulte de la création de sites internet spécialisés dans les échanges directs entre personnes dans le cadre d'une économie collaborative ou participative.

En définitive, compte tenu du nombre élevé de logements par rapport à la population et compte tenu du caractère hétérogène des logements, i.e. de l'impossibilité d'utiliser plus d'un logement à la fois, une meilleure occupation du parc consiste à en partager l'utilisation. Ce partage peut se faire entre personnes mais aussi un partage dans le temps. C'est le principe des résidences secondaires. Une amélioration des statistiques de logement passerait par la connaissance du temps passé par les personnes dans les logements qu'ils occupent, nécessairement de manière temporaire, quand il y en a plusieurs.

Reste à examiner quelles évolutions peuvent connaître ces formes d'habitat partagé.