

4 800 logements en colocation dans le parc social au 1^{er} novembre 2019

PRINCIPAUX RESULTATS

Au 1^{er} novembre 2019, les organismes de logement social (OLS) déclarent proposer 4 800 logements en colocation dans leur parc, en progression de 5,3 % sur un an. Ces logements, appartenant à 28 % de l'ensemble des bailleurs, sont occupés par 10 500 colocataires (+6,0 % sur un an).

72 % des OLS ne pratiquent pas la colocation au 1^{er} novembre 2019.

4 800 logements en colocation...

Au 1^{er} novembre 2019, 4 800 logements sont occupés en colocation dans le parc social des organismes de logement social (OLS), soit 0,1 % de l'ensemble du parc social (Tableau 1). Ce chiffre est en hausse de 5,3 % (+240 colocations) par rapport au 1^{er} novembre de l'année précédente.

Les colocations sont très majoritairement présentes dans le parc social conventionné (92,6 %). Les colocations en résidences universitaires gérées en propre par les OLS n'en représentent que 7,4 % avec 350 colocations au 1^{er} novembre 2019. La tendance y est néanmoins en hausse avec 60 colocations supplémentaires en comparaison au 1^{er} novembre 2018.

... qui logent 10 500 personnes

Avec 10 500 colocataires pour 4 800 logements au 1^{er} novembre 2019, on compte en moyenne 2,2 colocataires par logement. Certains bailleurs ont un ratio inférieur à 2, en raison de vacance temporaire dans les logements dédiés à la colocation. A l'instar du stock de logements en colocation, le nombre de colocataires au sein du parc social a lui aussi connu une hausse de 6,0 % au 1^{er} novembre 2019 par rapport à l'année précédente. Le nombre moyen de colocataires par logement a par conséquent peu évolué.

Il convient de noter que dans les résidences universitaires, le ratio de colocataires par logement est de 2,4 en moyenne sur l'ensemble des bailleurs.

Quentin DIOUET

Chargé d'études statistiques
etudes@ancols.fr

Directeur de la publication :

Pascal MARTIN-GOUSSET

Direction des statistiques et études transversales
ANCOLS - La Grande Arche Paroi Sud - 92055 LA DEFENSE cedex - <http://www.ancols.fr>

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources



Le ratio est néanmoins proche de 2 pour la grande majorité d'entre eux. Seuls 17 % des bailleurs pratiquant la colocation dans leurs résidences universitaires ont un ratio largement supérieur à 2 : en moyenne 3 colocataires par logement.

Par ailleurs, les résidences universitaires gérées en propre par les OLS logent 110 colocataires supplémentaires au 1^{er} novembre 2019 par rapport à l'année précédente, soit un total de 840 colocataires.

Tableau 1: Nombre de logements en colocation et de colocataires aux 1^{er} novembre 2018 et 2019

	Au 1 ^{er} novembre 2018		Au 1 ^{er} novembre 2019	
	Logements	Colocataires	Logements	Colocataires
Parc conventionné	4 240	9 190	4 430	9 670
Résidences universitaires	300	730	350	840
Total	4 540	9 920	4 780	10 510

Source : Questionnaire sur la colocation auprès des OLS

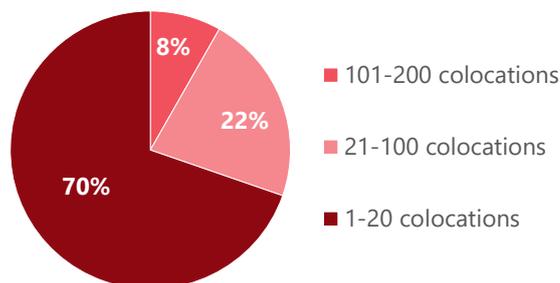
3 % des OLS concentrent plus de la moitié des logements en colocation

72 % des OLS ne louaient aucun logement en colocation dans leur parc au 1^{er} novembre 2019 (94 % de ces bailleurs ne pratiquaient pas la colocation au 1^{er} novembre 2018).

Seuls 28 % des bailleurs (regroupant 34 % des logements du parc social) ont déclaré avoir au moins un logement en colocation au 1^{er} novembre 2019, que ce soit dans leur parc conventionné ou au sein de leurs résidences universitaires gérées en propre. Les petits offices publics de l'habitat (OPH) ainsi que les organismes présents principalement en zones détendues sont plus nombreux en proportion à proposer de la colocation.

11,5 % des bailleurs pratiquant la colocation en 2019 (soit 3,2 % de l'ensemble des OLS) concentrent la moitié des logements en colocation au sein du parc conventionné et des résidences universitaires gérées en propre au 1^{er} novembre 2019, une proportion stable par rapport à 2018. Ces bailleurs disposent chacun de plus de 80 logements en colocation. A l'inverse, 70 % des OLS pratiquant la colocation à cette date louent 20 logements ou moins en colocation (Figure 1).

Figure 1 : Répartition des OLS ayant au moins un logement en colocation au 1^{er} novembre 2019 selon le nombre de logements en colocation

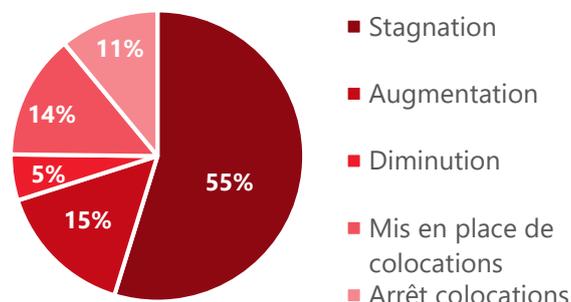


Source : Questionnaire sur la colocation auprès des OLS

Le statu quo du côté de l'offre de colocation

Le nombre d'OLS qui ont vu leur stock de logements en colocation stagner entre les 1^{er} novembre 2018 et 2019 est majoritaire (55 % des bailleurs). Le nombre d'OLS louant au moins un logement en colocation est en hausse de 3,3 %. Parmi l'ensemble des bailleurs qui ont loué au moins un logement en colocation sur cette période, 11 % avaient au moins un logement en colocation au 1^{er} novembre 2018 et n'en ont plus au 1^{er} novembre 2019 : ils regroupaient 5,7 % des colocations un an plus tôt. *A contrario*, 14 % de ces bailleurs qui ne louaient pas de logement en colocation en 2018, en louent au moins un en 2019. Seuls 5 % des OLS avec au moins un logement en colocation au 1^{er} novembre 2018 et/ou 2019 ont connu une diminution du nombre de logements en colocation¹ (figure 2).

Figure 2 : Répartition des OLS qui ont eu au moins un logement en colocation entre les 1^{er} novembre 2018 et 2019 selon l'évolution du nombre de logements en colocation dans leur parc



Source : Questionnaire sur la colocation auprès des OLS

¹ Perte d'au moins 5 logements en colocation.

Définition de la colocation et évolution législative :

La colocation dans le parc social est régie par l'article L.442-8-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH). La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique -loi ELAN- du 23 novembre 2018 a fait évoluer les dispositions de la colocation dans le parc social : disparition de la clause de solidarité entre colocataires, introduction du droit au maintien dans les lieux (les baux de colocation avaient une durée d'un an auparavant), modification des modalités d'attribution des logements et de la « sociologie de la cohabitation ».

Est ainsi entendue par colocation :

- Pour les baux signés avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN : tous les logements dans lesquels un bail d'un an avait été signé avec au moins deux cotitulaires de moins de trente ans ou titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, sans droit au maintien dans les lieux et avec une clause de solidarité.
- Pour les baux signés après l'entrée en vigueur de la loi ELAN : tous les logements dans lesquels au moins deux baux sont en vigueur simultanément (un bail individuel par colocataire) et conforme à la loi de 1989.

Source et méthodologie :

La présente étude s'appuie sur une enquête par questionnaire auprès de l'ensemble des organismes de logement social (OLS) entre novembre et décembre 2019. Les questions portaient sur le nombre de logements en colocation et de colocataires dans leur parc aux 1^{er} novembre 2018 et 2019. Au 1^{er} novembre 2019, presque tous les contrats de colocation *ante* loi ELAN, conclus pour une durée d'un an, sont arrivés à terme.

440 bailleurs, soit 73 % des bailleurs, ont répondu à cette enquête. Ils regroupent 75 % des logements du parc social. Un redressement a été opéré en tenant compte de la catégorie des bailleurs, leur localisation ainsi que leur taille.

Lors des échanges avec les bailleurs, il a été observé qu'un certain nombre d'entre eux ont une définition plus large que celle définie règlementairement. En particulier, ils peuvent considérer comme colocation les logements dont le titulaire du bail n'est ni une personne seule, ni un couple. Par ailleurs, l'expression « colocation intergénérationnelle » a souvent été mentionnée : il s'agit de situations où l'un des enfants désormais majeur est devenu cotitulaire du bail. Ces situations sont hors du périmètre de l'étude et n'ont pas été incluses dans l'analyse. Il a bien été précisé au bailleur que le décompte portait ici uniquement sur les logements répondant à la définition règlementaire de la colocation.