

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° 385

présenté par
M. Sempastous

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 34, insérer l'article suivant:**

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le dixième alinéa de l'article L. 302-1 est complété par les mots : « jeunes actifs ».

2° La section IV du chapitre Ier du titre III du livre VI est ainsi rédigée :

« Section IV : La résidence junior ».

« Art. L. 631-12-1. – La résidence junior est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective ou à la vie active. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et des jeunes actifs. A titre accessoire, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

« Ces résidences proposent des prestations d'accueil, personnalisées ou non, qui peuvent être digitalisées, et l'entretien des locaux affectés à la vie collective.

« Ces résidences peuvent également proposer des services supplémentaires ou des équipements spécifiques. Parmi ces équipements et services supplémentaires, certains peuvent être ouverts à des tiers à la résidence, notamment la restauration.

« Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 lorsqu'elles bénéficient d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.

« L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences juniors.

« Sous-section 1 : La résidence universitaire

« Art. L. 631-12-2. – La résidence universitaire est une résidence junior qui accueille, à titre principal, des étudiants.

« Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

« Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

« Les immeubles entièrement consacrés au logement des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et faisant l'objet, à la date de publication de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 peuvent, après agrément du projet de l'organisme et sans qu'un nouveau concours financier de l'État puisse être sollicité, bénéficier du régime prévu à l'article L. 631-12-1.

« Sous-section 2 : La résidence jeunes actifs

« Art. L. 631-12-3. – La résidence jeunes actifs est une résidence junior qui accueille, à titre principal, des jeunes actifs.

« Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

« Le résident ne peut pas céder le contrat de location. ».

II. – Au 3° de l'article L. 151-34 et au dernier alinéa de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, après le mot : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».

III. – Aux trois alinéas du III de l'article 40 de 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, après le mot : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet de créer une nouvelle catégorie d'habitat collectif dans le code de la construction et de l'habitation : la résidence junior. Cette nouvelle catégorie engloberait l'actuelle résidence universitaire en tant que sous-catégorie et la nouvelle sous-catégorie de résidence jeunes actifs. Cette résidence serait réservée de façon exclusive aux jeunes, à la fois étudiants et/ou actifs, afin de proposer une offre de logements adaptée répondant à la problématique du lien indissociable emploi-logement.

S'agissant de la résidence universitaire, la reconnaissance de la catégorie de résidence junior ne remettrait pas en cause le fond des dispositions en vigueur, pas plus qu'elle ne porterait atteinte à l'existence et au régime du foyer de jeunes travailleurs qui relève, à titre principal, du code de l'action sociale et des familles en tant qu'établissement social et médico-social.

S'agissant de la résidence jeunes actifs, elle permettrait de résoudre les difficultés des jeunes qui ne sont pas accueillis en résidence universitaire et qui ne disposent pas d'une catégorie d'habitat dédiée. Elle répondrait aux nouvelles formes d'emploi des jeunes et permettrait d'accueillir dans une structure collective des profils variés tels que les jeunes qui débutent leur activité professionnelle, mais aussi les jeunes – diplômés ou non – en insertion dans la vie active, et également les étudiants travailleurs, notamment ceux bénéficiant du statut national d'étudiant-entrepreneur. Cette sous-catégorie clarifierait également l'état du droit sur la notion de résidence jeunes actifs car la réalisation de telles résidences donne lieu à ce jour à des projets très divers et parfois très éloignés des qualités attendues.

Plus globalement, la création de la catégorie des résidences junior présenterait deux avantages principaux :

En premier lieu, elle permettrait d'augmenter l'offre de logement des jeunes confrontés à une crise du logement et au chômage et ainsi de faire face à leur essor démographique et à leur besoin de mobilité. La pression sur les logements classiques – qu'ils relèvent du parc privé ou social – serait également diminuée.

Pour rappel, les jeunes actifs âgés de 18 à 29 ans représentent plus de douze millions de personnes (INSEE). On estime à plus d'un million le déficit de logement pour cette population et cinq cent mille personnes n'ont pu accepter un emploi en 2016 faute de logement. La création de la résidence junior doit participer à remédier à ce déficit tout en renforçant l'attractivité des territoires pour les jeunes :

- en leur facilitant d'une part l'accès au logement au plus près des bassins d'emplois,
- en leur permettant de rester travailler à proximité des lieux où ils ont mené leurs études ;
- en permettant aux entreprises en croissance de s'installer et de recruter à proximité, des jeunes dans les territoires les plus attractifs en termes de qualité de vie, de formation et de recherche.

En second lieu, elle favoriserait le développement de logements adaptés aux étudiants et/ou aux jeunes actifs, tant du point de vue de leurs caractéristiques architecturales, de leur régime locatif et des besoins de lieux de vie active (coworking, pépinières, crèches...) propres à développer leurs

réseaux professionnels ou à favoriser la formation et le travail à distance ainsi que le travail collectif. Cette nouvelle catégorie d'habitat serait un gage de qualité, en raison notamment des services et équipements qui y seraient proposés.

La résidence-junior s'inscrit pleinement dans la stratégie logement du Gouvernement visant à construire 80.000 logements pour les jeunes actifs et les étudiants. Elle pourrait ainsi s'insérer parfaitement dans le titre III du projet de loi ELAN intitulé Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale. En outre, elle viendrait utilement compléter le bail mobilité.