

CADRE DE GESTION DU DROIT D'OCCUPATION D'UN LOGEMENT EN RESIDENCE UNIVERSITAIRE DU CROUS DE PARIS

Exposé des motifs // point 4.1 du Conseil d'administration du 11 mars 2025

Le Centre national des œuvres universitaires et scolaires a émis le 20 février 2025 une circulaire de gestion locative 2025 n°20250220 qui précise les dispositifs d'admission, de renouvellement ou de réadmission et de gestion des logements mis à disposition des étudiants pour l'ensemble du parc géré par les Crous.

Pour rendre ces dispositions opposables il est nécessaire d'adopter une délibération qui reprend les grands principes développés dans la circulaire de gestion. Le Crous a adopté le 12 mars 2024 la délibération n°CA- 20240312-8.1 relative à l'admission et au renouvellement du droit d'occuper un logement en résidence universitaire. Afin de prendre en compte les évolutions apportées par le circulaire de gestion locative n°20250220, il convient de délibérer pour mettre à jour la délibération n°CA-20240312-8.1 du Crous de Paris.

Les évolutions apportées pour prendre en compte les évolutions de la circulaire de gestion sont les suivantes :

- Ajout d'une possibilité de dérogation à la durée maximale pour une durée supérieure à 6 ans pour des situations particulières justifiant de cursus universitaires long ;
- Précisions sur les redevances exigibles et leurs modalités de révision ;
- Précisions sur les motifs pouvant entraîner une décision de caducité du droit d'occuper un logement universitaire ;
- Définition des cas de maintien illégal et précisions sur les possibilités ouvertes au Crous dans ces situations.

**DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CROUS DE PARIS
RELATIVE AU CADRE DE GESTION DU DROIT D'OCCUPATION D'UN LOGEMENT EN
RESIDENCE UNIVERSITAIRE DU CROUS DE PARIS**

Délibération n° 20250311-4.1 du 11 mars 2025

- VU** le code de l'éducation, notamment ses articles L. 822-1, R. 822-2, R. 822-30 et R. 822-31 ;
- VU** le décret n°2016-1042 du 29 juillet 2016 relatif aux missions et à l'organisation des œuvres universitaires ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L631-12 et L631-12-1 ;
- VU** la délibération 20240312-8.1 du 12 mars 2024 relative aux conditions d'admission et de renouvellement en résidence universitaire

CONSIDERANT la circulaire de gestion locative 2025 n°20250220 du Centre Nationale des Œuvres Universitaires et Scolaires du 20 février 2025

ENTENDU l'exposé des motifs présenté par Monsieur Thierry BÉGUÉ, directeur général du Crous de Paris

Préambule

Le conseil d'administration est composé de 25 administrateurs et son quorum est fixé à 9.

La composition du conseil d'administration lors de l'ouverture de sa séance du 11 mars 2025 est annexée à la présente délibération.

Article unique

Le conseil d'administration du Crous de Paris approuve le cadre de gestion du droit d'occupation d'un logement en résidence universitaire du Crous de Paris, tel qu'annexé à la présente délibération.

Cette délibération abroge et remplace la délibération n°20240312-8.1 du 12 mars 2024 relative aux conditions d'admission et de renouvellement en résidence universitaire

Fait à Paris, le mardi 11 mars 2025

TITRE I – L'ADMISSION

Article 1

L'admission en résidence universitaire confère le droit à un étudiant inscrit dans une formation de l'enseignement supérieur au sein de l'académie de Paris, d'occuper un logement en résidence universitaire pour une durée maximale d'une année universitaire correspondant à son inscription.

L'admission en résidence universitaire est subordonnée au respect des conditions cumulatives suivantes :

- Avoir effectué une demande de logement selon la procédure et les délais fixés par la campagne annuelle ;
- Justifier d'une inscription dans une formation de l'enseignement supérieur relevant de l'Académie de Paris pour la période d'occupation demandée ou être en stage ou suivre un cursus en alternance sur l'Académie de Paris pour la période demandée ;
- Justifier des ressources financières suffisantes pour le paiement régulier de la redevance (bourse sur critères sociaux, gratification)
- Être à jour du paiement des redevances et de toute somme dont le demandeur est redevable à l'égard du Crous de Paris et/ou du réseau des œuvres universitaires et scolaires ;
- Ne pas avoir été occupant dans une résidence universitaire géré par un Crous depuis plus de cinq années sachant que le Crous peut accorder une 6ème année de résidence en fonction de la situation de l'étudiant, notamment pour terminer un cursus, tout en justifiant d'une progression dans le cursus d'enseignement supérieur. Par dérogation du directeur général, la durée d'occupation peut être prolongée au-delà de ces 6 ans pour des situations particulières justifiant de cursus universitaires longs.
- Ne pas avoir fait l'objet d'une procédure d'expulsion à la suite d'une occupation sans droit ni titre d'un logement géré par un établissement du réseau des œuvres universitaires et scolaires ;

Pour les étudiants non boursiers et/ou doctorants, l'admission en résidence universitaire est conditionnée aux capacités d'accueil des publics prioritaires du Crous de Paris (étudiants boursiers inscrits dans un cycle Licence ou Master).

Article 2

Le Crous de Paris conclut avec des établissements partenaires des conventions ayant pour objet la réservation de logements en résidence universitaire destinés aux étudiants en programme d'échanges internationaux et/ ou boursiers sur critères sociaux.

L'admission du droit d'occuper un logement en résidence universitaire attribué dans le cadre d'un contingent réservé à un de ces établissements partenaires est subordonné au respect des conditions cumulatives rappelées à l'article 1 de la présente délibération et à l'approbation expresse de l'établissement partenaire.

La demande d'admission s'effectue auprès de l'établissement partenaire garant du respect des critères d'admission.

Article 3

A l'exception des demandes d'admission présentées au titre de l'article 2 de la présente délibération, la demande d'admission du droit au logement universitaire doit obligatoirement être effectuée par l'étudiant selon la procédure et délais fixés par la campagne annuelle.

Article 4

La redevance dont s'acquitte l'étudiant dans le cadre de la location du logement comprend :

- une part « loyer » ;
- les seules charges récupérables dont la liste limitative est fixée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), qui peuvent être récupérées sous la forme d'un forfait ;
- le prix de location des meubles encadré par l'article L.442-8-3-1 du CCH et l'arrêté du 7 décembre 2009.

Les logements de certaines résidences se voient appliquer une redevance forfaitaire.

Les redevances forfaitaires et les redevances hors taxe (comprenant, pour les logements conventionnés, le loyer nu, les charges et complément mobilier) sont votées en conseil d'administration avant le début du traitement des renouvellements et réadmissions.

Elles sont définies annuellement en fonction de la typologie des logements et des résidences et du statut de l'occupant le cas échéant (étudiant, personnels de l'enseignement, passagers). La révision des loyers nus se fait par application de l'indice de référence des loyers du second trimestre de l'année N-1. Le loyer révisé est exigible au 1er septembre de l'année N. La redevance charges comprises du 1er mois (notamment dans les cas d'admission en cours d'année universitaire ou d'entrée anticipée dans le logement avant le 1er septembre) est calculée au prorata temporis sur la base d'un trentième du montant de la redevance correspondante¹. En fin de séjour et en cas de départ anticipé, la même règle est appliquée à l'échéance du préavis.

Les résidences ouvertes en cours d'année peuvent être exclues du dispositif de révision annuelle de la redevance.

Si nécessaire, le Crous de Paris pourra se faire délivrer un titre exécutoire pour recouvrer les sommes dont l'étudiant lui serait redevable à quelque titre que ce soit et engager une exécution forcée.

TITRE 2 – LE RENOUVELLEMENT

Article 5

Le renouvellement du droit d'occuper un logement en résidence universitaire confère à l'étudiant le droit de conserver son logement à la rentrée universitaire suivante et ce pour une durée maximale d'un an s'il remplit les conditions cumulatives suivantes :

- Être titulaire d'une décision unilatérale d'admission en résidence universitaire en cours de validité à la date de sa demande ;
- Avoir effectué une demande de renouvellement dans les délais fixés par la campagne annuelle ;
- Être étudiant dans une formation de l'enseignement supérieur relevant de l'académie de Paris ou être en stage ou en alternance au sein de l'académie de Paris pour la période d'occupation demandée ;
- Être à jour du paiement des redevances et de toute somme dont il est redevable au titre de l'année précédente-;
- Avoir satisfait aux obligations du règlement intérieur des résidences universitaires ;
- Ne pas être occupant dans une résidence universitaire depuis plus de cinq années sachant que le Crous peut accorder une 6ème année de résidence en fonction de la situation de l'étudiant, notamment pour terminer un cursus, tout en justifiant d'une progression dans le cursus d'enseignement supérieur. Par

¹Pour les arrivées anticipées du mois d'août, le 30ème applicable est celui de l'année N-1/N et pour les arrivées anticipées en cours d'année, le 30ème applicable est celui de l'année N.

dérégulation du directeur général, la durée d'occupation peut être prolongée au-delà de ces 6 ans pour des situations particulières justifiant de cursus universitaires longs.

Pour les étudiants non boursiers et/ou doctorants, le droit au renouvellement est conditionné aux capacités d'accueil des publics prioritaires du Crous de Paris (étudiants boursiers inscrits dans un cycle Licence ou Master)

Article 6

Le Crous de Paris conclut avec des établissements partenaires des conventions ayant pour objet la réservation de logements en résidence universitaire.

Le renouvellement du droit d'occuper un logement en résidence universitaire attribué dans le cadre d'un contingent réservé à un de ces établissements partenaires et subordonné au respect des conditions cumulatives rappelées à l'article 2 de la présente délibération et à l'approbation expresse de l'établissement partenaire.

La demande de renouvellement s'effectue auprès de l'établissement partenaire dont la décision sera communiquée au Crous de Paris.

Article 7

A l'exception des demandes de renouvellement présentées au titre de l'article 2 de la présente délibération, la demande de renouvellement du droit d'occuper un logement en résidence universitaire s'effectue selon la procédure et délais fixés par la campagne annuelle nationale.

TITRE 3 – FIN D'OCCUPATION

Article 8

Le Crous de Paris peut décider de la fin d'un droit d'occupation, par une décision portant caducité signée du Directeur général, dans les cas suivants :

- Si l'étudiant n'a pas remis son dossier locatif contresigné et complet à l'échéance d'un délai de 7 jours calendaires à compter de la date d'affectation, dès lors que celle-ci intervient avant le 15 août, alors l'étudiant perd son droit d'occupation. Dans ce cas, la décision de caducité annule l'admission à la date d'effet. Le Crous de Paris informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur loyer n'est pas remboursable, sauf dérogation accordée par le directeur général. En cas de difficulté signalée au Crous de Paris, l'étudiant pourra demander un délai pour la complétude de son dossier locatif.
- Si l'étudiant, à jour de son dossier locatif, ne s'est pas présenté le jour de la remise des clés et qu'il n'a pas obtenu du Crous une autorisation d'arrivée retardée, alors l'étudiant perd son droit d'occupation du logement à l'échéance d'un délai de 7 jours calendaires à partir de la date d'effet. A l'échéance du délai, la décision de caducité annule l'admission à la date d'effet. Le Crous de Paris informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur loyer n'est pas remboursable.
- Si l'étudiant indique une arrivée tardive, mais qu'au terme de ce délai et de ses éventuels reports, il n'est pas arrivé dans les 30 jours suivant la date d'effet, une décision de caducité annule l'admission à la date d'effet. Le Crous de Paris informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur loyer n'est pas remboursable.
- Si l'étudiant logé en année N a obtenu un renouvellement pour l'année N+1 mais a déposé un préavis prenant effet avant le 31 août de l'année N, une décision de caducité annule le renouvellement à la date d'effet. Le Crous de Paris informe l'étudiant de la perte de ses droits.
- Si l'étudiant a des impayés postérieurs à la date de la nouvelle décision d'admission émise dans le cadre du renouvellement ou réadmission, et non réglés avant la date d'effet, l'étudiant perd son droit à renouvellement d'occupation. Dans ce cas, une décision de caducité annule l'admission à la date d'effet et informe l'étudiant de la perte de ses droits.

Article 9

Le maintien dans les lieux est illégal si :

- Le résident ne dispose plus d'une décision d'admission ou de renouvellement en cours de validité ;
- Le résident a eu un refus de renouvellement et se maintient dans son logement après la date d'échéance indiquée dans sa décision d'admission ;
- Le résident a obtenu une décision d'admission ou de renouvellement, mais n'a pas constitué son dossier locatif dans les délais prévus ;
- Le résident perd son droit d'occupation en cours d'année ;
- En cas de maintien dans les lieux au-delà de la date d'échéance de la décision d'admission initiale ou de la date indiquée dans la décision d'abrogation portant exclusion délivrée par le Crous ;
- Le résident devient occupant sans droit ni titre ;
- Il doit libérer son logement dans les délais indiqués par la décision d'admission initiale ou d'abrogation portant exclusion de son droit d'occupation :
 - Si l'occupant sans droit ni titre ne respecte pas ces délais, une mise en demeure de quitter les lieux lui est alors notifiée. Il dispose d'un délai de 15 jours, à compter de la notification de ladite mise en demeure, pour quitter les lieux.
 - Si l'occupant sans droit ni titre se maintient après le délai mentionné dans la mise en demeure, le Crous engage une procédure d'expulsion auprès du tribunal administratif compétent.

Tout occupant sans droit ni titre est redevable d'une indemnité d'occupation dont le montant est fixé par le conseil d'administration du Crous, sans préjudice de la procédure d'expulsion pouvant être menée à son encontre. Le tribunal peut décider du paiement par l'occupant sans droit ni titre des frais de justice engagés par le Crous de Paris et le paiement d'une astreinte par jour de retard de quitter le logement.

Tout résident faisant l'objet d'une mesure de refus de renouvellement, d'exclusion ou d'expulsion ne pourra présenter une demande de logement dans un autre Crous. Il fera l'objet d'un signalement à l'ensemble du réseau des Crous mentionnant le motif de la décision.

Si le Crous de Paris devait mettre fin au droit d'un occupant d'un logement situé dans une résidence universitaire et procéder à son expulsion, la juridiction compétente serait le juge administratif. Dans un tel litige, conformément à la jurisprudence en vigueur, le Crous de Paris devra prendre en compte d'une part, la nécessité d'assurer le fonctionnement normal et la continuité du service public dont il a la charge, et d'autre part la situation de l'occupant en cause, les exigences qui s'attachent au respect de sa dignité et de sa vie privée et familiale, ainsi que de la trêve hivernale, conformément à la décision du conseil d'administration du Crous du 28 novembre 2019 qui stipule « *que ne sera pas demandée la mise en exécution prise par le juge administratif durant la période de trêve hivernale, sauf pour les cas de trouble à l'ordre public et de comportements non compatibles avec la vie en résidence* ».

TITRE 3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Article 10

L'admission et le renouvellement du droit d'occuper un logement en résidence universitaire sont également, après acceptation par le Crous de Paris, subordonnés au respect des modalités spécifiques figurant dans la décision d'admission.