



17ème législature

Question N° : 435	De M. Loïc Prud'homme (La France insoumise - Nouveau Front Populaire - Gironde)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et rénovation urbaine		Ministère attributaire > Logement et rénovation urbaine
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Absence de cadre juridique précis pour encadrer le cohabitat	Analyse > Absence de cadre juridique précis pour encadrer le cohabitat.
Question publiée au JO le : 08/10/2024		

Texte de la question

M. Loïc Prud'homme interroge Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur l'absence d'un cadre juridique précis pour encadrer les nouvelles formes de cohabitat. La France traverse actuellement une crise du logement sans précédent qui affecte durement un nombre croissant de Français. Il est ainsi de plus en plus difficile pour le plus grand nombre de pouvoir accéder à un logement abordable et adapté à ses besoins, que ce soit dans le parc HLM ou privé et à faire face à l'augmentation continue du prix des loyers et des charges. La crise climatique entraîne également des conséquences très concrètes sur le secteur du logement : îlots de chaleur en ville, passoires thermiques, etc. Mais le bâtiment en est également l'une des cause : il représente en effet l'un des secteurs le plus fortement émetteur de gaz à effet de serre. À Bordeaux Métropole, il représente à lui seul près de 28 % des émissions de gaz à effets de serre. Les politique du logement doivent également s'adapter à l'objectif de limiter l'artificialisation des sols, comme le préconise la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour construire une politique d'aménagement durable, la stratégie nationale bas carbone enjoint à réinvestir les logements vacants et à lutter contre la sous-occupation des logements. Le nombre de logements vacants n'a cessé de s'accroître ces dernières années : il y en a actuellement près de 3,1 millions, soit un million en plus depuis 2006. En plus de mesures fiscales incitatives, la mobilisation de ce parc vacant ne sera possible que par son adaptation aux nouvelles normes écologiques et socio-culturelles liés au logement. L'INSEE a ainsi montré que le modèle majoritaire n'était plus celui des couples avec enfants qui représentaient moins de 25 % de la population en 2019, mais bien le célibat pour 36,9 %, puis le couple sans enfant 25,4 %, sans oublier les familles monoparentales. Dans un contexte d'explosion des prix de l'immobilier et de transformation des schémas familiaux, la maison individuelle n'est donc plus systématiquement la demande première du marché. Face à ces urgences écologiques et sociales et à l'émergence de nouveaux besoins, le cohabitat représentent une solution innovante pour développer de nouvelles façon d'habiter et de penser l'aménagement du territoire de manière durable et solidaire. Pourtant, leur développement se voit entravé par l'absence d'un cadre juridique. Les municipalités se trouvent ainsi confrontées à un flou juridique en inadéquation avec l'aspiration croissante de leur population à expérimenter de nouveaux modes d'habitats. M. le député a ainsi été interpellé au sein de sa circonscription par divers habitants ayant fait le choix d'acheter entre amis pour cohabiter en réaménageant l'intérieur d'une maison existante. Dans certains cas, leurs perspectives de réaménagements ont été considérées comme potentiellement contraire au droit lorsqu'elles aboutissaient à un cloisonnement de l'intérieur de la maison en deux espaces distincts et autonomes et ce malgré la conservation d'un jardin non cloisonné à usage partagé. Il leur a donc été demandé d'abattre la cloison pour laisser une ouverture permettant de naviguer de façon permanente entre les deux parties. Dans le cas contraire et pour que ce cloisonnement ne soit pas abattu, il leur aurait fallu diviser leur propriété pour créer deux îlots d'habitation



distincts. En plus de s'inscrire en contradiction avec leur projet d'aménagement, cette décision abouti à la fragmentation pérenne de la maison et casse le caractère collectif de la propriété et de l'usage de ce bien qui fondent pourtant la notion de cohabitat. Ce flou juridique empêche ainsi les personnes ayant fait le choix du cohabitat de moduler l'intérieur de leur maison selon leurs besoins sans que cela n'aboutisse à la fragmentation de leur bien. Face aux diverses crises rencontrées, les Français vont développer de façon croissante de nouvelles stratégies de mutualisation de leurs biens en habitat partagé. M. le député interroge donc M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, afin d'obtenir des précisions sur la juridiction encadrant actuellement le cohabitat. Dans quelle mesure l'aménagement intérieur d'une habitation existante en cohabitat entraîne-t-elle la division obligatoire de ce bien en deux ilots d'habitation distincts ? Plus largement, quelles mesures entend il mettre en place afin de favoriser le développement du cohabitat qui représente une solution innovante pour favoriser l'accès à un logement décent, abordable et durable pour l'ensemble des Français ?