

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4721)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 1543 (Rect)

présenté par

Mme Kerbarh, M. Acquaviva, M. Brial, M. Castellani, M. Colombani, M. Molac, M. Clément,
Mme De Temmerman, M. Charles de Courson, Mme Dubié, Mme Frédérique Dumas, M. Falorni,
M. François-Michel Lambert, M. Lassalle, M. Nadot, M. Pancher, Mme Pinel et M. Simian

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 36 BIS, insérer l'article suivant:**

I. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 6 ainsi rédigée :

« Section 6 : La résidence pépinière

« *Art. L. 631-16-1.* – La résidence pépinière 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 professionnelle. Cet établissement accueille des étudiants en fin de cycle, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des chercheurs et des jeunes actifs.

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé à trois reprises.

« 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 pépinières »

III. – Aux trois alinéas du VIII de l'article 40 de la 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 pépinières ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à consacrer la spécificité d'une nouvelle catégorie d'habitat junior dans le code de la construction et de l'habitation, afin de pouvoir lui **assigner un régime spécifique de nature à en inciter le développement : la résidence pépinière, à destination des jeunes actifs**. Elle a donc vocation à accueillir un public plus large que celui des résidences universitaires visées par l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation et se distingue de la résidence-services visée à l'article L. 631-13 du même code en ce qu'elle a vocation à remplir une mission d'intérêt général de soutien à l'emploi.

Cette **nouvelle catégorie d'habitat junior** permettrait ainsi d'offrir aux collectivités un instrument pour développer l'attractivité économique des territoires, notamment les plus vulnérables, en soutenant des appels à projets novateurs.

Elle s'inscrit en cela dans l'un des objectifs de la loi 3DS, à savoir offrir aux territoires les moyens d'être plus dynamiques face aux principaux défis auxquels ils font face et notamment le logement des jeunes.

La résidence pépinière a en effet vocation à concilier deux objectifs :

D'une part, elle permet d'augmenter une offre de logement à l'attention 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. L'idée est donc de favoriser des logements adaptés, tant du point de vue de leurs caractéristiques architecturales que de leur régime locatif.

D'autre part, outre le fait qu'elle favorise le développement des réseaux professionnels des jeunes, elle a pour ambition de favoriser la création d'espaces collectifs dédiés à la formation, à la création d'entreprises au profit des jeunes actifs et au travail à distance. Elle remplit à ce titre une mission d'intérêt général en servant une politique de soutien à l'emploi de cette population spécifique dans des secteurs réputés porteurs relevant de l'économie digitale ou numérique.

Les pépinières d'entreprises sont déjà existantes, elles sont destinées à l'accueil temporaire de créateurs d'entreprises s'étendant sur le territoire sous forme de location précaire avant une installation pérenne.

Mais aucun dispositif n'a été mis en œuvre en parallèle pour associer les services proposés par ces pépinières d'entreprises à une offre de logements adaptés.

Et les services proposés dans le cadre des résidences services étudiantes – à savoir les services parahôtelières visés par l'article 261 D du Code général des impôts – s'avèrent totalement inadaptés aux jeunes actifs. En outre, de telles résidences ne comportent pas d'espaces communs dédiés à la création d'entreprise.

La résidence pépinière, et la mixité fonctionnelle qui en constitue l'ADN, ont pour objectif de combler ce vide.

Outre le fait qu'une telle disposition favoriserait son développement au sein des territoires, qui n'envisagent l'habitat junior qu'à travers le prisme des résidences universitaires, la consécration

légale de la résidence pépinière, qui n'entre dans aucune catégorie juridique existante, permettrait de lui assigner un régime spécifique.

Elle pourrait par exemple être dispensée de fournir les services para-hôtelières exigés des résidences-services étudiantes sans être de facto sorties du champ d'application des dispositifs d'incitation fiscale tels que le Censi-Bouvard. La consécration légale de la résidence pépinière permettrait également aux collectivités de proposer un accompagnement logistique et stratégique.

Elle favoriserait ainsi dans le cadre de la décentralisation et de la décomplexification administrative, un **nouveau maillage territorial axé sur l'emploi des jeunes, la mobilité et l'économie numérique** et s'inscrirait dans une démarche respectueuse du développement durable.