

The background is a brick wall with six windows. The top row has three windows: the left one shows a woman with dark hair and a green top next to a potted plant; the middle one shows a man and a woman; the right one shows a woman in a red top holding a yellow object. The bottom row has three windows: the left one shows an elderly man with glasses and a blue sweater; the middle one shows a young boy in a green shirt; the right one shows a woman in a red top carrying a baby in a carrier.

Habitat Intergénérationnel

Présentation de la Loi Elan

Définition de la cohabitation intergénérationnelle

La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de plus de 60 ans de louer ou de sous-louer une partie de leur logement à un jeune (moins de 30 ans), dans l'objectif de renforcer le lien social et de faciliter l'accès au logement à un jeune.

(CASF : L.118-1 code de l'action sociale et des familles)

2018 Loi Elan

La cohabitation intergénérationnelle est encadrée par des mesures législatives issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018.



Principes directeurs

- La cohabitation interG peut être réalisée chez un propriétaire ou chez un locataire (du parc privé ou du parc social).
- Le sénior locataire doit informer au préalable son bailleur de son intention de sous-location interG, qui ne peut s'y opposer.

Contrat régi par :

- les règles particulières aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévues par le Code de la Construction de l'Habitation (CCH : L.631-17 à L.631-19)
- les règles de droit commun des contrats (Code civil : art. 1101 et suivants)

- Le contrat ne relève pas de la *loi du 6 juillet 1989*.
- Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté (*arrêté du 30.1.20*) précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Caractéristiques du contrat

- désignation précise des pièces mises à la disposition exclusive du jeune (précision surface)
- désignation des locaux partagés (précision surface et nature, séjour, cuisine ...)
- la durée et la date de prise d'effet du contrat ;
- le montant de la contrepartie financière modeste et le cas échéant, l'organisation des « *menus services* »
- les obligations du jeune ;
- les obligations du sénior ;
- les modalités à suivre pour mettre fin au contrat. 1 mois de préavis.

À l'entrée dans les lieux, il est recommandé d'établir un **état des lieux**. Il permet ainsi de définir qui doit prendre en charge les travaux, si des réparations sont à prévoir.



Engagement du jeune



Contrepartie financière modeste

Pour le parc privé, elle est librement convenue entre les parties.

Pour le parc social, la contrepartie est calculée au prorata du loyer et des charges (fluides par exemple), rapporté à la surface habitable du logement.

En complément « menus services »

Exemples : temps de présence, partager des soirées ... Pas de lien de subordination, a but non lucratif.

La souscription d'un contrat d'assurance peut être prévue au contrat.

Engagement du sénior



Il veille à ce que les locaux mis à disposition du jeune soient en bon état d'usage, qu'ils ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé et qu'ils offrent les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation.

Le cadre fiscal

La contribution modeste constitue :

- en cas de (sous) location meublée, un revenu imposable dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)
- en cas de (sous) location vide, un revenu imposable dans la catégorie des Bénéfices Non Commerciaux (BNC).

Exonération : les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que :

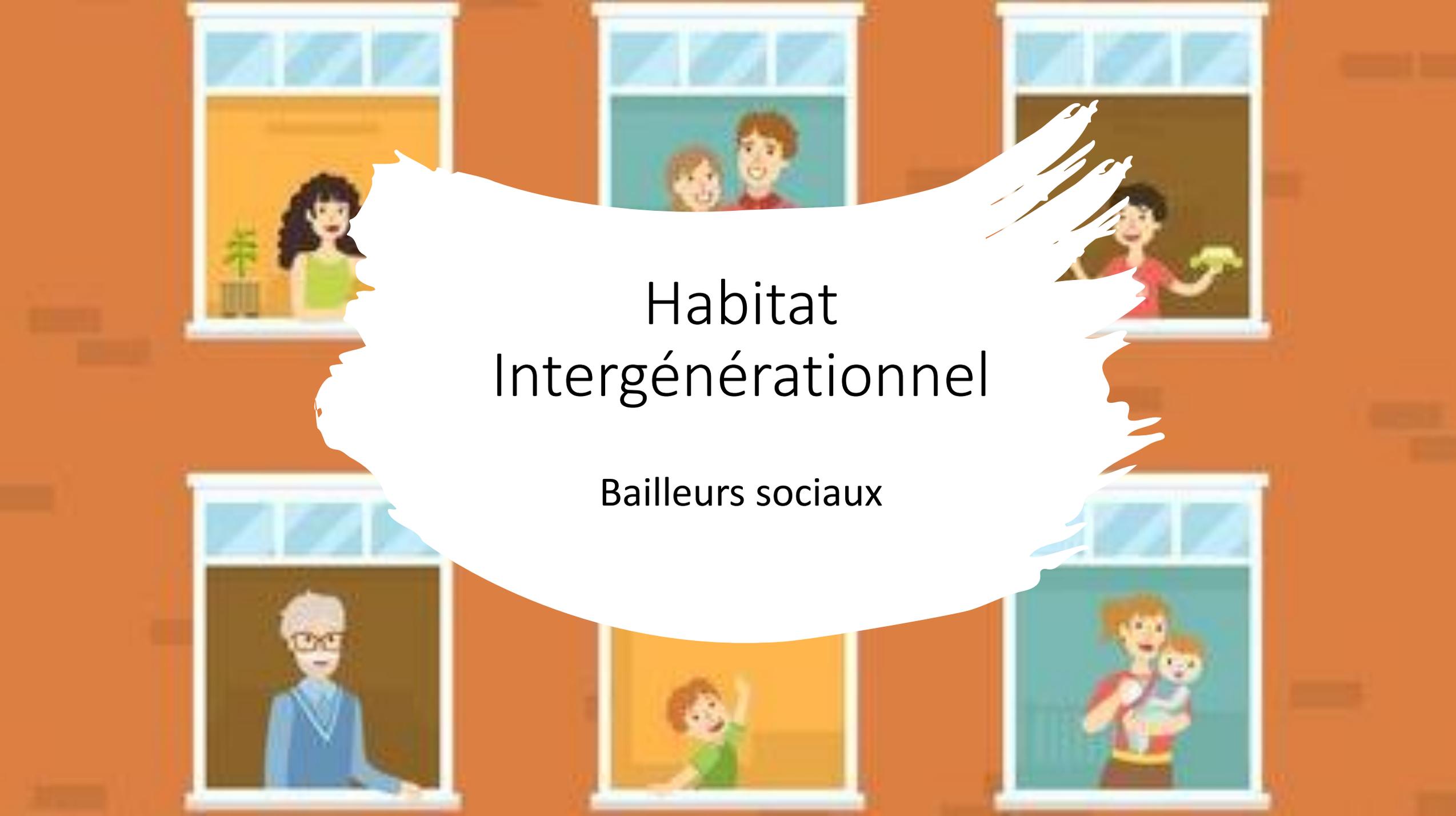
- les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale
- et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables
 - 190 €/ m²/ an en Ile-de-France,
 - 140 €/ m²/ an dans les autres régions.



La cohabitation intergénérationnelle est facilitée par l'intervention d'une structure tierce

Elles ont pour objectif de favoriser la mise en relation des jeunes et des personnes âgées. Elles utilisent une charte qui présente les principes pour vivre ensemble au quotidien et qui sert de support « *moral* » pour une bonne cohabitation.

Par l'adhésion à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire (arrêté du 30.1.20), les structures et associations s'engagent à mettre en œuvre des actions, et notamment « *travailler en lien avec les acteurs sociaux et médico-sociaux du territoire pour assurer une coordination et une information sur ce dispositif* » et « *s'assurer que les locaux loués ou sous-loués au jeune sont en bon état d'usage, ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé et offrent les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation* ».

The background is a brick wall with six windows. The top row has three windows: the left one shows a woman with dark hair and a green top; the middle one shows a man and a woman; the right one shows a woman in a red top holding a yellow object. The bottom row has three windows: the left one shows an elderly man with glasses and a blue sweater; the middle one shows a young child in a green shirt; the right one shows a woman in a red top holding a baby. A large white brushstroke shape is in the center, containing the text.

Habitat Intergénérationnel

Bailleurs sociaux

Les OPH de
Opaly, Villejuif,
Vitry-sur-Seine
deviennent



Opaly gère aujourd'hui 9 521 logements sur les communes **d'Arcueil, Gentilly, Cachan et Kremlin-Bicêtre**.
Opaly représente **82% du logement social** sur Arcueil, **50%** sur Gentilly, **49,4%** sur Cachan et **49 %** sur le Kremlin-Bicêtre.

Valdevy avec l'intégration de Villejuif et Vitry en 2022 a un patrimoine désormais de **17 800 logements**.



Le groupe Valophis est un opérateur social de premier plan, présent dans toute l'Île-de-France et principalement dans le Val-de-Marne.

Le groupe Valophis est **un groupement d'organismes Hlm**, intervenant sur tous les métiers du logement social : aménagement et renouvellement urbain, construction en locatif social et en accession à la propriété sécurisée, gestion. Le patrimoine du groupe a dépassé les **50 000 logements en 2021**.



L'OPH d'Ivry est un établissement public à caractère industriel et commercial créé en 1923 dont la vocation est de construire et de gérer des logements sociaux.

L'OPH fort de près de 136 agents, 23 administrateurs et 33 loges, gère une cinquantaine de cités, près **de 6 200 logements répartis sur tout le territoire de la ville d'Ivry.**