

**DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CROUS DE PARIS
RELATIVE AU PROJET DE PRISE À BAIL PAR APPROBATION DU DOSSIER
D'EXPERTISE DE LA RESIDENCE « PORTE DE VANVES 2 »**

Délibération n°CA-20251210-3.1 du mercredi 10 décembre 2025

- VU** Les articles L. 822-1 à L. 822-5 du code de l'éducation
- VU** Le décret n°2016-1042 du 29 juillet 2016 relatif aux missions et à l'organisation des œuvres universitaires
- VU** L'arrêté rectoral du 7 octobre 2025 relatif à la modification de composition du Conseil d'administration du Crous de Paris

ENTENDU L'exposé des motifs présenté par Madame Frédérique FOREST, Directrice adjointe 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 mercredi 10 décembre 2025 est annexée à la présente délibération.

Article unique

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration approuve le dossier d'expertise de la résidence « Porte de Vanves 2 ».

Le détail du résultat du vote est annexé à la présente délibération.

Fait à Paris, le mercredi 10 décembre 2025

La rectrice déléguée pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation de l'académie de Paris



Isabelle PRAT

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION N° CA-20251210-3.1

Composition de la séance

La composition du Conseil d'administration lors de cette délibération, mercredi 10 décembre 2025, est la suivante :

Nombre d'administrateurs présents 12

Nombre de procurations 11

Total des voix 23

Détail du résultat du vote des administrateurs

Nombre d'abstentions 00

Nombre de voix contre 00

Nombre de voix pour 23

DOSSIER D'EXPERTISE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE PORTE DE VANVES 2 Rue Julia-Bartet – 12 Place de la Porte de Vanves - Paris 14^{ème}

Depuis 2001, le Crous de Paris mène, en collaboration avec l'État, la Région Île-de-France et la Ville de Paris, un ambitieux programme de développement et d'amélioration de son offre de logements destinés aux étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur parisiens. Cette politique volontariste a permis, entre 2001 et 2019, la création de plus de 5 500 logements étudiants supplémentaires.

Le projet situé rue Julia-Bartet et 12 place de la Porte de Vanves, dans le 14^e arrondissement de Paris, s'inscrit pleinement dans cette dynamique d'extension du parc de logements étudiants.

Dans ce cadre, la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) a procédé à la transformation d'un immeuble de bureaux, avec surélévation, afin de créer une résidence universitaire de 100 logements en financement PLUS au bénéfice du Crous de Paris. Le rez-de-chaussée de l'immeuble accueillera un équipement public à vocation de halle alimentaire, contribuant à l'animation du quartier.

La gestion de la résidence universitaire sera confiée au Crous de Paris.

Les droits et obligations des parties seront définis dans une convention de location conclue entre la RIVP et le Crous de Paris en tant qu'exploitant.

1. DESCRIPTIF DU PROJET

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est prévue pour décembre 2025.

Dépôt du permis de construire : Septembre 2019

Maître d'œuvre : Cabinet d'architecture Jacques Ripault

1.1 Les principaux éléments du programme

Surface utile des logements étudiants : **2 070,10 m²** (R+9)

Nombre de logements : **100** (86 T1 et 14 T1')

Espaces extérieurs : trois terrasses avec jardin

Espaces communs :

- Une salle de convivialité de 48,30 m²
- Une salle d'étude de 15 m²
- Un local vélos de 28,60 m²
- Une laverie
- Une loge

Locaux techniques : 262 m²

Logement de fonction : 72 m²

Tous les logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, dont 5 % sont adaptés PMR.

La résidence vise la certification NF Habitat – Qualité & Environnement – Rénovation ainsi que le Plan Climat de la Ville de Paris.

Chauffage collectif : chaudière gaz

Surface totale de la résidence (SDP) : 3 610,40 m²

1.2. Le plan de financement prévisionnel

La RIVP fait appel à des prêts aidés de l'État (PLUS) ainsi qu'à des subventions de l'État et de la Ville de Paris. Le plan de financement prévisionnel se présente comme suit :

Source de financement	Montant (€)
Prêt PLUS État	3 094 558 €
Prêt PLUS Foncier	2 830 100 €
Subventions ministérielles	800 000 €
Subvention Ville de Paris	3 071 524 €
Subvention État (PLUS)	492 966 €
Total prévisionnel	10 289 148 €

L'équipement mobilier des logements, non inclus dans le coût de la construction, sera pris en charge par le Crous. Estimation prévisionnelle : 280 000 €.

1.3 Conventionnement APL

L'ensemble immobilier fait l'objet d'une convention APL n° 75 D 21 19 08 S 6438 conclue en application de l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation, signée avec le représentant de l'Etat.

Cette opération portant sur 100 logements PLUS – fait l'objet d'un conventionnement APL en date du 6 août 2019,

valable jusqu'au 30 juin 2081. La convention est ensuite renouvelée par tacite reconduction par période triennale.

Le Crous de Paris s'engage à respecter les obligations résultant de la convention APL et de ses éventuels avenants, notamment les conditions d'occupation et de loyers.

1.4 Loyer prévisionnel restant à la charge de l'étudiant (évaluation)

Le montant du loyer maximum est fixé à **11,68€ le m²** de surface utile (valeur juillet 2017), soit un montant de **13,58 € le m²** de surface utile en valeur révisée au 1^{er} janvier 2026.

Le bénéfice de l'APL est ouvert aux étudiants.

Exemples de redevance :

loyer de référence au 01/01/2026: **13,58€/m² (révisé IRL T2 2025)**

type logement	superficie	loyer	charges	provisions mobilier	redevance totale	APL*	reste à charge étudiant*
T1	20	271,60 €	163,00 €	15,00 €	449,60 €	259,00 €	190,60 €
T1'	25,5	346,29 €	163,00 €	15,00 €	524,29 €	293,00 €	231,29 €

*Pour un étudiant boursier sans activité professionnelle.

2. LES CONDITIONS DE LA PRISE EN GESTION PAR LE CROUS

Elles seront définies par une convention de location entre La RIVP et le Crous de Paris préalablement à la remise de l'immeuble.

Le Crous, locataire principal, s'engage à payer un loyer égal à **88%** du loyer réglementaire fixé par la Convention entre l'Etat et le bailleur.

En application de cette disposition, le loyer prévisionnel s'établit à :

- La surface utile de **2070,10 m²** multipliée par **88 % de 13,58 €/m²/mois** (valeur IRL T2 2025), soit **296 862,28€/an**

Le Crous équilibrera la gestion en percevant des loyers et des charges auprès de sous-locataires étudiants.

Une convention de servitudes concernant la gestion du porche commun, le passage de réseaux divers et l'accès aux locaux techniques sera établie entre La RIVP, la Ville de Paris et le Crous de Paris.

La durée de la location sera de **12 ans renouvelable**.

3. COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

Celui-ci présente un résultat légèrement déficitaire de 13 069 €, avec un taux d'occupation de 94 % et une redevance bailleur de 88 % durant les sept premières années, compte tenu du fait que les grosses réparations seront moindres.

En revanche, à partir de la huitième année, le déficit devrait se situer autour de 31 000 € par an, avec un taux d'occupation de 94 % et une redevance bailleur de 88 %.

PORTE DE VANVES 2		
Fiche projet de prise en gestion et mesures d'impact		
1. Caractéristiques du projet		
Nombre de logements	PLS	PLUS
Nombre de logements	0	100
Dont logements à 1 occupant	0	100
Dont logements à 2 occupants	0	0
Nombre de lits	0	100
Loyer plafond/m ² initial	11,68 €	
Loyer plafond/m ² théorique actualisé	13,58 €	
Surface utile	2070,1 m ²	
		Indice de base: T2 2017 126,19
		Révisé: T2 2025 146,68
Taux de redevance bailleur prévisionnelle	88%	
Taux de redevance bailleur cible pour soutenabilité	74%	
Durée d'occupation (en mois)	12	
Surface moyenne logement	20,70	
Loyers + charges moyen par étudiant	444,05 €	
APL moyen étudiant boursier sans revenu	259,00 €	
Loyer après APL étudiant boursier sans revenu	185,05 €	
2. Caractéristiques du site (UG)		
Arrondissement	14eme	
UG de rattachement	JOURDAN	
Nombre de résidences actuel /prévisionnel	6	7
Nombre de lits actuel / prévisionnel	769	869
DDE résidence	ETP	
Délégué	0,03	
Secrétaire Pôle gestion	0,09	
DUG	0,09	
Adjoint DUG	0,03	
AIM	0,31	
Responsable service technique	0,03	
Secrétaire en résidence	0,09	
Responsable accueil et sécurité	0,06	
Agent d'accueil et secrétariat	0,03	
Assistant d'accueil et secrétariat	0,16	
Agent d'accueil et de sécurité	0,03	
	0,96	

3. Charges récupérables

Ratio cible en couts (moyenne mensuelle par lits)

Gardiennage	12,00 €
Masse salariale récupérable	13,00 €
Entretien	20,00 €
Reparations	18,00 €
Nettoyage	25,00 €
Wifi	9,00 €
Fluides	66,00 €
	163,00 €

Complément mobilier	15,00 €
---------------------	----------------

Calcul de la masse salariale	Total salaire	ETP	Masse salariale	Part récupérable	Récupérables	Non récupérables
Directeur	87 429,00 €	0,03	2 747,61 €	0%	0,00 €	2 747,61 €
Secrétaire Pôle gestion	55 918,51 €	0,09	4 920,55 €	0%	0,00 €	4 920,55 €
DUG	64 496,40 €	0,09	6 080,74 €	10%	608,07 €	5 472,67 €
Adjoint DUG	50 556,41 €	0,03	1 588,82 €	10%	158,88 €	1 429,94 €
AIM	40 752,69 €	0,31	12 807,26 €	100%	12 807,26 €	0,00 €
Responsable service technique	53 287,54 €	0,03	1 674,66 €	100%	1 674,66 €	0,00 €
Secrétaire en résidence	47 155,31 €	0,09	4 445,82 €	0%	0,00 €	4 445,82 €
Responsable accueil et sécurité	48 694,76 €	0,06	3 060,64 €	0%	0,00 €	3 060,64 €
Agent d'accueil et secrétariat	35 211,82 €	0,03	885,28 €	0%	0,00 €	885,28 €
Assistant d'accueil et secrétariat	45 153,75 €	0,16	7 095,18 €	0%	0,00 €	7 095,18 €
Agent d'accueil et de sécurité	39 917,71 €	0,03	1 254,48 €	0%	0,00 €	1 254,48 €
					15 248,87 €	31 312,17 €

4. Charges non récupérables

Ratio cible en couts (moyenne mensuelle par lits)

Masse salariale non récupérable	26,09 €
Masse salariale support	11,00 €
Grosses réparations	15,00 €
Assurance	3,00 €
Taxe ordures ménagères	2,50 €
	57,59 €

*à partir de la 8ème année

5. Compte d'exploitation

Taux d'occupation prévisionnel

94%

Produits théorique		Charges actuelles 7 premières années		Charges à partir de la 8ème année	
Redevances (loyers étudiants)	317 021,87 €	Redevance bailleur 88%	278 979,25 €	Redevance bailleur 0%	278 979,25 €
Redevances (charges)	183 864,00 €	Charges non récupérables	51 112,17 €	Charges non récupérables	69 112,17 €
Forfait mobiliers	16 920,00 €	Charges récupérables	183 864,00 €	Charges récupérables	183 864,00 €
Total produits	517 805,87 €	Forfait mobiliers	16 920,00 €	Forfait mobiliers	16 920,00 €
Résultat		Total charges	530 875,42 €	Total charges	548 875,42 €

-13 069,54 €

-31 069,54 €

