

LA COLOCATION SENIOR

DANS LE LOGEMENT SOCIAL

comment faire ?



Bailleurs, collectivités... Tour d'horizon des questions à se poser, des solutions existantes et des idées qui ont fait leurs preuves.

Connaître

son

Comment faire connaître le dispositif ?

Être présent dans les guides et annuaires consultés par les seniors

Avoir une communication ciblée et personnalisée

Créer des ateliers et en parler via les dispositifs existants (politique RSE, parcours retraite...)

S'appuyer sur un réseau de partenaires en lien avec l'habitat et les seniors

public

La bonne idée

Organiser des ateliers de découverte de la colocation auprès des bénéficiaires et des demandeurs de logements sociaux.

Quels sont les besoins ?

Ne pas être isolé

Décider pour soi

Un logement confortable pour un coût raisonnable

Mutualiser pour limiter son impact environnemental

Un accompagnement adapté

Le partage et la solidarité

« J'avais envie de mutualiser, de partager. »

Hedwig, colocataire

L'expérience Loki Ora

La colocation senior est encore une offre de niche, qui va se développer avec le vieillissement de la population. Il faut sensibiliser sur le dispositif, dès l'âge de 40 ans, afin de normaliser ce mode d'habiter.

Pourquoi entretenir la file active ?

L'enjeu est double : il s'agit de créer un vivier de personnes intéressées par la colocation, mais aussi de maintenir cet intérêt dans l'attente de logements disponibles.

Concevoir

des logements

adaptés

Quelle configuration idéale pour les logements ?

- 4 chambres
- 4 salles d'eau
- 1 grand espace à vivre
- 1 extérieur
- proximité avec des commerces et des transports
- baux individuels

La bonne idée

Anticiper la réversibilité des logements : les colocations et les familles ont besoin de grands logements, mais pas des mêmes équipements.

Et aussi !

- Isoler phoniquement
- Prévoir la place pour deux frigos
- Penser à un espace nuit pour accueillir les visites

« Partager une salle de bain avec plusieurs personnes que l'on ne connaît pas freine le choix de la colocation. »

Paul, colocataire

L'expérience Loki Ora

Les quatre colocations senior mises en place par l'association montrent que le fait de changer de quartier n'a pas été un frein pour les colocataires. Ces personnes sont avant tout venues pour le logement, et restent pour le côté humain.

La coloc en QPV, bonne idée !

Les grands logements sont plus nombreux dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), ouvrant la voie à l'implantation de colocations. En effet, les projets peuvent se développer sur le patrimoine de logement social existant. Où que la colocation soit implantée, il faut garder en tête de travailler sur l'attractivité des logements et des projets !

Tous les acteurs sont-ils autour de la table ?

Bâtir une démarche partenariale solide est indispensable à la réalisation d'un projet de colocation senior dans le logement social. C'est le seul moyen de générer une envie collective, de réunir les financements nécessaires au projet, mais aussi de faire face à certaines contraintes dans différents domaines : aides financières, spécificités du logement social, processus de validation complexe...

La bonne idée

Réunir les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale), le Département, la commune, les bailleurs sociaux, l'association gestionnaire et les financeurs concernés (caisses de retraite, mutuelles...)

Dépasser

les

contraintes

administratives



Et les règles d'attribution ?

Face à la pénurie actuelle de logements sociaux, les grands logements sont plutôt attribués aux familles. La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) permet un fléchage senior pour les logements neufs. En cas de rénovation, comment adapter les règles d'attribution en fonction de la démographie du territoire ?

3, 2, 1... Êtes-vous prêts ?

Les métiers de la gestion locative sont plutôt standardisés, or la colocation implique des coûts de gestion spécifiques et des changements de pratiques, notamment dans le processus d'attribution, qui ont un impact sur le modèle économique déjà contraint du bailleur : le coût de l'évolution du logiciel de gestion et la formation du personnel doivent être pris en compte. Par ailleurs, les outils métier pour la gestion locative ne sont pas toujours adaptés : baux et états des lieux individualisés...

L'expérience de Loki Ora

Le volet réglementaire est contraignant, mais il ne faut pas se décourager et trouver des solutions une à une. En mettant tous les acteurs autour de la table, avec une vraie volonté du territoire de créer des colocations, il est possible d'être créatifs !

La bonne idée

Passer par l'intermédiation locative où le personnel est déjà formé ; mettre une partie du process entre les mains d'un acteur spécialisé comme Loki Ora ; prévoir les coûts des logiciels de gestion dans les mises à jour à venir.

Accompagner

les

parcours

résidentiels

Comment faciliter le changement de vie ?

Le frein psychologique au changement d'habitat et le frein matériel au déménagement (logement à trier et vider, coût...) sont deux facteurs limitants pour la colocation senior. À quoi s'ajoute le stress lié au déménagement, que ressentent 82% des Français et Françaises*. Mais cette réflexion peut servir d'autres parcours résidentiels, car la même question se pose lorsqu'une personne doit quitter un T5 pour un T2.

Qui doit porter les coûts d'accompagnement au déménagement ?

La bonne idée

De l'information en amont

Un soutien au déménagement

Un accompagnement à la vie partagée

L'expérience Loki Ora

Un accompagnement tout au long du parcours de colocation permet de répondre à beaucoup de questions posées. L'association a pour mission l'animation de la file active, l'accompagnement des colocataires pour la gestion des conflits, mais elle aide aussi à réunir les acteurs et à lever les contraintes administratives.

« Une fois installés dans le logement, l'accompagnement est indispensable, parce que c'est dans le concret qu'on se rend compte des difficultés. »

Brigitte, colocataire

Comment financer la vie partagée ?

Si l'Aide à la vie partagée vient aujourd'hui financer l'accompagnement nécessaire à la mise en place et au suivi des colocations senior, comment faire face en cas de diminution ou de suppression ? Quel modèle économique pour animer ces lieux de vie ? Les pistes : plaider auprès des financeurs de la perte d'autonomie pour la prise en charge de ces coûts dans le cadre du maintien à domicile ; sensibiliser les locataires au "consentement à payer".

Les bonnes idées

S'appuyer sur un réseau de services existants pour trouver des solutions adaptées

Sensibiliser la collectivité et les élus

* Étude OpinionWay / L'officiel du déménagement

CONCEPTION ÉDITORIALE : LOKI ORA ET LES AUTRES POSSIBLES · CONCEPTION GRAPHIQUE : CAMILLE VAN HAECKE

pourquoi CRÉER UNE COLOCATION SENIOR DANS LE LOGEMENT SOCIAL?

Ce document synthétise les échanges qui ont eu lieu lors de trois ateliers consacrés à la colocation senior dans le logement social, organisés début 2025 à Nantes par l'association Loki Ora. Dix acteurs impliqués dans le logement social – bailleurs, collectivités, financeurs, promoteurs... – ont fait émerger quatre grandes thématiques : le public, les logements, les contraintes administratives et techniques, l'accompagnement.

Développer des solutions alternatives

Répondre à la demande **Préparer** l'avenir

Faire face aux enjeux environnementaux

Occuper les grands logements

Lutter contre l'isolement

Mutualiser des espaces et des moyens

MERCI À L'ENSEMBLE DES PARTICIPANT·ES : MURIEL JAUNAS (AG2R LA MONDIALE), TEDDY POIZAT (ATTYQUE), CHRISTINE DRANCOURT, PAUL DEQUIEDT, HEDWIG WEBER (COLOCATAIRES OU ASPIRANTS), VIRGINIE COQUET ET YOUENN LEBLAY (DÉPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE), LAURENT CAFFIN ET VIRGINIE HUNAULT GUEDJ (GROUPE CISN), CÉCILE BERTHET, CLAIRE LE GAL ET ANNE-LAURE TOUGERON (LOKI ORA), NATHALIE GUILLOMITON (MALAKOFF HUMANIS), FABIENNE ROZIER (NANTES MÉTROPOLE), FAHIMA BOUFLIGHA, JOHANNA LEDEVIN, JOHANNA ROBION (NANTES MÉTROPOLE HABITAT), ELISE PICHARD (SAINT-NAZAIRE AGGLO), ET CÉDRIC JOLIVET (WISION)

Loki Ora, la colocation version senior



Fondée en 2018 à Nantes, l'association Loki Ora s'est donné pour mission de promouvoir et soutenir le développement d'habitats partagés à destination des seniors, mais aussi de sensibiliser le grand public au bien-vieillir chez soi. En effet, le logement des seniors est confronté à une fin de cycle où les offres classiques répondent de moins en moins bien aux besoins et attentes des usagers. Or, la France comptera un tiers de 65 ans et plus à l'horizon 2040, nous obligeant collectivement à réfléchir à de nouvelles propositions. Depuis sa création, Loki Ora a créé quatre colocations senior à Nantes et alentours, que l'association accompagne encore à ce jour.

Loki Ora signifie « Vivre et habiter ensemble » en Maori.

« Lorsque nous avons créé notre première colocation en 2019 avec un bailleur privé, beaucoup de seniors sont venus nous voir pour nous demander si ce type de projet existait dans le logement social ou si nous pouvions le développer. Alors, nous nous sommes mis au travail... »