

## 3 300 logements en colocation dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2022

On recense environ 3 300 logements en colocation dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2022. En hausse de 7 % par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ils représentent 0,1 % du parc. Ils hébergent environ 6 500 individus. La colocation reste une activité marginale pour les bailleurs.

La progression du nombre de logements en colocation résulte essentiellement de la hausse du nombre de bailleurs mettant en place ce dispositif. En effet, la majorité des bailleurs engagés dans la colocation ne développent pas davantage cette activité.

L'activité bénéficie essentiellement aux étudiants. La colocation familiale se développe également, avec une durée de bail, en moyenne, plutôt longue. La colocation peut être perçue comme un outil de gestion du parc : lutter contre la vacance, favoriser la mixité sociale, pallier la carence des petits logements.

Deux tiers des bailleurs déclarent ne pas pratiquer de colocation au sens de la loi ELAN<sup>1</sup>. L'explication principale est l'absence de demande. L'inadaptation des logiciels de gestion ainsi que l'administration complexe de la colocation expliquent également le non-recours par les bailleurs à ce dispositif.

Les bailleurs pratiquant la colocation soulignent aussi la complexité du dispositif et les coûts supplémentaires engendrés. Leur principale difficulté réside dans la gestion du départ d'un des colocataires.

<sup>1</sup> L'étude porte sur la colocation définie par l'article 128 de la loi ELAN, c'est-à-dire sur les logements dans lesquels au moins deux baux sont en vigueur simultanément (un bail individuel par colocataire). Cf. la partie « Définitions » pour plus de détails.

La loi ELAN, promulguée en 2018, a fait évoluer l’encadrement de la colocation au sein du parc social. Contrairement à ce qui était en vigueur précédemment, les colocataires bénéficient désormais du droit au maintien dans les lieux et disposent chacun d’un contrat de location en propre, sans clause de solidarité. La colocation est ouverte à tous alors qu’elle était auparavant réservée aux étudiants ou aux moins de 30 ans.

Une première étude de l’ANCOLS, publiée en janvier 2020<sup>2</sup>, visait à quantifier l’impact de la loi, un an après sa promulgation. A l’époque, il était apparu que ses dispositions étaient peu ou mal connues, et la colocation une activité marginale. A noter que les chiffres issus de cette enquête avaient été surestimés et toute comparaison avec d’autres données est délicate<sup>3</sup>.

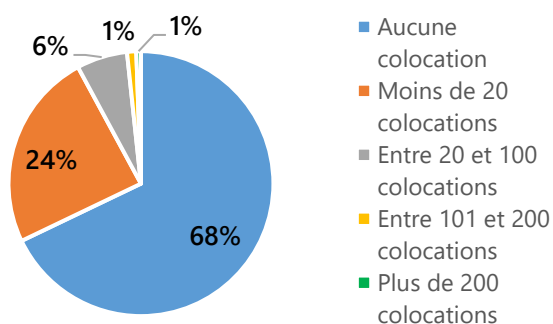
Un nouvel état des lieux a été réalisé 3 ans après sa mise en œuvre. Il a pris la forme d’un questionnaire sur internet adressé aux bailleurs sociaux, complété par des entretiens qualitatifs menés auprès d’une partie des répondants.

Sauf mention contraire, la colocation dans cette étude s’entend comme colocation au sens de la loi ELAN<sup>4</sup>.

## LA COLOCATION : UNE ACTIVITE EN PROGRESSION MAIS QUI RESTE MARGINALE

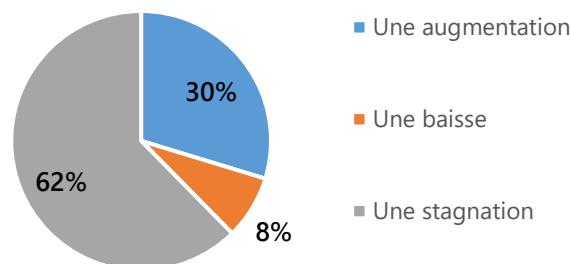
Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, on recense environ 3 300 logements en colocation dans le parc social, accueillant 6 500 individus. En progression de 7 % par rapport à 2021, les logements en colocation représentent 0,1 % du parc social. Le parc de logement en colocation a progressé plus vite que le parc social dans son ensemble (+ 1 %). La crise sanitaire semble ne pas avoir eu d’impact sur l’évolution de la colocation.

Figure 1 : Nombre de logements en colocation au 1<sup>er</sup> janvier 2022



Note de lecture : 68 % des bailleurs déclarent réaliser aucune colocation au sens de la loi ELAN au sein de leur parc.  
Champ : OLS – France.  
Source : enquête 2022.

Figure 2 : Perception des bailleurs de l’évolution de la colocation dans leur parc



Note de lecture : 30 % des bailleurs réalisant de la colocation ont affirmé que le nombre de colocations a augmenté au sein de leur parc depuis la promulgation de la loi ELAN.  
Champ : les bailleurs réalisant de la colocation au sens de la loi ELAN – France.  
Source : enquête 2022.

Un tiers des bailleurs indique offrir des logements en colocation (Figure 1) contre moins d’un quart lors de l’enquête de 2019, niveau *a priori* surestimé<sup>5</sup>. Cependant, le nombre de logements en colocation a tendance à stagner chez la majorité des bailleurs. Pour un tiers seulement d’entre eux, il a progressé

<sup>2</sup> 4 800 logements en colocation dans le parc social au 1<sup>er</sup> novembre 2019, (Diouet, ANCOLS, décembre 2019).

<sup>3</sup> Cf. la partie « Source de données ».

<sup>4</sup> Cf. la partie « Définitions » pour plus de détails.

<sup>5</sup> Cf. la partie « Source de données ».



depuis 2019 (Figure 2). Le parc de logements mis en colocation reste faible au regard du parc global des bailleurs : 37 % des bailleurs pratiquant la colocation comptent moins de 5 logements en colocation, 75 % moins de 20 logements. Ainsi, l'augmentation du nombre de bailleurs pratiquant la colocation, même marginalement, explique en grande partie la progression constatée du nombre de logements mis en colocation. Aucune différence entre OPH et SA d'HLM n'est observée.

En moyenne, le ratio de colocataires par logement s'élève à 2 mais la situation est variable selon les bailleurs : de moins d'un colocataire par logement, reflétant des situations de vacance, jusqu'à quatre colocataires.

La colocation au sens de la loi ELAN reste ainsi une activité marginale au sein du parc social.

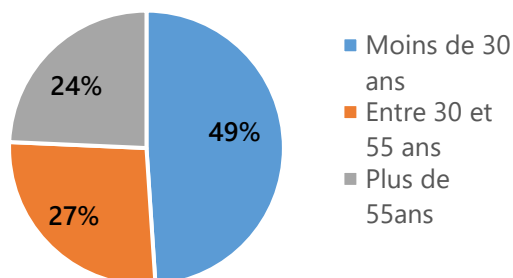
### LA COLOCATION EST ESSENTIELLEMENT ETUDIANTE OU FAMILIALE

Bien que la colocation au sein du parc social soit désormais ouverte à l'ensemble de la population, les jeunes en restent la cible et les « clients » privilégiés sont les étudiants, les jeunes actifs ou les jeunes connaissant des difficultés économiques. 49 % des individus en colocation dans le parc social ont moins de 30 ans (Figure 3). Certains bailleurs privilégient de fait cette population : 30 % des bailleurs interrogés n'accueillent en colocation que des individus de moins de 30 ans. Les plus de 55 ans représentent un quart des colocataires, essentiellement dans le cadre de colocations familiales<sup>6</sup>.

En effet, la colocation familiale est le deuxième cas le plus souvent évoqué, notamment dans les zones détendues. La colocation est également développée pour accueillir des réfugiés, afin de pallier le manque de logements de petite surface. Elle peut aussi être proposée dans les cas de sorties de dispositifs d'accueil et d'hébergement (jeunes mineurs non accompagnés, demandeurs d'asile, personnes en réinsertion). Dans ce dernier cas, les bailleurs indiquent qu'elle est souvent refusée : les personnes préfèrent retrouver leur indépendance.

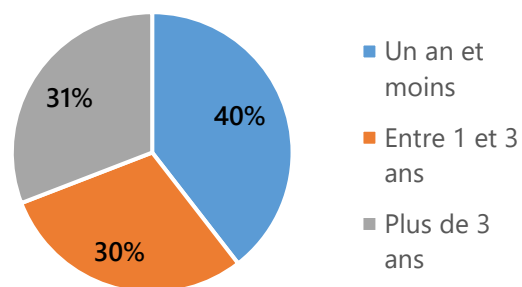
Généralement, les bailleurs ne développent pas de colocation pour des populations spécifiques comme les personnes handicapées ou âgées : 79 % des bailleurs déclarent développer rarement ou jamais de telles colocations. En outre, la majorité des colocations sont localisées de manière diffuse : 60 % des bailleurs déclarent ne pas avoir d'immeubles dédiés à la colocation.

Figure 3 : Répartition des colocataires par âge



Note de lecture : 49 % des individus en colocation ont moins de 30 ans.

Figure 4 : Durée des baux pour les logements en colocation



Note de lecture : 40 % des baux pour les logements en colocation ont une durée moyenne de moins d'un an.

Champ : les bailleurs déclarant réaliser de la colocation au sens de la loi ELAN – France.  
Source : enquête 2022.

<sup>6</sup> La colocation familiale est une colocation entre des membres d'une même famille qui ne sont pas en couple : parents/enfants, frères/sœurs.

40 % des baux de logements en colocation ont en moyenne une durée inférieure à un an (Figure 4) ; 31 % ont plus de 3 ans. En outre, 22 % des logements en colocation ont une durée précise de 12 mois, reflétant les particularités des logements étudiants. La durée des baux en colocation est ainsi variable, illustrant l'hétérogénéité des profils des colocataires. Elle est faible pour les colocations de « jeunes » et élevée pour les colocations familiales. Plus précisément, pour les bailleurs dont les jeunes de moins de 30 ans représentent au moins 75 % des individus en colocation, la durée moyenne des baux s'élève à 16 mois.

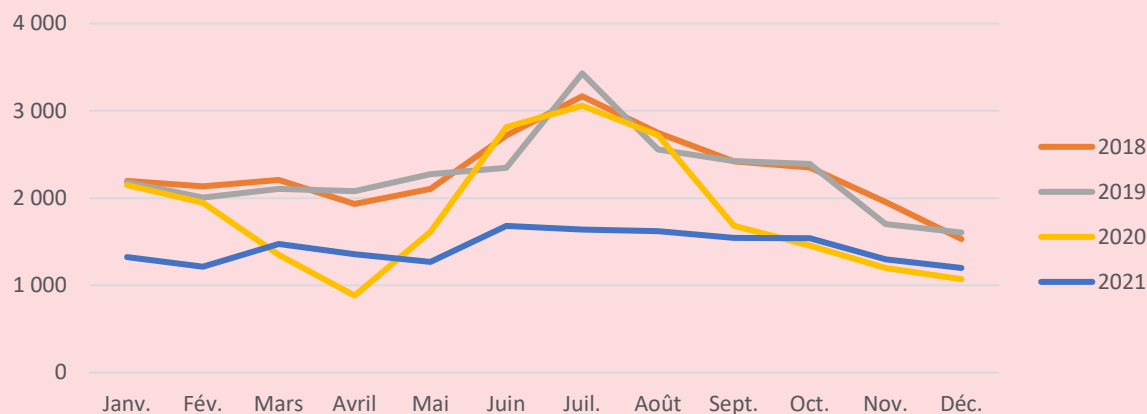
### Encadré : Le suivi de la demande pour une colocation dans le SNE

L'infocentre du système national d'enregistrement (SNE) centralise l'ensemble des demandes de logement dans le parc social, y compris les demandes en colocation. La case « chambre en colocation » doit alors être cochée pour « type de logement recherché ». La mise en place du formulaire CERFA 3 en septembre 2018 a permis de clarifier les demandes pour colocation en dénommant clairement « chambre en colocation » au lieu de « chambre » pour « type de logement recherché ».

A partir de février 2021 et la mise en place du formulaire CERFA 4, les colocataires doivent avoir leur propre demande de logement social et cocher « chambre en colocation ». Avant cette date, il était possible de déposer une demande par colocataire ou de déposer une demande commune aux différents colocataires en précisant dans la section « lien avec le demandeur » que le(s) cotitulaire(s) était/étaient un/des colocataire(s).

48 000 demandes individuelles de chambres ont été actives au moins pendant un jour durant l'année 2021, dont 17 000 créées durant l'année 2021. Contrairement à ce qu'on aurait pu s'attendre avec la mise en place de la loi ELAN et du formulaire CERFA 4, on décompte 10 000 demandes actives (et créées) en moins par rapport à 2018. Elles représentent 1,3 % de l'ensemble des demandes en 2021, contre 1,7 % en 2018<sup>7</sup>. A noter que 2020 et 2021 ont été marquées par la COVID-19. Ainsi, les étudiants ou apprentis, représentant 36 % des attributions de chambre en colocation entre 2019 et 2021, ont essentiellement réalisé leur diplôme en distanciel, les établissements étant fermés, et ont été alors moins sujets à rechercher une colocation (Figure 5).

Figure 5 : Nombre de demandes individuelles pour une chambre en colocation par mois entre 2018 et 2021



Source : Infocentre SNE.

La baisse constatée pour les demandes de chambre s'observe également pour les attributions : 3 400 demandeurs se sont vu attribuer un logement en 2021 contre 5 800 en 2018. Les taux d'attributions passent de 10 % à 7 % entre 2018 et 2021. Les taux d'attributions les plus élevés (à 11 % en 2021) se situent en zone B1 et B2, contre 2 % en zone A bis.

<sup>7</sup> Le choix a été fait de restreindre le champ de l'analyse aux seules demandes individuelles entre 2018 et 2020 pour, d'une part, rester sur un périmètre constant, et, d'autre part, mesurer l'impact du passage au CERFA 4. Une augmentation des demandes était attendue en 2021 avec la mise en place du CERFA 4 puisque les demandes communes aux différents colocataires devaient se transformer en autant de demandes individuelles que de colocataires. Cela n'a pas été observé.

Figure 6 : Répartition des demandes pour une chambre par type de logement attribué et par âge du demandeur sur les périodes 2016-2018 et 2019-2021

	Type de logement attribué					Âge du demandeur		
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Moins de 30 ans	Entre 30 et 55 ans	Plus de 55 ans
2016 - 2018	60%	27%	10%	3%	1%	60%	30%	10%
2019 - 2021	52%	27%	12%	7%	2%	59%	31%	10%

Champ : les demandes de chambre s'étant vu attribuer un logement entre 2018 et 2021.

Source : Infocentre SNE.

Pour la majorité d'entre eux, les demandeurs de chambre se voient attribuer un T1 (Figure 6). Seuls 21 % se voient attribuer un T3 et plus, sur la période 2019-2021, soit *a priori* une chambre en colocation. La part d'attributions pour un T3 et plus, donc en colocation, a crû cependant depuis 2018. Suivre les demandes de colocation à travers le SNE semble néanmoins difficile. La différence entre une demande de chambre et une demande de T1 est mince ; de nombreux T1 sont attribués aux demandes de chambre.

Par ailleurs, on observe une faible attente pour l'attribution d'une demande de chambre puisque 86 % de ces demandes se sont vu attribuer un logement l'année de la création de la demande ou l'année suivant la demande (contre 76 % pour l'ensemble des demandes).

Enfin, 60 % des demandeurs de chambre ayant eu une attribution ont moins de 30 ans, seuls 10 % ont plus de 55 ans (Figure 6). Les dispositions introduites par la loi ELAN ne semblent pas avoir fait évoluer le profil.

## LA MISE EN PLACE DE LA COLOCATION PEUT CONTRIBUER A UNE GESTION DIVERSIFIEE DU PARC

Au-delà du fait qu'elle réponde à un besoin exprimé (cf. l'encadré : Le suivi de la demande pour une colocation dans le SNE), la colocation peut être appréhendée comme un outil, parmi tant d'autres, de gestion du parc pour les bailleurs.

Tout d'abord, afin de remédier à la pénurie des petits logements, notamment dans les villes dynamiques économiquement et/ou étudiantes, la colocation peut être proposée en remplacement d'un T1/T2.

Dans d'autres situations, elle est utilisée pour lutter contre la vacance. Peuvent être alors proposés à la colocation des logements ne correspondant pas aux besoins actuels des demandeurs de logement social, et donc difficilement loués, comme des grands logements situés dans des étages élevés sans ascenseur, dans des quartiers peu recherchés, notamment dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV). Certains bailleurs considèrent alors la colocation dans les QPV comme profitable pour chacune des parties : contribuant à la mixité sociale, les colocataires bénéficient de loyers bas. La colocation peut, par exemple, se développer dans le cadre de Kolocations à projets solidaires (KAPS)<sup>8</sup>. Dans ce cadre, une colocation à loyer modéré dans un quartier populaire est proposée à des jeunes de moins de 30 ans contre un engagement solidaire auprès de ses habitants.

Néanmoins, en zone tendue, la demande en colocation peut se trouver en concurrence avec d'autres demandes, jugées souvent plus urgentes : demandes anciennes, familles avec enfants pour les grands logements, publics prioritaires. Par ailleurs, la concurrence avec le secteur privé peut être importante bien que l'offre du parc social soit compétitive. Des offres alternatives à celle du parc social existent déjà et répondent à la demande des populations les plus enclines à la colocation, à savoir les étudiants.

<sup>8</sup> <https://afev.org/nos-actions/koloc-a-projets-solidaires/presentation-generale/>

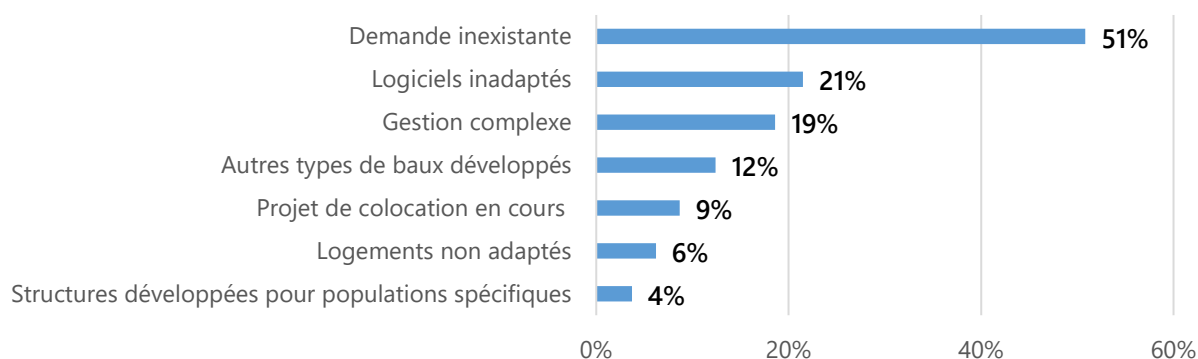
## LA DEMANDE POUR LA COLOCATION DANS LE PARC SOCIAL RESTE TRÈS FAIBLE ET LE DISPOSITIF SEMBLE PEU CONNU

Comme évoqué précédemment, deux tiers des bailleurs déclarent ne pas pratiquer de colocation au sens de la loi ELAN.

La principale raison avancée par ces bailleurs est l'absence de demande : 51 % des bailleurs expliquent le non-développement de la colocation par une demande inexistante (Figure 7). Les demandeurs de logement social semblent, d'une part, méconnaître ce dispositif et, d'autre part, être réticents à partager leur espace avec d'autres personnes. Selon les bailleurs interrogés, vivre en colocation n'apparaît pas comme allant de soi, et ne pas pouvoir choisir les autres habitants du logement constitue un frein supplémentaire. De fait, la colocation n'est pas recherchée par les demandeurs. Parmi les étudiants, la culture de la colocation semble plus partagée mais les projets de colocation sont plus affinitaires – entre personnes se connaissant au préalable – qu'individuels et indépendants. On parle alors de colocation choisie.

Ce constat est confirmé par les bailleurs déclarant pratiquer la colocation : seuls 12 % de ces derniers estiment que la colocation est un dispositif recherché par les personnes en recherche d'un logement. Une des raisons est la méconnaissance du dispositif puisque que seulement 16 % des bailleurs pratiquant la colocation estiment que la colocation est un dispositif connu par les personnes en recherche d'un logement. Néanmoins, les bailleurs communiquent peu à ce sujet : seuls 10 % des bailleurs interrogés disent le faire via des *flyers*, des annonces en ligne, à travers des associations partenaires). Ceux qui communiquent le font essentiellement auprès des étudiants pour se démarquer des autres bailleurs.

Figure 7 : Raisons évoquées de la non-colocation par les bailleurs



Note de lecture : 51 % des bailleurs expliquent le non-développement de la colocation par une demande inexistante.

Champ : les bailleurs déclarant réaliser aucune colocation au sens de la loi ELAN – France.

Remarque : les bailleurs pouvant citer plusieurs raisons, la somme est supérieure à 100 %.

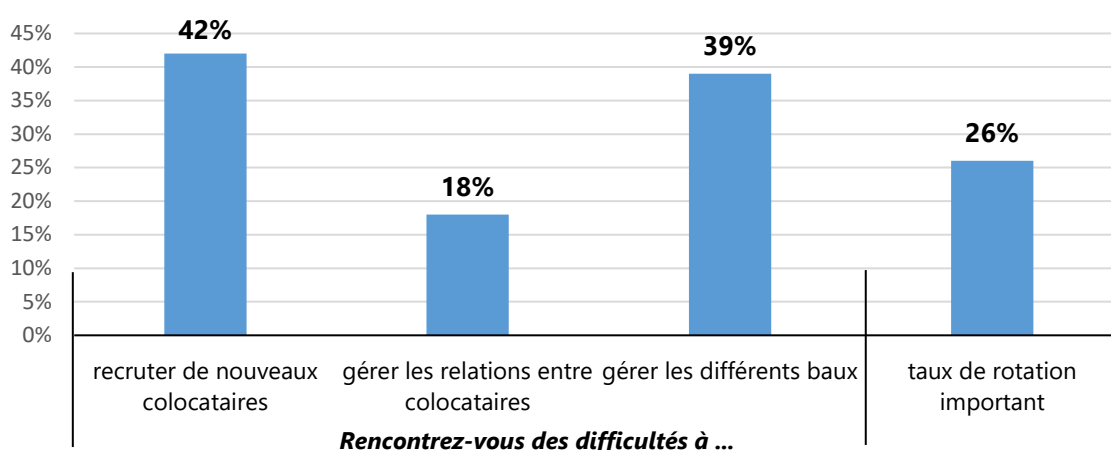
Source : enquête 2022.

## DES OUTILS INFORMATIQUES INADAPTES NUISENT AU DÉVELOPPEMENT DE LA COLOCATION

L'ensemble des bailleurs interrogés, proposant ou ne proposant pas de la colocation, évoque l'inadaptation des outils informatiques. Ainsi, 21 % des bailleurs ne réalisant pas de colocation expliquent que les logiciels de gestion ne sont pas adaptés (Figure 7) ; 39 % des bailleurs répondant pratiquer la colocation déclarent rencontrer des difficultés à gérer les différents baux (Figure 8).



Figure 8 : Difficultés rencontrées par les bailleurs lors de la gestion de la colocation



Champ : les bailleurs déclarant réaliser de la colocation au sens de la loi ELAN – France.

Note de lecture : 42 % des répondants déclarent rencontrés des difficultés à recruter de nouveaux colocataires.

Source : enquête 2022.

En effet, la majorité des outils informatiques actuels ne permettent pas de créer et de gérer plusieurs baux distincts par logement comme l'enregistrement des baux, les entrées/sorties distinctes, le quittancement multiple, la régularisation de charges, etc. Des évolutions des logiciels sont néanmoins en cours.

Les bailleurs investis dans la colocation évoquent également des coûts supplémentaires pour le suivi de la colocation, générés par ces outils inadaptés. Par exemple, ne pouvant être gérés par les logiciels de gestion, il arrive que les dossiers de colocation soient administrés en papier.

Notons que certains bailleurs acceptent des situations de colocation de fait mais avec un seul bail et une seule personne titulaire, les autres colocataires étant indiqués comme « autres personnes vivants dans le logement ». Parmi les bailleurs répondant ne pas faire de colocation au sens de la loi ELAN, 12 % déclarent utiliser un seul bail pour des situations, dans les faits, de colocation (Figure 7).

#### LA COMPLEXITE DU PROCESSUS DECOURAGE LES BAILLEURS A PROPOSER LA COLOCATION

En plus de l'absence de demande et de l'inadéquation des logiciels informatiques, la gestion de la colocation est perçue comme complexe et lourde aussi bien par les bailleurs proposant de la colocation que par ceux ne réalisant pas de colocation.

19 % des bailleurs expliquent l'absence de colocation dans leur parc par le fait que la colocation est une situation compliquée à gérer, soulevant des interrogations sur de nombreux points (Figure 7). C'est une situation nouvelle qui nécessite de retravailler les procédures internes pour apporter des solutions aux difficultés soulevées : identification des parties communes et celles privatives *via* un métrage, sécurisation des parties privatives, répartition des loyers et des charges, coût de la gestion de plusieurs dossiers pour un seul appartement, départ d'un seul des colocataires (gestion de la vacance, recherche de remplaçant, introduction du remplaçant), problème des impayés et des troubles, acceptation des règles de vie de la communauté.

La colocation peut apparaître pour les bailleurs comme un produit spécifique, son développement nécessitant un accompagnement étroit (création d'un poste dédié) pour gérer la rotation et anticiper les problèmes de cohabitation.

Le départ d'un des occupants est la principale préoccupation de l'ensemble des bailleurs : comment limiter la vacance financière ? Comment recruter et gérer l'arrivée d'un nouveau colocataire ? Ainsi, 42 % des bailleurs déclarant réaliser de la colocation indiquent rencontrer des difficultés à recruter de nouveaux colocataires (Figure 8). D'après les échanges avec les bailleurs, la gestion du départ d'un colocataire semble être le point de blocage le plus important du côté des bailleurs ne réalisant pas la colocation.

## LA COLOCATION DEVRAIT NEANMOINS CONTINUER A PROGRESSER

Pour pallier les difficultés et interrogations, les bailleurs s'organisent pour trouver des solutions et développer la colocation au sein de leur parc.

Certains bailleurs répondent uniquement à des demandes de colocations choisies d'étudiants ou de jeunes travailleurs. La colocation choisie correspond à une situation où l'ensemble des futurs colocataires se présentent avec leur projet de colocation chez le bailleur. Dans ce cas, quand il y a départ, le bailleur préfère proposer une mutation de logement.

D'autres ont développé un produit « standardisé » de colocation : dans des logements avec des chambres aux caractéristiques identiques, le loyer est divisé en part égal entre les colocataires, les charges sont au forfait et l'ensemble des abonnements est compris. Un règlement intérieur est mis en place et affiché.

Une autre solution évoquée est la gestion indirecte par un intermédiaire, le plus souvent des associations œuvrant vers les étudiants ou des personnes en insertion, qui se chargent de l'ensemble de la gestion.

Concernant les bailleurs ne pratiquant pas la colocation, 9 % déclarent réfléchir à son développement sur leur territoire, plutôt sous forme d'expérimentation. La progression de la colocation observée entre l'enquête de 2019 et celle de 2022 devrait donc se confirmer les prochaines années tout en restant cependant à une échelle modeste.





## SOURCES DE DONNEES

La présente étude s'appuie sur une enquête par questionnaire menée sur internet auprès des organismes de logement social (OLS) entre juin et juillet 2022. Les questions portaient sur le nombre de logements en colocation et de colocataires dans leur parc aux 1<sup>er</sup> janvier 2021 et 2022, le profil des colocataires et la gestion de la colocation.

355 bailleurs, soit 66 % des bailleurs, ont répondu à cette enquête. Ils regroupent 80 % des logements du parc social. Un redressement a été opéré en tenant compte de la catégorie des bailleurs et leur taille.

Cette enquête a été complétée par de courts entretiens auprès d'une douzaine de bailleurs réalisant ou ne réalisant pas de la colocation. Il s'agissait de recueillir des éléments qualitatifs liés à leur situation.

Une première étude<sup>9</sup> sur la colocation au sens de la loi ELAN avait été réalisée par l'ANCOLS en novembre 2019, soit un an après la promulgation de la loi. Il est apparu, qu'à l'époque, les bailleurs avaient une définition plus large de la colocation que celle définie réglementairement. En particulier, ils pouvaient considérer comme colocation les logements dont le titulaire du bail n'était ni une personne seule, ni un couple. Malgré une attention toute particulière de la part de l'ANCOLS, les chiffres de la colocation issus de cette enquête semblent surestimés et toute comparaison en état entre les deux études semble peu pertinente. Cependant, au vu des nouveaux éléments issus de l'enquête 2022, une réévaluation du nombre de logements en colocation a été menée en se basant uniquement sur les bailleurs ayant répondu aux deux enquêtes : entre 2 500 et 3 000 logements auraient été en colocation au sens de la loi ELAN au 1<sup>er</sup> novembre 2019.

## DEFINITIONS

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 (article 128) : 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 ». La colocation est désormais ouverte à toutes les personnes éligibles au logement social qui en font la demande ; auparavant elle était réservée aux étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Le champ de l'étude porte sur la colocation définie par l'article 128 de la loi ELAN, c'est-à-dire sur les logements dans lesquels au moins deux baux sont en vigueur simultanément (un bail individuel par colocataire).

---

<sup>9</sup> 4 800 logements en colocation dans le parc social au 1<sup>er</sup> novembre 2019, (Diouet, ANCOLS, décembre 2019).