

N° 15

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

Enregistré à la Présidence du Sénat le 6 octobre 2017

PROPOSITION DE LOI

*tendant à la **promotion de la cohabitation intergénérationnelle,***

PRÉSENTÉE

Par Mmes Agnès CANAYER, Joëlle GARRIAUD-MAYLAM, Brigitte MICOULEAU, M. Cyril PELLEVAL, Mme Marie MERCIER, MM. Antoine LEFÈVRE, Jackie PIERRE, Alain SCHMITZ, Dominique de LEGGE, Mme Chantal DESEYNE, MM. Henri LEROY, François BONHOMME, Mathieu DARNAUD, Jean-François MAYET, Jacques GENEST, Patrick CHAIZE, Mme Catherine DI FOLCO, MM. Bernard FOURNIER, Olivier PACCAUD, Mmes Pascale GRUNY, Frédérique GERBAUD, M. Stéphane PIEDNOIR, Mme Catherine DEROCHE, MM. Jean-François RAPIN, René-Paul SAVARY, Didier MANDELLI, Cédric PERRIN, Mme Jacky DEROMEDI, MM. François-Noël BUFFET, Philippe MOUILLER, Mme Patricia MORHET-RICHAUD, MM. Bruno GILLES, Daniel GREMILLET et Mme Frédérique PUISSAT,

Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La cohabitation intergénérationnelle, c'est-à-dire les accords plus ou moins formalisés par lesquels des jeunes sont logés chez des personnes âgées, en contrepartie de la réalisation de menus services ou du paiement d'une contribution modique, constitue un mode d'hébergement original et prometteur, à même de développer et de diversifier l'offre de logements et la prise en charge du vieillissement.

Porté par des associations assurant un rôle de mise en relation, voire des fonctions de conseil ou de médiation, cet échange de bons procédés est un vecteur concret de solidarité : pour les personnes âgées, la cohabitation intergénérationnelle est un moyen de rompre l'isolement, et de bénéficier d'un soutien domestique ou d'un complément de revenus ; aux jeunes, elle permet l'accès à un logement à un coût modéré.

En dépit de son utilité sociale et économique, largement reconnue, la cohabitation intergénérationnelle continue d'achopper sur des difficultés pratiques : une offre insuffisamment structurée et identifiée, des fragilités juridiques, notamment au regard du droit du travail, et des répercussions incertaines sur le plan fiscal. Il en résulte une demande de logements bien supérieure à l'offre.

C'est pourquoi la présente proposition de loi vise à donner un cadre protecteur et incitatif à la cohabitation intergénérationnelle.

L'**article 1^{er}** instaure un **label** « association œuvrant pour la cohabitation intergénérationnelle ».

L'**article 2** sécurise l'**environnement juridique** de l'hébergement intergénérationnel, en créant un « droit à l'erreur » en cas de contrôle.

L'**article 3** clarifie l'**incidence fiscale** de l'habitat intergénérationnel, en précisant dans la loi que :

- L'hébergement d'un jeune ne peut conduire à l'alourdissement de l'impôt sur le revenu, ou de la taxe d'habitation, dont peut être passible la personne âgée ;

- La redevance tirée de cet hébergement est exonérée d'impôt sur le revenu, et est exclue de l'assiette des cotisations sociales.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après le titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un titre V *bis* ainsi rédigé :
- ② « Titre V *bis* : Cohabitation intergénérationnelle.
- ③ « Art. L. 35 bis-0-1. – I. – Le label “ association œuvrant pour la cohabitation intergénérationnelle ” peut être attribué à la personne morale de droit privé ou de droit public à but non lucratif qui en fait la demande, dès lors que celle-ci justifie d'une action d'intermédiation et, le cas échéant, de conseil ou de médiation, visant à favoriser l'hébergement des personnes de moins de trente ans par des personnes de plus de soixante ans, dans les logements dont elles sont propriétaires ou locataires, en contrepartie de la réalisation de services ou du paiement d'une redevance.
- ④ « Cette action respecte les principes d'intervention suivants :
- ⑤ « 1° L'autonomie de la personne accueillante ;
- ⑥ « 2° La décence du logement mis à disposition ;
- ⑦ « 3° Le caractère proportionné des services réalisés ou de la redevance payée par la personne accueillie ;
- ⑧ « 4° La formalisation de la relation entre les personnes accueillante et accueillie dans une convention, et son suivi par l'association.
- ⑨ « II. – L'association met à la disposition de la personne accueillante une convention d'occupation précaire précisant les conditions d'hébergement de la personne accueillie. Cette convention ne peut prévoir des services qui s'apparentent à une prestation d'aide à domicile ou médicale.
- ⑩ « III. – Le label est attribué par décision des ministres chargés du logement et des affaires sociales. Les modalités d'attribution et de retrait du label sont précisées par un décret (pris) en Conseil d'État. Ce même décret fixe le montant maximal de la redevance pouvant être prévue par la convention d'occupation précaire en fonction de la zone géographique considérée. »

Article 2

- ① Après l'article L. 243-7 du code de la sécurité sociale, il est inséré un article L. 243-7-1 AA ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 243-7-1 AA.* – Une erreur de bonne foi portant sur l'hébergement d'une personne dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation ne peut faire l'objet de poursuites par les organismes mentionnés aux articles L. 213-1 et L. 752-1 du présent code. »

Article 3

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article 81 *ter*, il est inséré un article 81 *quater* ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 81 quater.* – La redevance tirée d'une convention d'occupation précaire élaborée dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation est exonérée de l'impôt sur le revenu. » ;
- ④ 2° Aux *a*, *b* et *e* du 1 de l'article 195, après les mots : « Vivent seuls », sont insérés les mots : « ou avec une personne hébergée dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation » ;
- ⑤ 3° Après l'article 1411 *bis*, il est inséré un article 1411 *ter* ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. 1411 ter.* – Lorsqu'un propriétaire ou un locataire héberge une personne dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation, cette situation est sans incidence sur le calcul de la taxe d'habitation auquel il est assujetti. »
- ⑦ II. – L'article L. 242-1 du code de la sécurité sociale est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Est exclue de l'assiette des cotisations mentionnées au premier alinéa la redevance tirée d'une convention d'occupation précaire élaborée dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation. »

Article 4

Les conséquences financières résultant pour l'État de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.