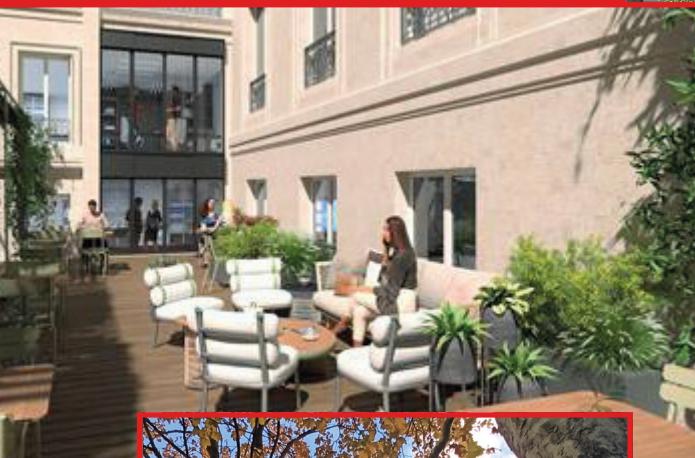


Fédération  
   des Entreprises  
   Immobilières



**PROPOSITIONS AUX CANDIDATS  
À L'ÉLECTION PRÉSIDENTIELLE**



# L'essentiel

Moteurs de l'économie française, les entreprises immobilières adhérentes de la FEI détiennent aujourd'hui en France 150 milliards d'euros d'actifs représentant 22 millions de m<sup>2</sup>, dont 45% en régions, soit 40% du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français. Elles ont prévu d'investir 20 milliards d'euros d'ici 2025, générant 300 000 emplois.

Opérateurs intégrés et complets, elles couvrent toute la chaîne de valeur immobilière et toutes les classes d'actifs. Pour les collectivités, ce sont des partenaires, apporteurs de solutions innovantes pour répondre aux attentes des citoyens.

Inscrivant leur activité dans la durée, elles ont été parmi les premières à intégrer la nécessaire sobriété environnementale et sont à l'origine de 30% des émissions d'obligations vertes en France.

Nombre de nos adhérents ont adopté le régime SIIC lors de l'introduction en France sur le modèle des « REITs » américains. Seul véhicule côté en matière de « pierre-papier », indispensable à la compétitivité de la place financière de Paris, il démocratise le placement immobilier.

La FEI compte également parmi ses adhérents les principaux promoteurs français, sur lesquels repose une grande partie de la production annuelle de logements. Elle accueille également plusieurs filiales immobilières de groupes d'assurances.

Nos propositions sont regroupées sous **3 thématiques** :

- 1. Décarboner la ville et la transformer pour l'adapter aux nouveaux usages :**  
La réglementation doit évoluer pour permettre de transformer des bâtiments obsolètes et énergivores en lieux de vie multi-usages et durables adaptés aux nouvelles aspirations. Ainsi, les bureaux partagés (co-working), résidences partagées (coliving, résidences étudiantes ou senior), à la frontière de plusieurs réglementations, doivent trouver un cadre juridique propre. De même, il convient de soutenir la réhabilitation des zones commerciales vieillissantes et inesthétiques d'entrée de ville, en complément et en soutien à la revitalisation des cœurs de ville.
- 2. Accélérer la production de logements par les entreprises immobilières :**  
Au cours du présent quinquennat, nombre de commissions ont conclu à l'insuffisance de la production de logements en France. Face à ce constat, des solutions existent, consistant notamment à inciter à la conversion d'actifs tertiaires en logements par un bonus de constructibilité systématique gage de la faisabilité financière du projet, ou à permettre la mise sur le marché de bâtiments vieillissants mais à forte plus-value latente en allégeant la fiscalité.
- 3. Simplifier les réglementations immobilières pour mieux accompagner les jeunes :**  
Donner de la flexibilité à certaines réglementations permettrait une meilleure prise en compte des aspirations des étudiants et des jeunes entrepreneurs. Ainsi, le public accueilli par les résidences étudiantes devrait être élargi et les superficies de bureaux occupés par les jeunes entrepreneurs (start up) devraient pouvoir augmenter facilement au fur et à mesure de la croissance de leur entreprise.



# A propos de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI)

La FEI est le nouveau nom de la FSIF. Notre fédération change de raison sociale et devient la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

- Parce que notre fédération est un vivier d'entrepreneurs et de talents au service d'entreprises dynamiques et innovantes,
- Parce que nos adhérents sont des opérateurs intégrés et complets qui couvrent toute la chaîne de valeur immobilière.

Regroupés entre pairs au sein des différentes instances (bureau exécutif, conseil d'administration, commissions thématiques), nos adhérents y partagent leurs expériences, contribuent aux études sectorielles, sont force de propositions auprès des pouvoirs publics et de l'ensemble des parties prenantes au service de la ville pour anticiper et faire évoluer les réglementations.

# Propositions

---

## Thème 1 :

### Décarboner la ville et la transformer pour l'adapter aux nouveaux usages

- 1.1 Accompagner l'effort des entreprises immobilières dans la décarbonation de leurs actifs
- 1.2 Adapter la réglementation aux nouveaux usages immobiliers et à l'évolution technologique
- 1.3 Accélérer et sécuriser l'obtention des permis de construire et des opérations de construction
- 1.4 Transformer les zones commerciales vieillissantes en entrée de ville en projets multifonctionnels par un plus large transfert géographique des droits commerciaux

## Thème 2 :

### Accélérer la production de logements par les entreprises immobilières

- 2.1 Faciliter la transformation de bureaux et commerces en logements
- 2.2 Encourager l'investissement dans le logement et l'accession au service de la classe moyenne
- 2.3 Permettre la consolidation de portefeuilles de logements détenus par les sociétés immobilières

## Thème 3 :

### Simplifier les réglementations immobilières pour mieux accompagner les jeunes

- 3.1 Flexibiliser le régime des résidences étudiantes afin d'augmenter les populations accueillies
- 3.2 Augmenter la durée du bail dérogatoire afin de donner de la flexibilité aux jeunes entrepreneurs

# Chiffres clés 2020 (hors promotion)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN FRANCE



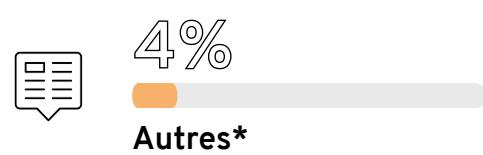
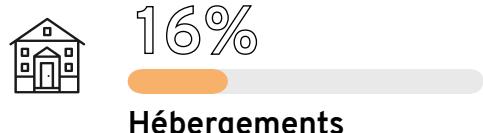
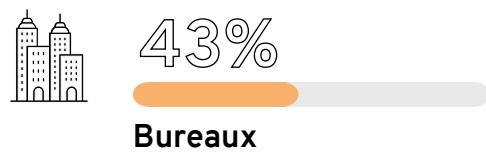
## NOMBRE DE MÈTRES CARRÉS DÉTENUS EN FRANCE



## VALEUR DES ACTIFS

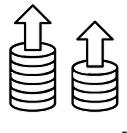


## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIFS



\* Hôtels, centres de congrès et d'expositions, etc.

## CAPITALISATION BOURSIÈRE SIIC



**60\***

milliards d'euros

soit un poids comparable  
aux constructeurs automobiles

\* 80 milliards d'euro avant la crise sanitaire

## PRÉVISIONS



**20**

milliards d'euros

d'investissements prévus  
entre 2021 et 2025



**300 000**

emplois créés

entre 2021-2025

## ÉMISSIONS D'OBLIGATIONS VERTES EN FRANCE



**12,52**

milliards d'euros

émis par des entreprises du secteur  
immobilier sur un total de 42 milliards  
soit près de 30%

## 100% DES OPÉRATIONS NOUVELLES AVEC CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES



## ACTIVITÉ DE PROMOTION (2020)



**8,2**

milliards d'euros  
de chiffre d'affaires



**45 000**

logements produits



**20 000**

collaborateurs



## Les entreprises adhérentes de la FEI

L'immobilier urbain est en pleine mutation : impératifs de sobriété environnementale, recyclage et neutralité carbone, développement de la mixité des usages, phénomène de métropolisation, omnicanalité du commerce, essor du coworking et du coliving, conscience avérée des enjeux ESG... Les entreprises immobilières anticipent et adaptent leur activité à toutes ces grandes tendances.

Opérateurs intégrés et complets, elles couvrent toute la chaîne de valeur immobilière. Pour les collectivités, ce sont des partenaires, apporteurs de solutions innovantes et de financements permettant de répondre aux attentes des citoyens et à l'évolution des usages : en plaçant les utilisateurs au centre de leur réflexion, les entreprises immobilières repensent les espaces urbains pour offrir de nouveaux services et faire des actifs immobiliers de véritables lieux de vie.

Inscrivant leur activité dans la durée, elles ont été parmi les premières à intégrer la nécessaire sobriété environnementale via de nombreuses innovations, permettant ainsi la construction et la rénovation de bâtiments durables, réversibles et modulables, selon un modèle économique plus circulaire.

Moteurs de l'économie française, les entreprises immobilières adhérentes de notre fédération détiennent aujourd'hui en France 150 milliards d'euros d'actifs représentant 22 millions de m<sup>2</sup> dont 45% en régions, soit 40% du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français. Elles totalisent 60 milliards d'euros de capitalisation boursière. Si les actifs tertiaires restent prépondérants, la part de l'habitat ne cesse d'augmenter. Aujourd'hui, les entreprises immobilières construisent et gèrent des morceaux de ville, lieux de vie et de sociabilité, avec une diversification vers toujours plus de santé, de culture, de loisirs.

Elles ont prévu d'investir quelques 20 milliards d'euros d'ici 2025, générant 300 000 emplois.

# Des entreprises à la pointe des enjeux ESG

Les entreprises immobilières financent, construisent et rénovent leurs actifs dans un objectif de sobriété environnementale : financement par obligations vertes, recours au réemploi et au recyclage, construction bas carbone et responsable en termes d'impacts sur la biodiversité ainsi que de consommation d'énergie... 100% des opérations nouvelles bénéficient de certifications environnementales.

En matière sociale, les entreprises immobilières soutiennent l'emploi des jeunes notamment par un recours important et organisé à l'alternance et par la mise en place récurrente de forums emplois dans les centres commerciaux qu'elles gèrent (« Shop ton job »). Elles accueillent de jeunes entrepreneurs en leur offrant boutiques éphémères, bureaux et laboratoires.

En matière sociétale, les entreprises immobilières se sont mobilisées depuis le début de la crise sanitaire pour mettre hôtels et résidences étudiantes vacants à la disposition du personnel soignant ou des femmes en difficulté/victimes de violence. Elles soutiennent les associations en faveur du logement des personnes défavorisées et ont largement accompagné leurs locataires commerçants fermés du fait de la pandémie, notamment les plus petits, en abandonnant et/ou reportant massivement leurs loyers durant leurs périodes de fermeture.

Les entreprises immobilières prennent enfin toute la mesure des enjeux de gouvernance : beaucoup se sont dotées d'une raison d'être, la société Frey a adopté le statut d'entreprise à mission. En matière de parité, les sociétés Gecina et Mercialys sont respectivement 1<sup>ère</sup> et 3<sup>ème</sup> du Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120.

# Des entreprises françaises championnes européennes

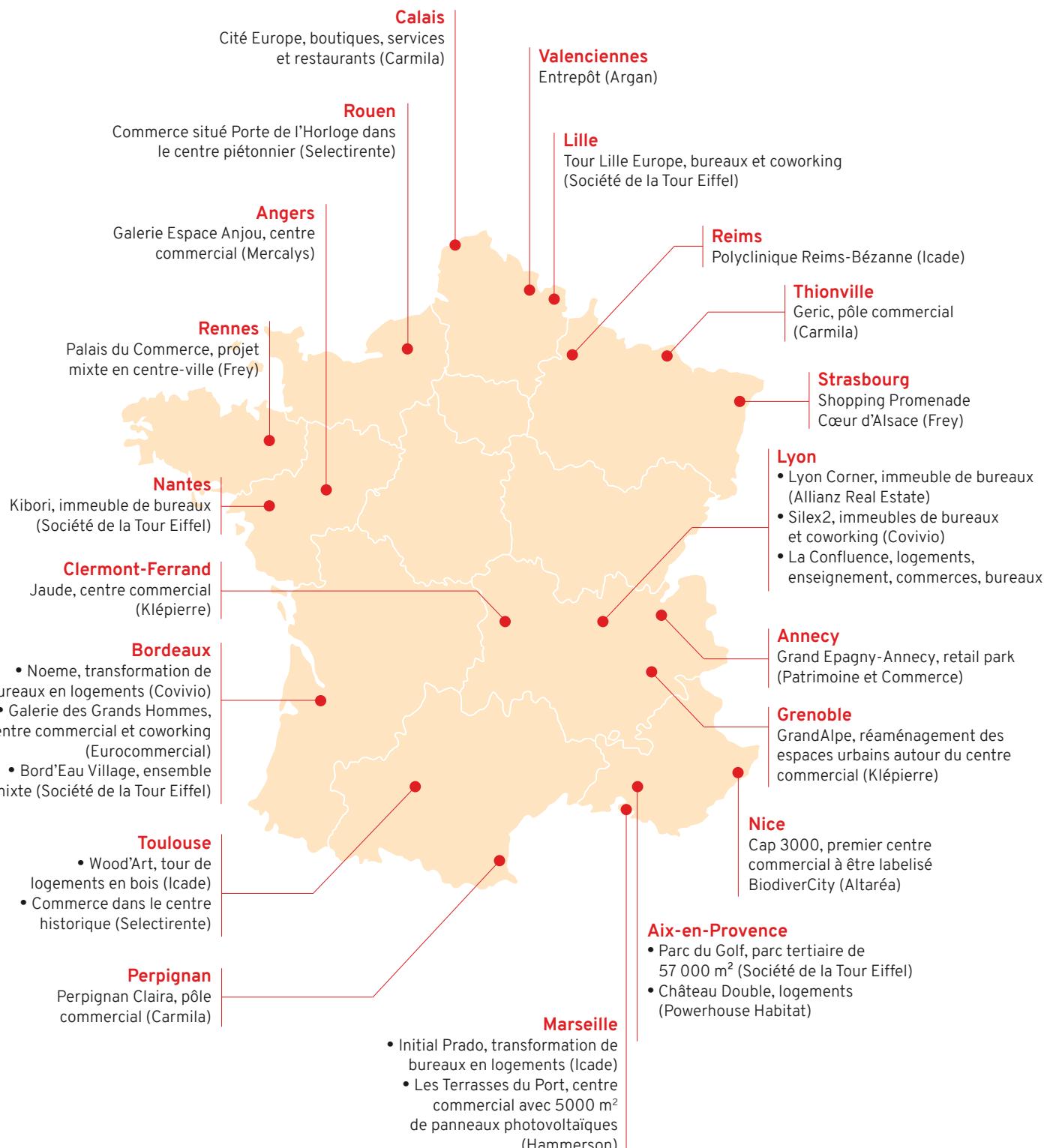
## Focus sur les sociétés immobilières cotées (SIIC)

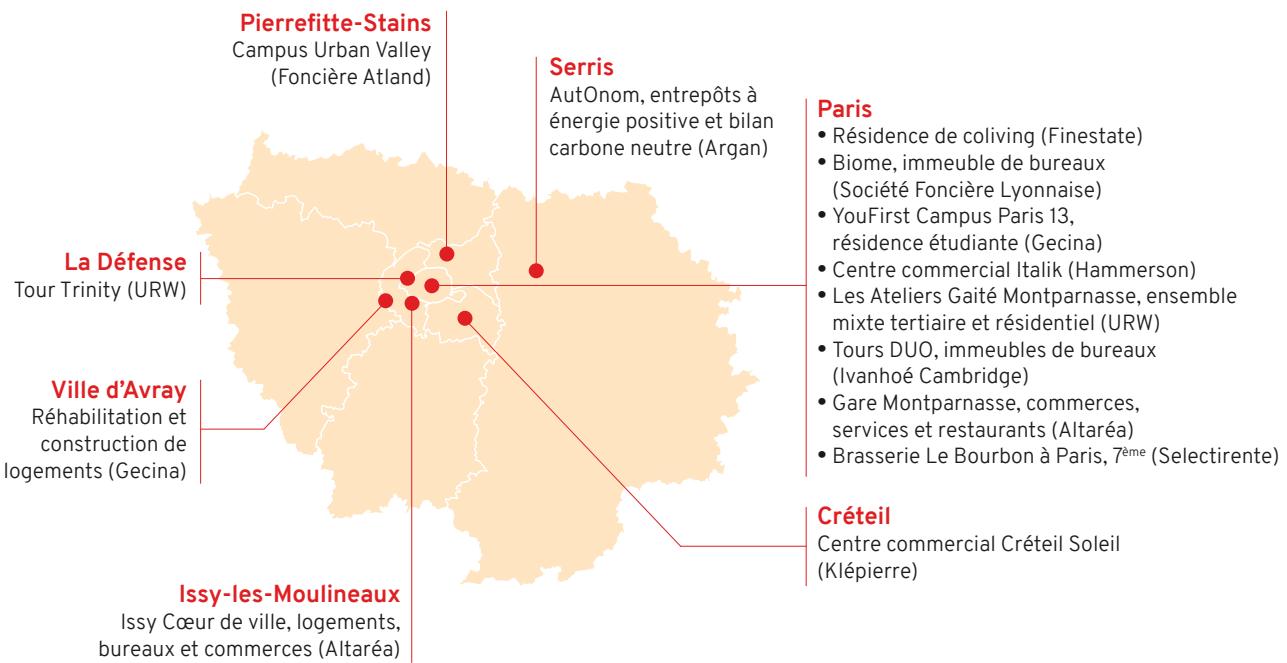
Les entreprises immobilières cotées offrent une liquidité permanente à des placements immobiliers grâce à leur cotation en bourse. Les mouvements de concentration ont permis la naissance d'entreprises à capitalisation boursière importante qui constituent aujourd'hui des champions européens : à l'heure actuelle, le compartiment immobilier de la bourse de Paris affiche une capitalisation globale de 60 milliards d'euros, équivalent aux constructeurs automobiles.

Ces sociétés constituent des véhicules indispensables à la compétitivité de la place financière de Paris : la très grande majorité d'entre elles ont été créées en 2003, lors de l'introduction en France du régime SIIC sur le modèle des « Real Estate Investment Trusts » américains. Seul véhicule côté en matière de « pierre-papier », elles démocratisent le placement immobilier et les dividendes qu'elles distribuent permettent d'attirer des investisseurs français et étrangers, notamment des retraités en recherche d'une source additionnelle de revenus pérennes.

Sur le marché de l'immobilier, ces sociétés renforcent leur diversification en abordant d'autres marchés, tant en termes de localisations que de catégories d'actifs. Ainsi, la part du résidentiel, en forte progression, représente aujourd'hui 16% des actifs, et les perspectives annoncent une poursuite de cette tendance. Les SIIC présentes sur ce marché peuvent être un formidable moteur pour accélérer, tant la production neuve que la rénovation de l'existant. Elles ont la taille critique et les capacités financières et opérationnelles pour gérer des parcs résidentiels locatifs et créer des champions français du résidentiel comme il en existe ailleurs en Europe.

# Des entreprises partenaires des territoires





## Décarboner la ville et la transformer pour l'adapter aux nouveaux usages

Les entreprises immobilières sont plus que jamais conscientes des enjeux environnementaux et sociétaux liés à leur activité, exacerbés par la crise sanitaire. Elles souhaitent être partenaires des villes pour transformer et rénover les actifs vieillissants ou obsolètes, afin de leur conférer un nouvel usage pertinent et limiter leur empreinte carbone.

Pôle tertiaire avec une mixité d'usages (bureaux, services, commerces, résidence), Campus Urban Valley, Pierrefitte Stains (Foncière Atland)

## 1.1

# Accompagner l'effort des entreprises immobilières dans la décarbonation de leurs actifs

Il existe en France un parc important de biens immobiliers vieillissant de toutes sortes (logements, hôtels, parcs commerciaux...) offrant des opportunités de transformation et de rénovation pour permettre d'accroître l'offre de logements de qualité environnementale et de dynamisation des coeurs de ville.

Les entreprises immobilières construisent, rénovent et gèrent des actifs immobiliers répondant aux meilleurs standards environnementaux et à impact social positif. Elles appliquent des critères exigeants en matière environnementale pour proposer des immeubles de qualité allant vers la construction bas carbone.

Elles se sont engagées à poursuivre les innovations pour protéger la biodiversité, promouvoir l'économie circulaire mais aussi participer à la construction dans les territoires en favorisant l'économie locale.

Or, de telles transformations nécessitent des financements importants.

## Proposition

Pour accompagner et inciter plus encore les investisseurs institutionnels dans cette démarche, il conviendrait de les faire bénéficier des mêmes aides publiques que celles consenties aux bailleurs sociaux : le Plan de relance 2021-2022 prévoit en effet une enveloppe de 500 millions d'euros allouée au financement de la rénovation énergétique de leurs bâtiments.

Il est proposé de créer un fonds de dotation destiné à favoriser la décarbonation de l'immobilier de logements et tertiaire afin d'accélérer la transition écologique vers la neutralité carbone des bâtiments ainsi transformés. Le plan de relance 2021-2022 prévoit par exemple 1,2 milliards d'euros alloués à la décarbonation de l'industrie.

## 1.2

# Adapter la réglementation aux nouveaux usages immobiliers et à l'évolution technologique

La crise sanitaire et les nouvelles aspirations qu'elle a engendrées vont entraîner un éloignement de la résidence principale du lieu de travail, et une plus grande mobilité des salariés, avec pour conséquence un recours plus important à des lieux de travail ou de logement temporaires, et ainsi une multiplication des lieux de coworking et de coliving. Or, ces actifs se caractérisent par une importante fourniture de services qui leur confèrent un caractère hybride non envisagé par les réglementations actuelles.

## Propositions

Il conviendrait donc de faire évoluer les réglementations afin de les adapter à ces nouveaux usages. A titre d'exemples :

- Ainsi que cela a été proposé par la Commission Rebsamen, expérimenter un permis de construire autorisant à l'avance plusieurs destinations ou sous destinations afin de reconnaître la construction d'immeubles réversibles en droit de l'urbanisme ;
- Permettre aux Maires d'assouplir la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et d'adapter celle relative aux personnes à mobilité réduite (PMR) pour répondre aux nouveaux usages ;
- Pour donner plus de flexibilité aux mises à disposition de logements ou de bureaux avec services, moderniser les baux existants notamment le bail mobilité ;
- Permettre au propriétaire d'un immeuble de faire bénéficier ses locataires de nouveaux équipements (installation commune de la fibre, mise en place de boîtes à colis connectées, rénovation énergétique, pose de panneaux solaires, etc.) en prévoyant un partage du coût d'installation entre le propriétaire et les locataires bénéficiaires du service ou de l'économie générée comme cela existe en matière de vidéo-surveillance par accord de 50% des locataires.



## 1.3

# Accélérer et sécuriser l'obtention des permis de construire et des opérations de construction

La durée d'obtention d'un permis de construire s'allonge de plus en plus, fragilisant l'équilibre financier des projets et décourageant certains investisseurs. De nombreuses voies d'amélioration sont pourtant envisageables, dont certaines ont d'ailleurs été soulignées par la commission pour la relance durable de la construction de logements (Commission Rebsamen).

## Propositions

- D'une manière générale, dès lors qu'une demande d'autorisation d'urbanisme respecte les règles du PLU, document préalablement élaboré et approuvé par la collectivité, l'autorisation doit être délivrée dans les délais légaux et les délais d'instruction respectés ;
- Etendre le régime dérogatoire prévu par la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux olympiques et para-olympiques et la loi du 29 juillet 2019 pour la restauration et la conservation de la cathédrale Notre-Dame de Paris, à d'autres opérations pour permettre l'accélération des opérations de construction ;
- Appliquer le permis d'expérimenter (qui permet au maître d'ouvrage de proposer des solutions non prévues dans la réglementation en vigueur de façon plus élargie, par exemple aux usages considérés comme prioritaires ;
- Effectuer le contrôle de légalité de la Préfecture pendant le délai de recours des tiers, afin que le PC soit également purgé de tout recours administratif au bout de 2 mois ;
- Encadrer les études d'impacts environnementaux afin de prévoir des délais de réalisation contraints applicables d'un point de vue national ;
- Mettre en place dans les départements une commission de médiation présidée par le préfet pouvant être saisie par les maîtres d'ouvrage concernant la délivrance d'un permis de construire (cf. proposition 10 de la Commission Rebsamen) ;
- Associer les sociétés immobilières maîtres d'ouvrage dans l'évolution des réglementations en matière de sécurité et de prévention (constructions bois, immeubles de moyenne hauteur, recharges des véhicules électriques etc.).

## 1.4

# Transformer les zones commerciales vieillissantes en entrée de ville en projets multifonctionnels par un plus large transfert géographique des droits commerciaux

Les zones commerciales vieillissantes en entrée de ville représentent un potentiel foncier mobilisable important (environ 6 millions de m<sup>2</sup>) qui pourrait répondre aux enjeux de densification du bâti existant, de réduction de l'artificialisation des sols et de « recyclage » de certains locaux en logements, et permettre ainsi de contribuer à la ville durable de demain.

En effet, ces zones commerciales obsolètes, situées dans des espaces déjà urbanisés, pourraient être remplacées par des projets multifonctionnels. Ces derniers s'intègreraient alors dans des opérations de renouvellement urbain plus larges favorisant la mixité urbaine, le lien social, la production de logements neufs, incluant des logements sociaux, dans le respect de la transition écologique et sans aucune artificialisation supplémentaire.

## Proposition

A l'heure actuelle, le maintien des droits acquis en termes de commercialité est limité au seul terrain d'implantation des commerces existants. Nous proposons d'offrir la possibilité de transférer les droits commerciaux attachés aux activités exploitées (présentement ou antérieurement) sur ces zones commerciales au sein d'une même aire d'attraction de ville (nouvelle catégorie de l'INSEE qui remplace l'aire urbaine), sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une nouvelle Autorisation d'Exploitation Commerciale (« AEC »).

Il s'agirait donc de réintégrer dans le corpus législatif, la notion d'autorisation de création d'un ou plusieurs magasin(s) ou ensemble(s) de commerces supérieur(s) à 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente, par transfert total ou partiel, au sein d'une même aire d'attraction de ville, d'activité(s) existante(s) (ie : droits commerciaux en cours de validité) dès lors que ce transfert ne conduirait ni à une augmentation de la surface de vente ni à une modification du ou des secteur(s) d'activité(s) du/des commerce(s) considéré(s).

— T H È M E

2



## Accélérer la production de logements par les entreprises immobilières

Les entreprises immobilières sont en phase d'accélération de leur développement sur le marché français du résidentiel. Cependant, l'offre immobilière et foncière, tant en neuf que dans l'ancien, est insuffisante pour satisfaire la demande, ce qui bride l'émergence d'acteurs de taille significative à l'instar des foncières cotées allemandes.

Ce déficit d'offre a pour conséquence une hausse des prix des actifs très supérieure à l'inflation et un taux d'effort des ménages qui se dégrade d'année en année, notamment pour les jeunes actifs qui ont besoin de se loger en zones tendues.

11 immeubles d'actifs de logements, d'enseignement, de commerces et de bureaux, La Confluence, Lyon (Nexity)

## 2.1

# Faciliter la transformation de bureaux et commerces en logements

La crise sanitaire et les nouvelles aspirations qu'elle a engendrées vont entraîner la libération d'actifs tertiaires (bureaux, hôtels, commerces) qui pourraient être transformés en logements.

Afin d'inciter à ces transformations, le Ministère du Logement, les Commissions Lagleize et Rebsamen ainsi que la FEI ont récemment fait des propositions qui pourraient trouver une concrétisation législative.

## Propositions

- Dans la lignée de l'amendement de Lionel Causse au projet de loi « Climat et Résilience », rendre automatique le bonus de constructibilité de 30% sauf refus par décision motivée ;
- Afin d'accélérer la conversion de certains bureaux tout en permettant le renouvellement du parc de bureaux, les compensations, exigées au titre des demandes d'agrément, pourraient, dans le cadre des opérations de transformation de bureaux en logements, déroger au périmètre géographique défini par les orientations de la préfecture de la région d'Île-de-France et permettre la création de logements dans une commune limitrophe de celle de l'opération de bureaux qui fait l'objet de la demande d'agrément ;
- Ainsi que cela a été proposé par la Commission Rebsamen, rapprocher les réglementations de sécurité incendie relatives aux bureaux et aux logements afin de réduire les coûts de transformation de bureaux en logements sans pour autant porter atteinte à la sécurité des occupants.

## 2.2

# Encourager l'investissement dans le logement et l'accession au service de la classe moyenne

Notre fédération a signé avec le Ministère du Logement un protocole d'engagement en faveur du logement locatif intermédiaire (LLI) afin de produire 55 000 logements locatifs intermédiaires sur 2021-2023 (soit une augmentation de plus de 50% par rapport à la moyenne des années précédentes), en faveur notamment des jeunes, des classes moyennes et des travailleurs clés. Les investisseurs et leurs organisations professionnelles signataires s'engagent à participer à l'offre de logement intermédiaire dans les zones tendues en proposant des logements durables et de qualité. La FEI a proposé en outre des mesures complémentaires destinées à relancer la construction de logements.

## Propositions

- Favoriser la pleine propriété des actifs : Pour éviter la création d'une copropriété ou d'une ASL dans le neuf entre le bailleur privé pour les logements libres d'une part, et le bailleur social au titre des logements PLAI et PLUS d'autre part, il est proposé :
  - La vente de l'usufruit sur 15 à 20 ans à un bailleur social tandis que l'investisseur privé conserve la nue-propriété des logements,
  - La conclusion d'un bail civil de même durée avec l'opérateur social qui l'autorise à sous louer les logements aux ménages attributaires, ces derniers bénéficiant des mêmes droits que s'ils étaient locataires en direct,
  - La mobilisation du parc ancien pour créer en diffus les logements sociaux requis dans le cadre de projets neufs de densification, à l'échelle de l'immeuble rénové ou du quartier.
- Dans les grands projets d'aménagement en zones A et A bis, réservé au minimum 10% des droits à construire au développement d'une offre de logements à loyer abordable contractualisée avec les pouvoirs publics quant au plafond de loyers appliqué et à la durée de maintien de l'immeuble en location.
- Prendre en compte les freins financiers à la primo-accession : Afin de faciliter l'acquisition de logements par ceux qui ont le plus de difficultés pour bénéficier d'un emprunt bancaire, plusieurs dispositifs existent (démembrement de propriété, crowd funding, accession progressive et flexible dans le temps...) mais ils méritent des aménagements règlementaires : par exemple, instaurer un dispositif s'inspirant du crédit-bail immobilier pour l'accession à la résidence principale afin d'éviter les doubles impositions.

## 2.3

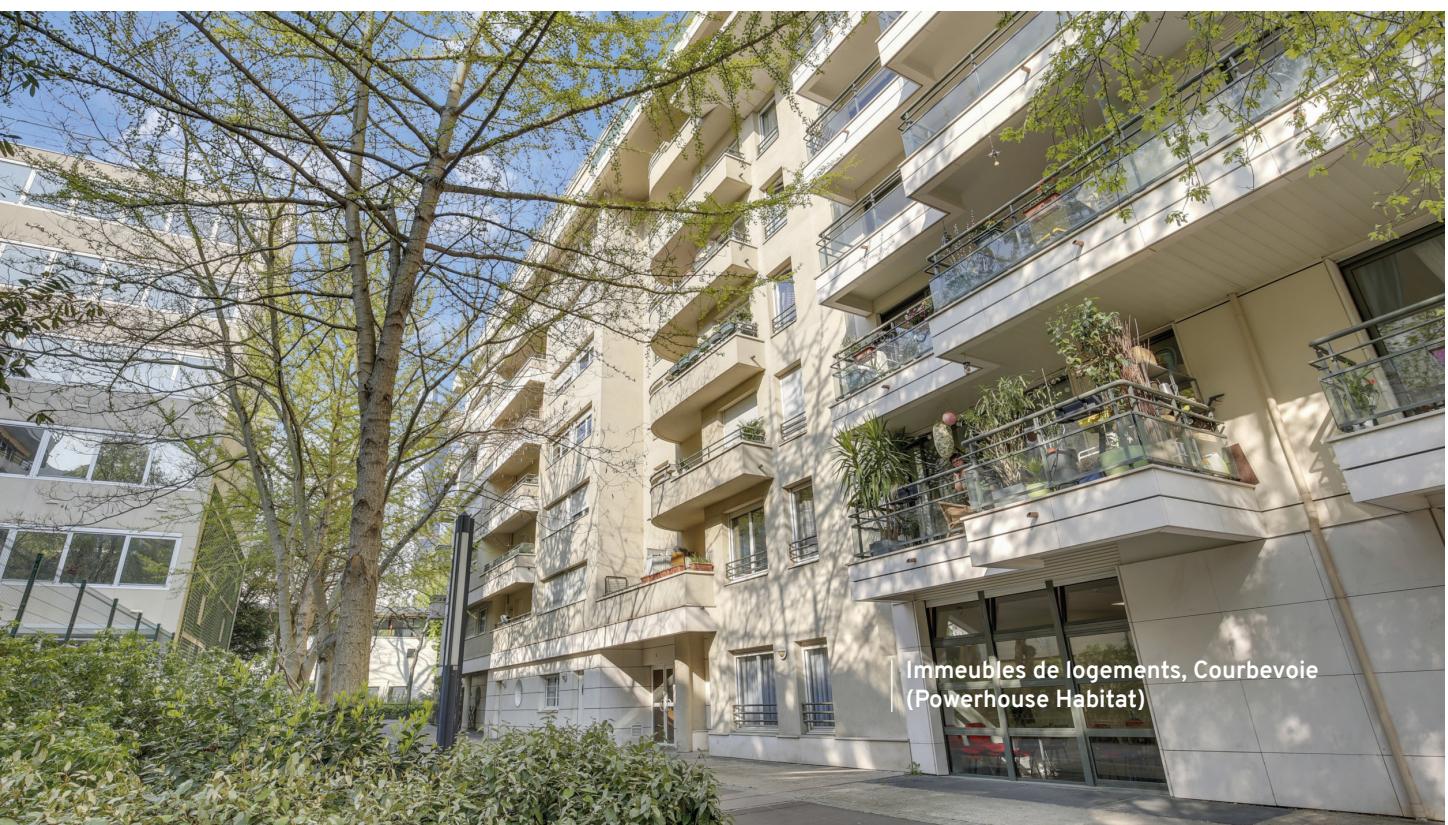
# Permettre la consolidation de portefeuilles de logements détenus par les sociétés immobilières

Certains actifs immobiliers disponibles ne sont pas mis sur le marché du fait d'une taxation dissuasive sur la plus-value latente. Or, une fiscalité incitative pour les cédants d'immeubles résidentiels favoriserait la constitution et le développement de portefeuilles résidentiels immobiliers au sein des sociétés immobilières.

## Proposition

Il est proposé de réintroduire l'article 210 E du Code général des impôts. Cet article prévoit un dispositif de taxation au taux réduit de 19% des plus-values nettes réalisées par les personnes morales soumises à l'IS à l'occasion de l'apport ou la cession d'immeubles, de droits réels immobiliers éligibles au bénéfice du régime SIIC ou de titres de sociétés dont l'actif est principalement constitué de tels droits, à certaines personnes morales, au rang desquelles figurent les SIIC/OPPCI et leurs filiales à 95%.

Le bénéfice de ce régime pourrait être subordonné à la condition que la société cessionnaire ou bénéficiaire des apports souscrive un engagement de location des immeubles, titres ou droits reçus pendant une durée minimale à définir.





## Simplifier les règlementations immobilières pour mieux accompagner les jeunes

Les crises prolongées que nous venons et continuons de vivre ont engendré des aspirations nouvelles, qui nécessitent une réaction rapide. Parmi ces attentes figurent celles des jeunes, qu'ils soient étudiants ou jeunes entrepreneurs. Il nous faut donc désormais concrétiser ces évolutions, ce qui nécessite une modernisation de certaines réglementations.

Ensemble mixte commerces, bureaux, logements, hôtels, bibliothèque, crèche, avec une empreinte carbone divisée par 7, Les Ateliers Gaité, Paris (URW)

### 3.1

## Flexibiliser le régime des résidences étudiantes afin d'augmenter les populations accueillies

A l'heure actuelle, pour bénéficier du régime de résidence étudiante, l'immeuble doit respecter plusieurs conditions : la durée d'un bail étudiant doit être d'au minimum 12 mois et seuls des étudiants peuvent être accueillis. Ces conditions empêchent d'ouvrir l'accès à ces résidences à d'autres locataires : stagiaires, jeunes actifs, étudiants étrangers ...

### Propositions

Deux mesures permettraient d'élargir le public accueilli :

- Réduire la durée des baux étudiants : un bail – résidence étudiants (RU) est d'une durée minimale de 12 mois, et par dérogation d'une durée minimale de 9 mois. Afin que des étudiants qui viennent étudier un seul semestre dans un même lieu (cas des étudiants étrangers notamment) puissent avoir accès à ces résidences, ces baux pourraient être conclus pour des durées inférieures à 9 mois, la durée de 6 mois étant la plus pertinente afin de prendre en compte l'organisation des études par semestres.
- Permettre l'accueil d'autres populations dans les résidences étudiantes : en vertu de la réglementation actuelle, le régime favorable de conventionnement et d'application du Code des procédures civiles d'exécution requiert une occupation à 100% par des étudiants. La présence de locataires ne répondant pas à cette qualité peut entraîner une perte de ce régime favorable. Nous préconisons que ce critère de 100% soit remplacé par un seuil plus bas afin de permettre certaines exceptions pour répondre aux attentes de la société actuelle tout en s'assurant qu'un seuil majoritaire d'étudiant soit maintenu.

### 3.2

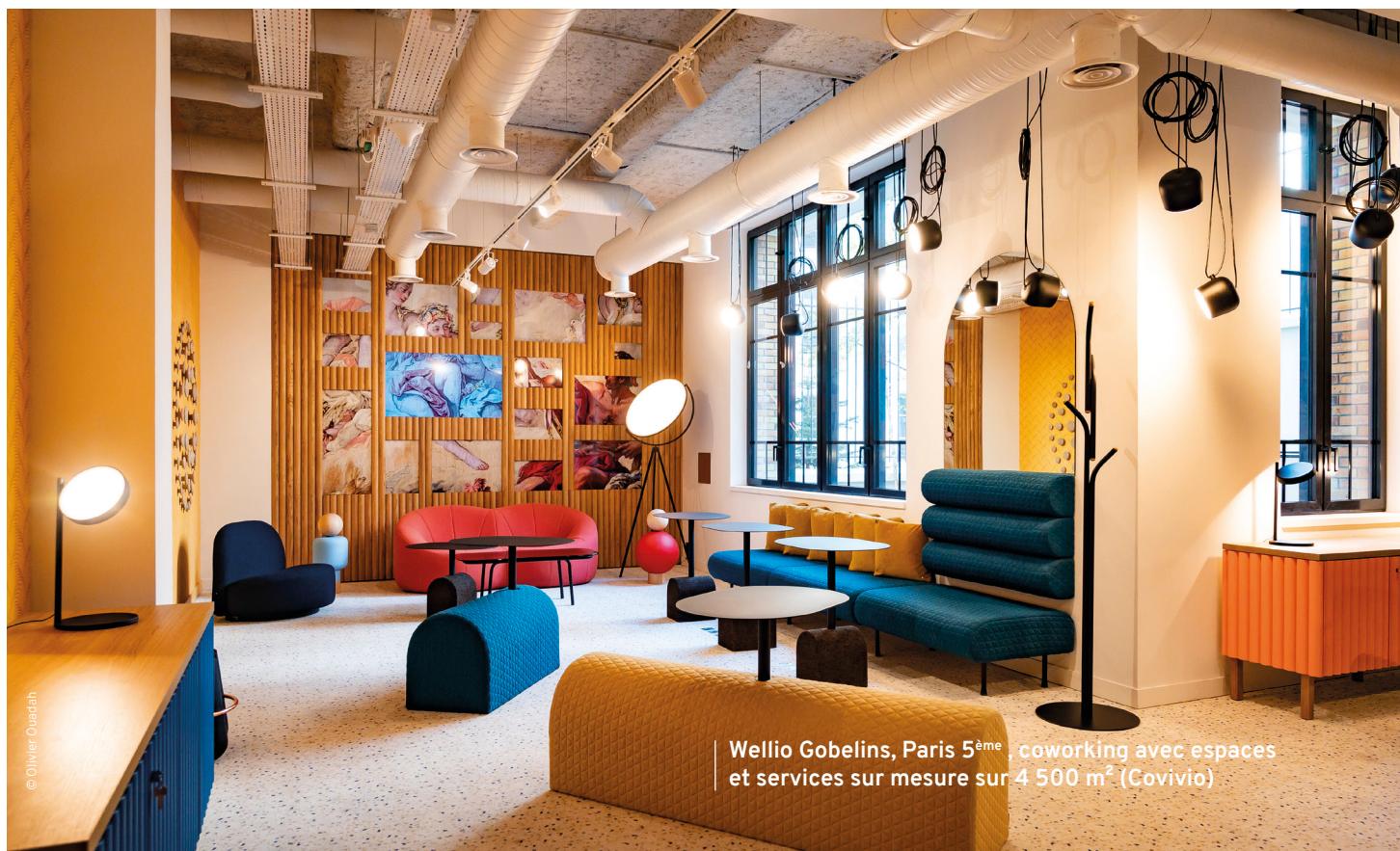
## Augmenter la durée du bail dérogatoire afin de donner de la flexibilité aux jeunes entrepreneurs.

Les modèles traditionnels de baux manquent de flexibilité et dès lors ne sont plus adaptés aux usages des bureaux et des commerces. En particulier, le bail dérogatoire et ses renouvellements ne peuvent pas excéder une durée supérieure à 36 mois. Or, il est constant qu'une durée de 3 ans ne constitue plus une durée suffisante pour permettre à une entreprise de se stabiliser et d'assurer sa pérennité.

Ainsi les start-up ont besoin de flexibilité en matière de superficie de bureaux, à la hausse comme à la baisse, et les jeunes entrepreneurs ont aussi besoin de périodes de tests en magasin, qui sont incompatibles avec la durée des baux commerciaux.

### Proposition

Il est donc proposé de prévoir que dans les 6 mois précédent l'expiration du délai de 36 mois, les parties peuvent volontairement convenir de la signature d'un ou plusieurs baux dérogatoires pour une nouvelle durée maximale de 36 mois.



## Nos adhérents



F  
E  
I

46 rue de Rome - 75008 PARIS  
[feimmo.fr](http://feimmo.fr)