

Développer des projets de colocation en faveur des publics en situation de précarité, notamment hébergés

Fiche outil : cadre juridique, enjeux et préconisations

Etape dans un parcours résidentiel ou solution pérenne, la colocation est un **dispositif pertinent et adapté pour certains parcours et profils individuels**.

La colocation connaît ces dernières années un essor important. Privilégiée jusqu'alors par des étudiants ou des jeunes actifs, la colocation est aujourd'hui recherchée par d'autres catégories de populations : actifs de plus de 30 ans, personnes divorcées ou en rupture familiale, familles monoparentales, réfugiés, salariés en mobilité professionnelle ou en reprise d'emploi, seniors, ...

La Dihal a animé un **groupe de travail et conduit des études qualitatives sur les conditions de mise en œuvre de la colocation pour les personnes en situation de précarité, notamment hébergées**. Ces différents travaux ont reposé sur des entretiens avec des porteurs de projets et des bénéficiaires ainsi que sur une veille sur les pratiques développées dans les territoires.

Ceux-ci ont souligné la **pertinence de ce dispositif**, notamment pour **les publics jeunes, et/ou isolés**. Dans un **contexte de déficit structurel de logements de petite typologie**, la colocation offre une **solution de logement alternative et abordable**.

De freins et difficultés ont, par ailleurs, été mis en exergue tels que : la **réticence des bailleurs face au risque locatif** que pourrait sous-tendre un tel dispositif, **l'adhésion des bénéficiaires** à ce mode d'habitat et aux contraintes qu'il peut impliquer ou le **manque d'adaptation** de la colocation aux besoins et parcours des personnes.

Cette fiche a vocation à présenter :

- le cadre juridique de la colocation ;
- les conditions de mise en œuvre de la colocation dans le parc privé et dans le parc public ;
- les enjeux liés à conception d'un tel dispositif ;
- les préconisations pour développer des initiatives de colocation.

Pour des informations plus précises ou complémentaires, vous pouvez contacter l'Agence Départementale d'information sur le Logement (ADIL). Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.

Pour contacter votre ADIL : 0820 167 500 ou www.anil.org

1. Cadre juridique

La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat (article 8-1, loi n°89-452 du 6 juillet de 1989).

La colocation est soumise au régime de droit commun du bail d'habitation issu de la loi du 6 juillet 1989. La loi ALUR du 24 mars 2014, la loi du 6 août 2015 et la loi ELAN du 24 novembre 2018 ont clarifié et encadré le régime juridique de la colocation.

Article 8-1, loi n°89-452 du 6 juillet de 1989 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777215&cidTexte=LEGITEXT00006069108>

La nature du logement

La colocation peut concerner tout logement locatif, nu ou meublé.

Le logement constitue la résidence principale

Le contrat de location

La colocation est rendue possible sous deux régimes : **elle peut être formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur.** Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le titre 1^{er} de la loi n°89-452 du 6 juillet de 1989, ou s'il concerne un logement loué meublé, le 1^{ER} bis de cette même loi.

- **Le contrat de location unique lie le bailleur et les différents locataires.** Ce contrat **doit respecter les clauses du bail type**, défini par le **décret du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de locatif de logement à usage de résidence principale**. Chacun des colocataires signe le même bail qui est commun à tous.
- **Le contrat de location multiple repose sur la conception de plusieurs contrats dans lequel chaque locataire est lié individuellement avec le bailleur.** En cas de contrats multiples, la colocation constitue une division du logement tenue au respect de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989¹. Chaque bail porte sur une seule pièce du logement dont le locataire a la jouissance exclusive et d'un droit d'usage des pièces communes à tous les autres locataires.

¹ L'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa nouvelle rédaction (modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018) dispose que **la surface et le volume habitable des locaux privés doivent être au moins égaux respectivement à 9m² et 20 m³. Ces dispositions dérogent aux règles du CCH** relatives à la division en jouissance en vue de mettre à disposition des locaux qui exigent au minimum une surface de 14m² et un volume de 33m³. Les caractéristiques de la décence s'apprécient en prenant en compte l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement et non de la seule partie du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive.

Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale (se référer aux annexes 1 et 2 pour les contrats types de location ou de colocation dans logement nu ou meublé)

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030649868>

Article 8-1 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777215&cidTexte=LEGITEXT00006069108>

[Les conditions de mise en œuvre spécifiques dans le parc social](#)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a étendu les possibilités de colocation dans le parc locatif social². **La colocation est désormais ouverte dans le parc social à tous les publics qui en font la demande.** Les candidats doivent respecter les plafonds de ressources applicables pour l’attribution du logement social. **Seul le bail multiple est possible dans ce cadre** : chaque colocataire n’est responsable que de sa part de loyers et de charges (article L442-8-4 du code de l’habitat et de la construction)

Élément de sécurisation des bailleurs sociaux, ces derniers peuvent **recupérer les charges locatives accessoires au loyer principal des logements sous la forme d’un forfait versé simultanément au loyer.** Le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

	Parc privé	Parc social
Publics éligibles	Tout public excepté les couples mariés ou pacsés. Les colocataires peuvent avoir un lien de parenté ou être concubins.	Tout public excepté les couples mariés ou pacsés. Les colocataires peuvent avoir un lien de parenté ou être concubins.
Nature du logement	Logement meublé ou vide.	Logement meublé ou vide.
Type de contrat	Contrat unique ou multiple.	Contrat multiple

² Avant la loi ELAN, le dispositif était rendu possible pour certains publics : étudiants, jeunes en contrat d’apprentissage ou de professionnalisation et au moins de 30 ans.

A noter : **l’article 117 de loi ELAN a également fixé le régime et la définition de la cohabitation intergénérationnelle solidaire** : il s’agit d’un mode d’habitat permettant à des personnes de 60 ans et plus de louer ou sous louer à des personnes de moins de 30 ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu à l’article L.631-17 du CCH, afin de **renforcer le lien social et de faciliter l’accès à un logement pour les personnes de moins de 30 ans** » (CASF : L.118-1)

S'agissant de la colocation dans le parc social :

Code de la construction et de l'habitation, article L.442-8-4

https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=7C660D73B541B7309A0DAFD8EC7FAB32.tplgr44s_2?idArticle=LEGIARTI000037670474&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20190411

Code de la construction et de l'habitation, Article L.353-21

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000033974097&dateTexte=&categorieLien=id>

Code de la construction et de l'habitation, Article L.353-2

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006824994&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20050609>

Code de la construction et de l'habitation, Article L.481-2

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825567&dateTexte=>

Code de la construction et de l'habitation, article L411-2

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI00006825181&dateTexte=&categorieLien=cid>

⇒ **Se référer aux annexes pour obtenir des informations précises sur les critères et conditions liés à la mise en place d'une colocation dans le cadre d'un bail unique ou multiple.**

2. L'accès à la colocation pour les personnes en situation de précarité, notamment hébergées

✓ Opportunités et atouts

La colocation offre des **solutions de logements alternatives**. Elle peut être :

- **Une étape dans un parcours résidentiel**, un dispositif transitoire vers le logement autonome ;
- **Une solution pérenne.**

La colocation peut être **pertinente pour les personnes en situation de précarité, notamment hébergées**, parmi lesquelles :

- Les **personnes isolées** pour lesquelles la recherche d'une solution de logement de petite typologie peut s'avérer particulièrement complexe eu égard à la pénurie structurelle constatée sur ce type de logement ;
- Les **personnes jeunes** (notamment âgées de moins de 25 ans) ayant des difficultés d'accès au logement du fait de leurs ressources limitées ;
- Les **personnes bénéficiaires d'une protection internationale ayant effectué une demande de réunification familiale**, pour lesquelles une solution de logement temporaire doit être identifiée.

La colocation est un dispositif **financièrement avantageux**, permettant :

- Un **partage du loyer et des charges**. En moyenne, une colocation allège de 41%³ le coût du loyer payé par les résidents ;
- Une **mutualisation des ressources** au quotidien.

La colocation peut également être un **vecteur d'insertion socio-culturelle**, permettant de :

- Prévenir et **éviter des situations d'isolement** ;
- Favoriser le **développement de liens sociaux particulièrement sécurisants**, notamment dans le cadre d'une mobilité géographique (absence de repères et de réseaux de connaissances dans le nouveau territoire d'implantation).

✓ **Enjeux**

Plusieurs difficultés ont été constatées, parmi lesquelles :

- La **réticence des bailleurs face à ce dispositif** : la colocation peut être refusée au motif du **risque locatif encouru**, notamment dans le cadre du départ d'un colocataire imposant la recherche d'un nouveau locataire.
- Le **manque d'adaptation** de la colocation aux besoins et parcours des personnes : l'accès au logement (notamment dans le cadre de la colocation) suppose **une solvabilité minimale des bénéficiaires** (paiement des garanties, charges, assurance...) et la **possibilité de solliciter une caution**. Pour les personnes en situation de vulnérabilité, notamment hébergées, ces **démarches peuvent nécessiter un accompagnement particulier, notamment pour solliciter les aides dédiées** (l'avance LOCA PASS, la garantie VISALE, les aides du FSL, les aides personnelles au logement de la CAF ou de la MSA).
- **L'adhésion des bénéficiaires** à ce mode d'habitat : la colocation peut être vécue comme étant **une solution temporaire subie**. Si les colocataires n'ont pas été suffisamment accompagnés vers ce dispositif spécifique, ceux-ci peuvent être **réfractaires au mode de vie en collectif et aux contraintes liées à la mise en œuvre d'une colocation**.

✓ **Leviers identifiés**

La colocation peut être conçue, en fonction des situations, comme **un dispositif transitoire, avec une durée limitée de séjour pour les colocataires, ou comme un logement pérenne**. Le projet de colocation peut être mis en place auprès de **publics spécifiques ou mixtes** (exemples : cohabitation entre bénéficiaires de la protection internationale hébergés et étudiants, cohabitation intergénérationnelle...)

³ De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation. Appartager.com et Action logement, mars 2016.

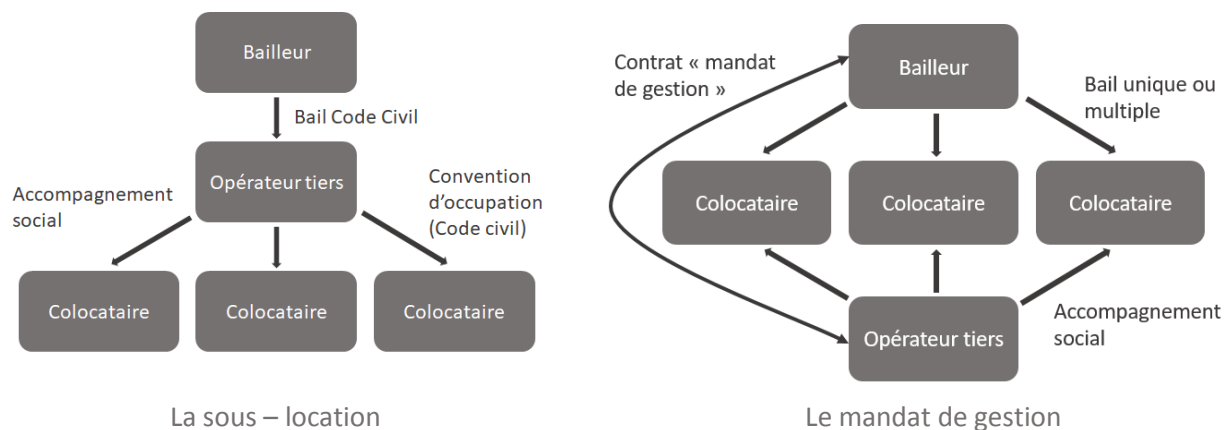
1. Mettre en place une ingénierie locative adaptée

Il ressort des projets évalués par la Dihal que la colocation est particulièrement pertinente en tant que **dispositif provisoire, de transition vers une solution de logement adapté et autonome.**

Les initiatives observées ont majoritairement porté sur **le recours à des mesures d'intermédiation locative** dans le cadre d'un **dispositif de location- sous-location ou d'un mandat de gestion.**

Dans le cadre d'une **location sous-location**, les colocataires sont directement liés à un organisme accompagnateur agréé. Le logement est mis en location auprès d'un organisme agréé en application de l'article L.365-4 du CCH⁴, au moyen d'un bail régi par le code civil.

Dans le cadre d'un **mandat de gestion**, les colocataires sont titulaires d'un bail unique ou de plusieurs baux soumis à la loi du 6 juillet de 1989 et conclus avec le bailleur. Le tiers social, agréé AIS, assure néanmoins la gestion du bien (gestion locative comptable et technique, dont la perception des loyers et des charges pour le compte du bailleur) ainsi qu'un accompagnement social des colocataires en fonction des besoins.



⇒ **Se référer à l'instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord pour plus de précisions quant aux modalités d'application de l'IML.**

2. Développer des dispositifs spécifiques pour encadrer et favoriser la mise en œuvre de projets de colocation

Pour mettre en place un projet de colocation pertinent et adapté en faveur des publics en situation de précarité, notamment hébergés, **une ingénierie de projet est nécessaire pour définir un montage financier, des modalités d'accompagnement et de gouvernance adaptés.**

Celle-ci repose principalement sur **la mise en place d'un consortium d'acteurs** qui peut être composé de :

- Bailleur(s) volontaire(s)
- Gestionnaire(s) de centre d'hébergement

⁴ L 365-4 du CCH 2° : Agrément relatif aux activités d'Intermédiation Locative et de Gestion Locative Sociale.

- Organisme accompagnateur
- Services de l'Etat

Le rôle et les missions de chaque partie prenante doivent être clairement identifiés pour encadrer et sécuriser les dispositifs de colocation.

Les **services de l'Etat** peuvent intervenir pour :

- **Mobiliser des crédits d'accompagnement social et de gestion locative ;**
- **Coordonner les relations** entre les bailleurs, les gestionnaires de centres et les organismes accompagnateurs ;
- **Soutenir les parties prenantes** dans leurs différentes missions ;
- **Evaluer la pertinence et l'efficacité des projets** de colocation mis en œuvre.

⇒ Dans le cas d'un **montage en intermédiation locative dans le parc privé, les crédits dédiés du programme 177 peuvent être mobilisés dans les conditions prévues par l'instruction du 4 juin 2018** relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord.

⇒ Dans le cas d'un **projet de colocation en faveur des bénéficiaires de la protection internationale, les crédits dédiés à l'accompagnement vers et dans le logement des réfugiés, financés sur le programme 177, peuvent également être mobilisés.**

⇒ Dans le cas d'un **projet de colocation en faveur des bénéficiaires de la protection internationale, l'appel à projets « cohabitations solidaires »⁵ peut être mobilisé.**

Pour plus d'informations sur l'appel à projet « cohabitations solidaires » :
<https://www.gouvernement.fr/lancement-de-l-appel-a-projets-cohabitations-solidaires-par-julien-denormandie>

⇒ **Dans le cas d'un projet de colocation en faveur des réfugiés réinstallés, des crédits européens (FAMI) dédiés spécifiquement pour ce public peuvent être mobilisés.**

Les **bailleurs volontaires** sont chargés **d'identifier et de mobiliser des logements adaptés à la colocation**, respectant les normes de décence et de peuplement précitées ci-dessus.

Le **gestionnaire de centre d'hébergement détient un rôle central**, il est chargé de :

- **Sensibiliser en amont les publics hébergés** au dispositif de colocation (règles de vie en commun, principes, contraintes, atouts...) ;
- **Identifier les profils volontaires** : les personnes doivent expressément être volontaires pour s'inscrire dans ce type de dispositif ;
- **Sélectionner les profils compatibles pour cohabiter** : les personnes doivent se connaître ou donner leur accord pour cohabiter. Pour assurer une cohabitation réussie, **la nationalité des**

⁵ Ce nouvel appel à projets, piloté par la DIHAL en partenariat avec la Diar, la DGEF, et la DGCS, s'inscrit dans la continuité de l'expérimentation de l'hébergement citoyen. Il vise à la fois à encourager l'accueil de réfugiés au domicile de particuliers mais aussi la formation de colocations solidaires de réfugiés avec des personnes issues de la société civile (étudiants et jeunes actifs par exemple).

personnes et la possibilité d'échanger dans la même langue sont des critères à prendre en compte.

- ⇒ Afin d'éviter des départs prématurés et des situations de conflits mettant en péril la colocation, **un travail amont de sensibilisation et d'appariement est nécessaire**. Les projets de colocation doivent être conçus **en partenariat avec les bénéficiaires**.

L'organisme accompagnateur mène un accompagnement social adapté aux profils et besoins des colocataires. Cet accompagnement peut être :

- Un accompagnement social global ;
- Un accompagnement visant l'autonomie et le maintien dans le logement ;
- Une aide à la gestion locative ;
- Une médiation dans le logement (interventions ponctuelles ou régulières).

Selon les spécificités et besoins des colocataires, des actions différentes pourront être requises :

- S'assurer de la **bonne gestion locative du logement** mobilisé ;
- S'assurer du **bon déroulement et de la pérennité de la colocation** (mettre en place des rencontres régulières, un système de contact en cas d'urgence) ;
- Proposer **une solution de sortie aux personnes concernées, en cas de conflit empêchant la poursuite de la colocation** dans de bonnes conditions ;
- Informer rapidement le(s) bailleur(s) en cas de départ d'un colocataire et **rechercher des solutions afin de remplacer le colocataire parti par une autre personne**.
- Si la colocation est conçue comme étant un dispositif transitoire, une solution de sortie pour chaque colocataire doit être identifiée. **La préparation à la sortie et l'accompagnement vers un parcours résidentiel ascendant doivent être anticipés**.

- ⇒ Pour encadrer les projets de cohabitation, **la signature, par les différents colocataires, d'un contrat d'engagement mutuel, d'une charte d'engagement et/ou d'un règlement intérieur** est conseillé. Ces documents peuvent être utiles pour **préciser les règles de vie commune** (ménage et hygiène, respect de l'intimité et de la vie privée de chacun, respect du voisinage, nuisances sonores...) distinguer les parties privatives et communes du logement et rappeler les règles de départ et d'arrivée des colocataires.

[3. Exemple d'une bonne pratique : la convention-cadre signée en Loire Atlantique](#)

Une convention-cadre sur la mise en œuvre d'un dispositif de sous-location en vue d'attribuer des logements en colocation pour des personnes réfugiées a été signée, en janvier 2019, entre le préfet de la région des Pays de la Loire, le préfet de la Loire Atlantique et l'USH des Pays de La Loire.

Dans le cadre de cette convention, l'Etat, les bailleurs sociaux et les associations conviennent de développer **un dispositif visant à favoriser la colocation de personnes réfugiées via un dispositif de sous - location, dans le but d'accélérer les sorties du DNA en mobilisant le parc de logements T3 qui représente la part majoritaire du parc social et qui est moins mobilisé pour loger les ménages prioritaires**.

La convention-cadre encadre le dispositif, **reprend les engagements de chacun des acteurs** (Etat, bailleurs sociaux, associations en charge de la gestion locative et de l'accompagnement des réfugiés) et **décrit les modalités opérationnelles du dispositif dans sa phase expérimentale**.

⇒ Se référer aux annexes pour plus de précisions sur cette convention-cadre.

ANNEXE 1 – Les conditions de mise en œuvre de la colocation (bail unique / bail multiple) dans le parc privé

	Colocation avec bail unique	Colocation avec bail multiple
Formalisme du contrat	Respect des clauses du bail type tel que défini par le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale ⁶ .	Pas d'application des clauses du bail type.
Décence	Le bailleur doit remettre un logement décent conforme aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002.	Le bailleur doit remettre un logement décent conforme aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002. Ces caractéristiques s'apprécient en prenant en compte l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement et non de la seule partie du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive. Par dérogation, chacun des colocataires doit disposer d'une surface égale ou supérieure à 9 m² et d'un volume égal ou supérieur à 20 m³
Normes de peuplement	Les normes de peuplement du code de la sécurité sociale sont applicables aux logements loués en colocation (loi du 6.7.89 : art. 8-1)	Les normes de peuplement du code de la sécurité sociale sont applicables aux logements loués en colocation (loi du 6.7.89 : art. 8-1)
Loyers	Lorsque le dispositif d'encadrement au niveau des loyers (Loi du 6.7.89 : art. 17, 17-2 et 18 modifiée par loi du 23.11.18 : art.139 et 140) est en vigueur, le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne pourra être supérieur au loyer de référence	lorsque le dispositif d'encadrement au niveau des loyers (Loi du 6.7.89 : art. 17, 17-2 et 18 modifiée par loi du 23.11.18 : art.139 et 140) est en vigueur, le montant de la somme des loyers perçus de

⁶ Exemples : Lorsque la colocation concerne un logement loué meublé, le bail doit respecter la réglementation applicable aux locations meublées ; lorsque la colocation concerne un logement HLM, le bail doit respecter la réglementation applicable aux logements HLM.

	majoré applicable pour la zone et selon le type de logement (vide ou meublé).	l'ensemble des colocataires ne pourra être supérieur au loyer de référence majoré applicable pour la zone et selon le type de logement (vide ou meublé).
Paie ment du loyer et des charges	<p>Chaque locataire doit payer une quote-part du loyer et des charges au bailleur à l'échéance convenue. Le bail peut prévoir une clause de solidarité de la dette du loyer. Dans ce cas, chacun des colocataires peut être tenu responsable du paiement de la totalité des sommes dues au propriétaire (loyers, charges, réparations locatives) jusqu'à l'expiration du bail en cours.⁷ La solidarité d'un des colocataires prend également fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure dans le bail. A défaut, elle prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Les charges locatives sont récupérées par le bailleur dans les conditions prévues par le contrat de location. Deux modalités de paiement peuvent être mises en place : une provision mensuelle⁸ ou un forfait versé simultanément au loyer.</p>	<p>Le colocataire est responsable de sa quote-part du loyer et de toute somme due au bailleur (charges, réparations locatives) correspondant à ce que précise son contrat de location. Le contrat de colocation peut prévoir un paiement des charges sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer.</p>
Caution	<p>Le bailleur peut demander une caution par colocataire et peut également demander à ce que la caution s'engage pour plusieurs colocataires.⁹ Dans le cas d'un cautionnement par colocataire : la caution répond de la quote-part de loyer et de charges du colocataire visé dans l'acte de cautionnement. La solidarité de la personne qui s'est portée caution pour un colocataire prend fin dans les mêmes conditions qu'en cas de congé.</p> <p>Dans le cas d'un cautionnement de plusieurs colocataires : chacune des cautions répond de la quote-part de loyer et des charges au même titre que les</p>	<p>La caution n'est engagée que dans la limite du loyer et des charges dont est tenu chaque colocataire et pour la durée du contrat conclu avec chacun. La solidarité de la personne qui s'est portée caution pour un colocataire prend fin dans les mêmes conditions qu'en cas de congé.</p>

⁷ Le bailleur peut, poursuivre indifféremment l'un des colocataires ou poursuivre l'ensemble des colocataires pour le paiement des loyers et des charges.

⁸ Dans ce cas : une fois par an, le bailleur doit régulariser la situation en comparant le total des provisions versées par les colocataires et les dépenses effectivement engagées par le propriétaire pendant l'année. Le bailleur s'engage à verser le trop-perçu aux colocataires ou dans le cas contraire à demander un complément.

⁹ Si la caution s'engage au profit d'un seul colocataire, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier le colocataire qui bénéficie de sa garantie. Si la caution s'engage au profit de plusieurs colocataires, l'acte doit désigner, parmi les colocataires, la personne dont le départ mettra fin à son engagement.

	colocataires garantis. Une clause peut prévoir une solidarité entre les cautions. Dans ce cadre, la caution solidaire de chaque colocataire pourra être tenue au paiement de l'intégralité du loyer. ¹⁰	
Congés et notifications faites par le bailleur	En cas de solidarité, le congé adressé par le bailleur à un seul locataire vaut pour les autres. En l'absence de clause de solidarité, le bailleur doit adresser, à chaque colocataire, les différentes notifications : la proposition de renouvellement de bail, le congé.	Le propriétaire doit adresser à chaque colocataire toute notification : proposition de renouvellement de bail, congé.
Congés donnés par les colocataires	Si les colocataires souhaitent mettre fin au bail en même temps : le congé est adressé au bailleur, soit en lui adressant chacun un congé, soit en lui adressant un congé commun comportant l'ensemble des noms et signatures des colocataires. Si un seul colocataire souhaite quitter le logement : le locataire peut quitter le logement sans l'accord des autres colocataires. Le départ de l'un des colocataires ne met pas fin au contrat qui se poursuit aux mêmes conditions avec ceux qui restent dans les lieux. Le départ d'un colocataire n'implique pas obligatoirement l'établissement d'un nouveau contrat de location. Un avenant est nécessaire si un nouveau colocataire est substitué. ¹¹	Chaque colocataire peut délivrer un congé au bailleur pour sa partie privative sans que cela n'entraîne de conséquences sur les autres contrats de location. Le bailleur peut dès lors choisir un nouveau colocataire sans l'accord des autres colocataires.
Dépôt de garantie et modalité de restitution.	Le bailleur peut demander le versement d'un dépôt de garantie. Si la colocation porte sur un logement loué vide , son montant est limité à un mois de loyer ; s'il s'agit d'un logement loué meublé , son montant est limité à deux mois de loyer . Si un locataire quitte le lieu en cours de bail, il ne peut demander au bailleur la restitution de sa quote-part de dépôt de garantie : celle-ci suppose la remise des	Le bailleur peut demander le versement d'un dépôt de garantie. Si la colocation porte sur un logement loué vide , son montant est limité à un mois de loyer ; s'il s'agit d'un logement loué meublé , son montant est limité à deux mois de loyer .

¹⁰ L'engagement solidaire de la caution prend fin à la date d'expiration du délai de préavis délivré par le colocataire qui bénéficie de la garantie, à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut de nouveau colocataire, l'engagement de la caution prend fin, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis (Loi ALUR du 24 mars 2014).

¹¹ S'agissant du **paiement du loyer après le congé donné par l'un des colocataires. Si le bail contient une clause de solidarité** : L'engagement solidaire de la caution prend fin à la date d'expiration du délai de préavis délivré par le colocataire qui bénéficie de la garantie, à condition qu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut de nouveau colocataire, l'engagement de la caution prend fin, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis (Loi ALUR du 24 mars 2014). **En l'absence de clause de solidarité** : à l'expiration du préavis de son congé, le locataire sortant est libéré du paiement des loyers et des charges, où dès que le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

	clés et le départ du dernier colocataire. Il revient aux colocataires de régler entre eux le remboursement individuel.	Dès lors qu'il a notifié son congé, le colocataire peut demander la restitution de son dépôt de garantie dans le délai fixé par la loi ou par le contrat.
Durée du bail	Si le logement est vide : Le contrat de bail est d'une durée de 3 ou 6 ans selon la qualité du bailleur. Au terme du bail celui-ci est reconduit automatiquement pour la même durée et dans les mêmes conditions. Si le logement est meublé : Le contrat de bail est d'une durée minimale de 1 an ou 9 mois pour les logements étudiants	Si le logement est vide : Le contrat de bail est d'une durée de 3 ans, renouvelable ou 6 ans selon la qualité du bailleur. Si le logement est meublé : Le contrat de bail est d'une durée minimale de 1 an ou 9 mois pour les logements étudiants
Assurance	Les colocataires doivent souscrire une assurance multi risques habitation . Ils peuvent souscrire un contrat unique ou souscrire individuellement une assurance.	Chaque colocataire doit souscrire un contrat d'assurance multirisques habitation auprès de l'assureur de son choix. Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires. Dans ce cas, le montant de la prime d'assurance est récupérable auprès des colocataires.
Aide au logement	Chaque colocataire peut bénéficier d'une aide personnelle au logement au prorata de la partie du loyer qu'il supporte, sous réserve de respecter les conditions d'octroi de l'allocation de logement.	Chaque colocataire peut bénéficier d'une aide personnelle au logement au prorata de la partie du loyer qu'il supporte, sous réserve de respecter les conditions d'octroi de l'allocation de logement.

ANNEXE 2 – Bonne pratique en Loire Atlantique



Convention-cadre sur la mise en œuvre d'un dispositif de sous-location en vue d'attribuer des logements en colocation pour des personnes réfugiées

Entre l'État, représenté par Monsieur le Préfet de la région des Pays de la Loire, Préfet de la Loire-Atlantique,

et l'USH des Pays de la Loire, représentée par son Vice-président délégué,

Préambule :

L'instruction ministérielle du 12 décembre 2017 relative au relèvement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale vise à accélérer les sorties vers le logement du public réfugié hébergé dans le Dispositif National d'Accueil.

La convention-cadre 2018-2020 de gestion du contingent préfectoral du 10 août 2018 intègre le public réfugié parmi les ménages les plus prioritaires, fixe un objectif de 300 à 480 relogements annuels pour ce public (dont 300 pour les ménages sortants du DNA) et affiche le principe d'une répartition équitable de ces relogements sur le territoire du département de Loire-Atlantique.

Les bailleurs sociaux, l'Etat, le SIAO et les associations gestionnaires du DNA font le constat de la difficulté à reloger le public réfugié, sur Nantes Métropole particulièrement, compte tenu de la concurrence de l'ensemble des publics prioritaires sur le segment des petits logements dans la mesure où ces ménages sont très majoritairement des personnes isolées.

L'Etat, les bailleurs sociaux, représentés par l'USH, les associations conviennent de développer un dispositif visant à favoriser la colocation de personnes réfugiées via un dispositif de sous-location, dans le but d'accélérer les sorties du DNA en mobilisant le parc de logements T3 qui représente la part majoritaire du parc social et qui est moins mobilisé pour loger les ménages prioritaires.

Contractualisation et expérimentation :

La présente convention-cadre encadre le dispositif de colocation, reprend les engagements de chacun des acteurs et décrit les modalités opérationnelles du dispositif dans sa phase expérimentale.

Ce dispositif visant à favoriser la colocation est conçu pour sécuriser les colocations sur toute leur durée, mais il ne saurait se substituer au droit commun.

Il est convenu d'évaluer le dispositif et de réaliser un bilan partagé dans un délai de 6 mois afin d'en tirer les enseignements avant de poursuivre l'expérimentation et apporter le cas échéant les évolutions nécessaires.

Engagements des parties :

L'Etat s'engage :

- A coordonner les relations entre les bailleurs et les opérateurs
- A mobiliser des crédits d'accompagnement social et de gestion locative

- A labéliser la demande de logement au nom de l'association au titre du contingent préfectoral en CP-réfugié priorité 1 afin de comptabiliser à ce titre les attributions de logements en colocation.
- A soutenir les associations dans la recherche de nouveaux candidats en cas de départ d'un des colocataires.

Les bailleurs sociaux s'engagent :

- A mettre à disposition des logements en sous-location, de typologie 3, adaptés à la colocation en binôme, de personnes réfugiées, à chacun des opérateurs associatifs retenus en veillant à préserver la mixité des ensembles immobiliers et des quartiers.
- A louer ces logements aux associations agréées pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L 365-4 du Code de la Construction et de l'habitation
- En cas de départ d'un des colocataires, à ne pas quittancer la totalité du loyer à l'association sur une période transitoire de 1 mois maximum, de manière à permettre le paiement exclusif de leur part résiduelle de loyers par le (ou les) colocataire(s) restant(s), après modification de la prise en charge par l'APL du fait du départ d'un des colocataires.

Les associations s'engagent :

- A constituer des binômes de personnes ayant le statut de réfugiés.
- A prendre un logement à bail et à gérer une sous-location pour permettre le logement en colocation de ces réfugiés et à en assurer une gestion locative adaptée. Il est précisé que ces logements sont fléchés exclusivement pour l'accueil des réfugiés.
- A gérer en sous-location des logements en colocation avec plusieurs personnes réfugiées et à dispenser l'accompagnement adapté
- A informer rapidement le bailleur en cas de départ d'un colocataire et à rechercher des solutions afin de remplacer le colocataire parti par un autre réfugié.

A Nantes, le 23 janvier 2019


Serge BOULANGER
Secrétaire général de la
préfecture de Loire-Atlantique


Jean-Noël FREIXINOS
Vice-Président délégué
de l'USH des Pays de la Loire

Annexe à la Convention-cadre sur la mise en œuvre d'un dispositif de sous-location en vue d'attribuer des logements en colocation pour des personnes réfugiées

L'annexe définit les modalités opérationnelles du dispositif de sous-location de logements en colocation.

Modalités opérationnelles

Entrée dans le dispositif :

1. L'entrée dans le dispositif se fera prioritairement par la constitution de binômes de personnes réfugiées en recherche d'un logement, par les opérateurs du DNA.

Dans le cadre de leur prise en charge, les associations expliquent aux personnes accueillies, la modalité possible de colocation en sous-location en sortie de structure dédiée à la demande d'asile. Dès que les personnes obtiennent le statut de réfugié, elles préparent la constitution de binômes et en informent la DDD.

Un bailleur a la possibilité de proposer à la DDD un logement à vocation de colocation. La DDD interrogera les associations pour l'éventuelle proposition d'une demande de logement de 2 réfugiés.

2. La DDD informe tous les bailleurs, au fur et à mesure, du nombre de logements à rechercher au regard du nombre de binômes constitués.
3. Les bailleurs informent la DDD des logements qu'ils proposent en colocation.
4. En fonction de la localisation des logements proposés, la DDD désignera l'association en charge d'accompagner les 2 colocataires en sous-location.
5. L'association crée une demande de logement à son nom en précisant les 2 colocataires concernés.
6. La DDD inscrit la demande de l'association au contingent préfectoral CP-réfugié priorité 1 et en informe le bailleur qui peut procéder à l'attribution du logement.
7. Un bail est signé entre le bailleur social et l'association. Un contrat spécifique est établi avec chaque colocataire en sous-location qui précise notamment le montant du loyer dû par chacun et le partage des charges communes. L'association sollicite la CAF pour l'ouverture des droits des colocataires.
8. L'association prend en charge l'aménagement des pièces communes. Chaque colocataire prend en charge l'ameublement de sa chambre. A son départ, chacun récupère son mobilier.

Sortie du dispositif :

1. Les personnes réfugiées qui souhaitent quitter la colocation déposent une demande de logement social individuelle. Un délai minimum de sous-location, entre 4 et 6 mois, sera demandé. Sur demande de l'association en charge de l'accompagnement précisant la capacité à occuper seul un logement, cette demande est inscrite au contingent préfectoral CP réfugié priorité 1.
2. Lorsque l'un des colocataires quitte le logement, l'association recherche dans le cadre de son activité ou auprès d'autres gestionnaires de structures du DNA, une autre personne réfugiée dont le "profil" correspond au projet de colocation. En l'absence de candidat, l'État identifiera et désignera un nouveau candidat à partir des présences indues des structures du DNA.
3. L'association prévient rapidement le bailleur social qui ne quitte que la part de loyer résiduel des colocataires présents dans le logement après modification de la prise en charge APL pour une période n'excédant pas 1 mois.
4. Si la colocation se passe bien, le glissement du bail au nom des 2 colocataires pourrait éventuellement être envisagé.
5. Dans le cas d'arrivée des familles rejoignantes, il pourra être examiné au cas par cas, s'il est préférable que la famille reconstituée ait l'attribution d'un autre logement adapté à sa composition ou s'il est préférable de laisser la famille dans l'appartement initialement en colocation et de rechercher un logement pour l'autre colocataire. Dans ce cas, le glissement de bail pourrait le cas échéant être envisagé au bénéfice de la famille reconstituée.