

Vanves le 21 février 2024

La présidente
du Centre National des Œuvres
Universitaires et Scolaires

à

Mesdames les directrices générales
Messieurs les directeurs généraux
des Centres Régionaux des Œuvres
Universitaires et Scolaires

Circulaire n°20240221-1

Circulaire de gestion locative 2024

Objet : Modalités de gestion locative pour la campagne d'admission 2024 - 2025

La présente circulaire a pour objet de définir ou préciser 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.

Ces dispositifs sont régis par trois principes majeurs :

- La priorité sociale dans l'attribution d'un logement ;
- Le principe d'équité dans le traitement de l'étudiant ;
- La conformité des procédures à la réglementation en vigueur.

1 Textes réglementaires applicables

- Le code de l'éducation, notamment ses articles L.822-1, R.822-2, R.822-30, R.822-31 ;
- Le code de la construction et de l'habitation, notamment son articles L.631-12-1
- Le code général des impôts, notamment son article 1407 ;

2 Préambule

Les résidences universitaires sont, généralement, installées dans des immeubles appartenant à l'État ou à des établissements publics de l'État ou détenus par eux à un titre quelconque. Les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires sont chargés de la gestion des résidences soit directement soit par délégation.

Les étudiants bénéficiaires des œuvres universitaires ne peuvent occuper un logement en résidence s'ils n'ont fait préalablement l'objet d'une décision d'admission.

Les règles de la vie en résidence sont établies dans le règlement intérieur voté par le conseil d'administration du centre régional des œuvres universitaires et scolaires sur proposition du directeur du centre régional.

3 L'admission et la durée d'occupation consentie

3.1 Décision d'admission

La décision d'admission est l'acte juridique fondateur de la relation locative entre le Crous et l'étudiant logé. Elle vaut pour tout type de logement et pour tout séjour d'une durée supérieure à un mois ainsi qu'il est développé dans la présente circulaire. Le renouvellement et la réadmission sont soumis aux mêmes conditions que les demandes de première admission.

La décision d'admission est prononcée par la direction générale du Crous dans le respect des règles des procédures d'attribution définies infra, en fonction de critères sociaux et universitaires, en considération, notamment, de la durée normale des études et de la prévision du volume des demandes de première admission.

La décision d'admission comporte le droit d'occupation de logement en faveur de son bénéficiaire pour une période qui ne peut excéder, sauf dérogation particulière, la seule année universitaire en cours. Par le seul fait de son admission, et de l'obtention du droit d'occupation, l'occupant est tenu de respecter les conditions et règles de séjour. L'étudiant ayant fait l'objet d'une décision d'admission, de renouvellement ou de réadmission en résidence universitaire ne peut prendre possession du logement qui lui est affecté s'il n'a pas préalablement répondu à ces conditions et règles de séjour. L'étudiant est par ailleurs informé que le non-respect des principes édictés dans la présente circulaire et ses annexes, y compris en matière de durée totale de séjour, est susceptible de constituer un motif de refus d'une demande future d'admission, de renouvellement ou de réadmission à l'échelle du réseau des Crous.

3.2 Date d'effet, remise des clefs et décision de fin de droit d'occupation à l'initiative du Crous

Sur la base de cette décision d'admission et en amont de la date d'effet, l'étudiant constitue son dossier locatif qui doit être accompagné de la décision d'admission contresignée.

Tout étudiant demandant à bénéficier d'un logement en résidence devra, au moment de sa demande joindre à son dossier un engagement de caution solidaire, souscrit dans les formes prescrites, par un tiers dont la solvabilité pourra être vérifiée par l'administration des œuvres universitaires ou pourra faire appel à un organisme se portant garant pour lui. En cas de garant physique, le seuil de solvabilité recevable correspond à 3 mois de redevance hors charges.

Lors d'une première admission, l'étudiant doit verser, avant la date retenue pour son entrée, un dépôt de garantie dont le montant sera fixé par le Crous. Lors d'un renouvellement ou d'une réadmission, le dépôt de garantie versé par l'étudiant est conservé par le Crous pour la nouvelle réservation.

3.2.1 Date d'effet

La date d'effet mentionnée sur la décision d'admission est celle à partir de laquelle l'étudiant a le droit d'occuper le logement.

A cette date, il devient redevable de la redevance correspondant au logement attribué.

- Pour tout étudiant admis en amont du 1er septembre (rentrée universitaire), la date d'effet est au plus tard le 1er septembre.
- Pour tout étudiant admis après le 1er septembre, la date d'effet est la date inscrite dans la décision d'admission.

Le droit d'occupation est strictement personnel et incessible. Il est précaire et révocable. Il cesse dès lors que l'admission fait l'objet d'une décision d'abrogation, notamment en cas de défaut de paiement des redevances ou de la perte de la qualité d'étudiant ou dès la date de fin de droit inscrite dans la décision d'admission. Dans tous les cas où le droit d'occupation vient à expirer l'occupant doit quitter les lieux.

3.2.2 Remise des clés

La remise des clés s'effectue en principe à la date d'effet.

La remise des clés ne peut s'effectuer que si l'étudiant dispose, en amont, d'un dossier locatif valide accompagné des pièces jointes obligatoires et qu'il a versé le dépôt de garantie.

Pour convenance personnelle de l'étudiant et avec l'accord du Crous, la remise des clés peut s'effectuer :

- En amont de la date d'effet, en fonction de la disponibilité du logement. Les journées complémentaires d'occupation sont facturées à l'étudiant au prorata temporis ainsi qu'il est développé infra ;
- En aval de la date d'effet. L'étudiant a l'obligation d'informer le Crous de son arrivée retardée et le Crous doit lui notifier par écrit son accord. L'étudiant reste redevable de la redevance à compter de la date d'effet mentionnée dans la décision d'admission.

Toutefois, si la date d'effet est retardée à l'initiative du Crous, l'étudiant sera redevable de la redevance à compter de la date effective de remise des clés.

L'étudiant admis en résidence universitaire est responsable de son logement ainsi que du mobilier et du matériel que contient celui-ci. Il est établi à chaque entrée un état des lieux et un inventaire contradictoire. Le montant de toute dégradation ou perte sera à la charge de l'étudiant bénéficiaire du droit d'occupation.

L'administration décline toute responsabilité pour les vols dont l'étudiant pourrait être victime dans l'enceinte de la résidence.

Le résident doit laisser libre accès à son logement toutes les fois que la sécurité des personnes et l'entretien des locaux le rendent nécessaire.

3.2.3 Décision de fin de droit d'occupation à l'initiative du Crous

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

- Si l'étudiant n'a pas remis son dossier locatif contresigné et complet en amont de la date d'effet, l'étudiant perd son droit d'occupation. Dans ce cas, la décision d'abrogation rend caduque l'admission à la date d'effet. Le Crous informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur redevance n'est pas remboursable.
- Si l'étudiant a un dossier locatif ne comprenant aucune des pièces obligatoires 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. A l'échéance du délai la décision d'abrogation rend caduque l'admission à la date d'effet. Le Crous informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur redevance est remboursable.
- 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 d'abrogation rend caduque l'admission à la date d'effet. Le Crous informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur redevance 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 d'abrogation rend caduque l'admission à la date d'effet. Le Crous informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur redevance n'est pas remboursable.

3.3 Durée d'occupation et fin de droit

La date de fin de droit (jusqu'à laquelle l'étudiant est engagé à payer la redevance mensuelle) est fixée au 31 août (sauf mention contraire dans la décision d'admission pour les durées d'occupation plus courtes qui se justifient, notamment, par des nécessités d'organisation de service, dans le cadre

d'échanges internationaux au semestre, de court séjour à la demande de l'étudiant, pour des raisons d'intérêt public, etc.).

L'étudiant peut demander, dès son 1er jour d'occupation, une fin de droit anticipée avec un préavis de 1 mois. A échéance du préavis, l'étudiant doit libérer son logement et n'est plus redevable de la redevance mensuelle.

En cas de fin d'occupation du logement en cours de mois, l'étudiant est informé qu'il perd ses droits à l'allocation logement pour le mois incomplet.

En revanche, si l'étudiant ne quitte pas son logement à la date de fin de droit, il devient sans droit ni titre.

Par conséquent, les Crous pourront réclamer une indemnité aux occupants SDNT. Le montant de cette indemnité sera calculé en fonction de ce que la personne occupant le logement aurait dû verser s'il avait été en situation régulière. Le montant de cette indemnité est voté chaque année par le conseil d'administration du Crous.

Il devra être réalisé une facturation de cette indemnité au prorata du nombre de jours occupés. Cette facturation spécifique devra avoir lieu en dehors des outils habituels de gestion Heberg.

Si l'administration devait mettre fin au droit d'un occupant d'un logement situé dans une résidence universitaire gérée par un centre régional et procéder à son expulsion, la juridiction compétente serait le juge administratif. Dans un tel litige, conformément à la jurisprudence en vigueur, l'administration 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 à la vie en résidence. »

4 Définition, vote et application des tarifs de redevance

Les tarifs de redevance hors taxe (comprenant, pour les logements conventionnés, le loyer nu, les charges et complément mobilier) sont votés, après délibération, en conseil d'administration de chaque Crous, avant le début du traitement des renouvellements et réadmissions.

Ils sont définis annuellement en fonction de la typologie des logements et des résidences et du statut du locataire (étudiant, personnels de l'enseignement, passagers). La révision des redevances se fait au 1er septembre de l'année N en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers du second trimestre de l'année N-1. Le tarif de référence est le forfait mensuel. La redevance est exigible dès le premier jour de cette période. La redevance 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 tarif de référence. En fin de séjour et en cas de départ anticipé, la même règle est appliquée à l'échéance du préavis.

Pour les séjours courts, cette base du trentième, à laquelle est éventuellement appliqué un coefficient de progression, peut être voté par le conseil d'administration du Crous.

Le recouvrement des sommes dont l'étudiant serait redevable envers l'administration à quelque titre que ce soit peut-être poursuivi par toutes voies de droit notamment par état exécutoire.

5 Les procédures d'admission

L'offre de logements des Crous est mise à disposition suivant des processus d'attribution adaptés aux cycles et rythmes de l'année universitaire ainsi qu'aux besoins et souhaits des étudiants.

Ces processus se déclinent en deux grandes phases :

- Préparation de l'année universitaire :
 - Renouvellement du droit d'occupation d'un étudiant déjà logé
 - Phase principale d'attribution de logements

- Phase complémentaire d'attribution
- En cours d'année universitaire :
 - Attribution de logements en cours d'année avec mise à disposition jusqu'à la date mentionnée dans la décision d'admission
 - Mise à disposition de logements pour des courts séjours (location à la nuitée)

Le calendrier national des différentes phases est publié chaque année civile avant le 1^{er} mars.

6 Calendrier général

Ouverture du dépôt demandes renouvellement	15/03/2024
Fermeture du dépôt demandes renouvellement	29/04/2024
Fin du traitement des demandes renouvellement	Au plus tard vendredi 07/06/2024

Phase principale	Cycle 1	Cycle 2	Cycle 3	Cycle 4
Affichage de l'offre et ouverture du dépôt des vœux	Mardi 07/05/2024 à 10h	Vendredi 14/06/2024	Vendredi 21/06/2024	Vendredi 28/06/2024
Fermeture du dépôt des vœux	Lundi 10/06/2024 à 10h	Lundi 17/06/2024 à 10h	Lundi 24/06/2024 à 10h	Lundi 01/07/2024 à 10h
Attribution automatisée	Mardi 11/06/2024	Mardi 18/06/2024	Mardi 25/06/2024	Mardi 02/07/2024
Fin des confirmations des propositions logement	Jeudi 13/06/2024 à 23h59	Jeudi 20/06/2024 à 23h59	Jeudi 27/06/2024 à 23h59	Jeudi 04/07/2024 à 23h59

Ouverture Phase Complémentaire	Mardi 09/07/2024 à 10h
Fin de la Phase complémentaire	Mercredi 30/10/2024 à 23h59

Début du Fil de l'Eau	Jeudi 31/10/2024
------------------------------	------------------

6.1 Renouvellement de droit de l'étudiant logé.

6.1.1 Parc de logements mis à disposition pour les renouvellements de droits d'occupation ou les réadmissions

Le parc de logements mis à disposition pour le renouvellement est au maximum de 40 % de la capacité d'accueil afin de maintenir un équilibre entre les objectifs de stabilité pour les étudiants déjà logés, sur la durée d'un cycle d'études, et de garantir la disponibilité de logements pour des étudiants en début de cycle d'études ou en mobilité. Ce taux de 40 % est apprécié au niveau du parc global du Crous. Il peut y être dérogé si les circonstances locales le justifient, sur décision du directeur général du Crous.

L'acceptation de la demande de renouvellement ou de réadmission est conditionnée à la disponibilité du parc du Crous.

6.1.2 Principes de gestion

Pour un étudiant déjà logé et souhaitant conserver son logement, la règle de base est le renouvellement.

Le renouvellement confère le droit à l'étudiant, dans la limite de la durée d'un cycle d'études, de conserver son logement à la rentrée universitaire suivante s'il s'acquitte de la redevance jusqu'au 31 août. Le nombre maximal de renouvellements peut être réduit dans une résidence ayant une forte attractivité. Pour des raisons de service et/ou de sécurité, l'étudiant pourra faire l'objet d'une mesure de relogement temporaire dans un secteur et/ou logement équivalents. Un étudiant admis en cours d'année avant le mois de mai peut être renouvelé s'il remplit les mêmes critères que les publics prioritaires affectés en début d'année universitaire.

Le renouvellement est soumis aux conditions suivantes :

- Être étudiant dans une formation de l'enseignement supérieur
- Être à jour du paiement du loyer ou des redevances, de toute somme dont il est redevable au titre de l'année précédente
- Avoir satisfait aux obligations du règlement intérieur précédemment
- 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 (5 ans maximum pour le cycle licence, 3 ans maximum pour le cycle master et 4 ans maximum pour le cycle doctorat – l'examen de la progression, sur appréciation locale, doit être motivé en cas de refus). Cette condition ne s'applique pas aux étudiants en situation de handicap.

Pour les étudiants non boursiers ou dont l'indice social est hors barème, le droit au renouvellement est conditionné aux capacités d'accueil des publics prioritaires du Crous (étudiants boursiers ou dont l'indice social est équivalent à celui d'un boursier). Ils ne peuvent obtenir de renouvellement que lorsque la demande sociale est éteinte.

Le renouvellement ne fait pas l'objet d'une avance sur redevance.

****La réadmission est l'exception ouverte aux Crous pour prendre en compte certaines situations.***

Par dérogation et pour certaines résidences, le directeur général du Crous peut mettre en œuvre la procédure de réadmission qui assure à l'étudiant qui quitte son logement en juillet et août ou avant la fin du droit d'occupation mentionné dans la décision d'admission (dans le respect du délai de préavis applicable) de se voir attribuer un logement dans le même secteur et de typologie équivalente à la rentrée universitaire suivante. Cet étudiant réadmis remplira les conditions ci-dessus énumérées dans le cadre de la phase de renouvellement.

Dans le cas où une résidence donnée présente, après affectation de tous les publics prioritaires, des disponibilités la direction générale peut être amenée à justifier de l'octroi de droits d'occupation supplémentaires contrevenant aux dispositions ci-dessus. Ce cas de figure doit néanmoins demeurer exceptionnel.

La réadmission fait l'objet d'une avance sur redevance.

****Dispositions communes aux procédures de réadmission et de renouvellement.***

Dans les deux cas, le dépôt de garantie versé par l'étudiant est conservé par le Crous pour sa nouvelle réservation. Par ailleurs, s'il dépose un préavis en cours de procédure, il perd son droit à renouvellement / réadmission.

Si l'étudiant démissionne puis obtient une affectation lors de la phase principale, il doit verser un nouveau dépôt de garantie lors de la constitution de son dossier locatif, même si l'ancien ne lui a pas encore été remboursé.

Lorsque l'étudiant est renouvelé ou réadmis, il est informé par le Crous que s'il dépose un préavis de départ, il perd le bénéfice du renouvellement et doit passer par la phase principale s'il souhaite demander un nouveau logement, avec le risque de ne pas obtenir de logement et l'obligation de recommencer toutes les démarches d'entrée en résidence.

6.2 Phase principale

6.2.1 Parc de logements mis à disposition pour la Phase principale d'attribution

Le parc de logements proposé lors de la phase principale d'attribution est l'ensemble de logements disponibles à l'issue de la phase de renouvellement à l'exception des contingents de logements réservés.

6.2.2 Principes de gestion

La participation à la phase principale d'attribution est ouverte à tout étudiant qui a déposé un DSE (dossier social de l'étudiant) Ce DSE doit être validé par le Crous avant le tour.

L'étudiant peut effectuer jusqu'à 4 choix :

- L'étudiant recevra au maximum 4 propositions de logement et au maximum 1 proposition par secteur à la fois
- Le recours à la substitution dans les secteurs choisis (proposition d'un autre logement par le Crous si les vœux de l'étudiant ne peuvent être satisfaits) est utilisé uniquement lors de la dernière phase principale. La redevance du logement proposé en substitution doit se situer dans une fourchette de + ou - 10 % par rapport au choix initial de l'étudiant mais peut relever d'une autre typologie de logement que le choix initial ou se situer dans une autre résidence du secteur.

La procédure d'attribution est automatisée par classement des demandes d'étudiants au regard d'un barème national établi sur la base des critères sociaux prévalant dans l'attribution des bourses d'État.

6.3 Parc de logements réservés

Les logements du parc réservés sont de deux types :

Contingent affecté à un établissement d'enseignement supérieur ou proposant une formation post-baccalauréat ou à Campus France.

Il fait l'objet d'une convention entre le Crous et l'établissement d'enseignement qui détaille de manière précise :

- La typologie et le nombre de logements mis à disposition
- Les règles et modalités d'affectation et de gestion d'un logement à un étudiant de l'établissement. Pour les étudiants non internationaux, une attention particulière sera portée sur les critères universitaires établis par les établissements partenaires en privilégiant le respect des principes de priorité sociale et d'équité entre étudiants.

Contingent réservé par le Crous pour des situations particulières :

- Situation de handicap et/ou de maladie grave
- Situation justifiée par le service social (dont notamment étudiants sortants de l'aide sociale à l'enfance - ASE)
- Hébergement temporaire d'urgence pour les Crous qui le pratiquent
- D'autres situations en fonction du contexte local.

Il sera indiqué dans la décision d'admission des étudiants affectés dans un logement PMR mais qui ne sont pas en situation de handicap qu'ils sont susceptibles de devoir déménager en cours d'année si le Crous doit l'attribuer à une personne à mobilité réduite. Un engagement en ce sens sera signé par l'étudiant concerné par cette éventualité.

6.4 Phase complémentaire

Une réponse est donnée à l'étudiant dans un délai maximum de 10 jours. Passé ce délai, un message automatique est envoyé à l'étudiant pour l'informer que sa demande est rejetée. Sauf délégation exceptionnelle donnée à un directeur de résidence, la décision d'attribution est rendue par le service compétent du Crous (services centraux) qui veillera à préserver au mieux le caractère social de la procédure d'attribution (priorité aux étudiants boursiers ou en difficulté). Ainsi, des règles peuvent être mises en place dans l'outil d'affectation pour permettre à des étudiants boursiers ou dont l'indice social

est équivalent à celui d'un boursier de réserver automatiquement un logement libre. Les autres étudiants gardent la possibilité de faire une demande, qui sera examinée par le service instructeur du Crous.

En cas de délégation, il appartient au délégataire de veiller à la traçabilité des opérations dans les outils d'affectation centralisés.

6.4.1 Parc de logements pour la phase complémentaire

Le parc de logements mis à disposition lors de la phase complémentaire est l'ensemble des logements disponibles à l'issue de la phase principale d'attribution, à l'exception des contingents de logements réservés.

6.4.2 Principes de gestion

La participation à la phase complémentaire est ouverte à tout étudiant.

Selon son profil et son statut, l'étudiant qui fait une demande de logement pendant cette phase complémentaire peut effectuer la réservation d'un logement suivant une des 2 procédures distinctes :

- Affectation automatique : la procédure d'admission est automatisée sur la base de critères définis par chaque Crous dont, prioritairement le niveau d'indice social de référence calculé en fonction de situation de la résidence (tensions locatives sectorielles, attractivité de la résidence, ...) et de la période. De fait, l'étudiant, une fois sa demande faite, réserve directement le logement qu'il a choisi.
- Dépôt d'une demande : l'étudiant dépose une demande par Crous. Cette dernière est examinée par les services du Crous.

Une attention particulière est portée sur la date d'effet mentionnée dans la décision d'admission qui doit prendre en compte les délais de traitement du dossier locatif de l'étudiant par le Crous.

6.5 Attribution de logements en cours d'année

6.5.1 Attribution de logements en cours d'année à des étudiants

Tout logement vacant et en état d'être loué est mis à disposition des étudiants sur la plateforme numérique adaptée à son mode d'attribution.

L'attribution du logement est soumise aux procédures d'admission définies au § 5. La date de fin de droit est fixée au regard de la demande de l'étudiant et ne peut, dans aucun cas, dépasser la fin d'année universitaire (31 août).

Les principes de gestion sont similaires à ceux de la phase complémentaire. En fonction des disponibilités et selon son statut, l'étudiant, une fois sa demande effectuée sur le site « Trouver un logement », peut effectuer la réservation d'un logement suivant une des deux procédures distinctes :

- Affectation automatique (dans le cadre d'une prise de logement rapide). La procédure d'admission est automatisée sur la base de critères définis par chaque Crous dont, prioritairement, le niveau d'indice social de référence calculé en fonction de situation de la résidence (tensions locatives sectorielles, attractivité de la résidence, ...) et de la période ;
- Dépôt d'une demande : tout étudiant peut déposer une demande par Crous. Une réponse est donnée à l'étudiant dans un délai maximum de 10 jours.

Il est dérogé aux dispositions du paragraphe ci-dessus, pour la mise à disposition de logements à des étudiants pour des besoins de courts séjours c'est-à-dire pour un délai inférieur à un mois. Le nombre de logements ainsi mis à disposition est nécessairement restreint en période d'occupation haute. Il tient compte des besoins de mobilité de l'étudiant (ex : cycle d'apprentissage) et de la période de l'année universitaire. Dans ce cadre, l'attribution du logement n'est pas soumise aux règles définies dans le §5. L'étudiant souscrit à des Conditions Générales de Ventes (CGV) à la réservation et paie le service (toutes charges et taxes comprises) en amont de la remise des clés.

6.5.2 Attribution de logements en cours d'année à d'autres publics

Conformément aux dispositions combinées des articles L.631-12-1 du code de la construction et de l'habitation et R.822-2 du code de l'éducation, d'autres publics qu'étudiants, dont la liste est fixée par délibération du conseil d'administration, peuvent bénéficier de logements dans les résidences universitaires des Crous dans les conditions prévues par ces mêmes dispositions.

Pour les séjours inférieurs à un mois, l'attribution du logement n'est pas soumise aux règles définies dans le §5. Le demandeur souscrit à des Conditions Générales de Ventes (CGV) à la réservation et paie le service (toutes charges et taxes comprises) en amont de la remise des clés.

Pour les séjours supérieurs à un mois et inférieurs à trois mois, les demandes de logements s'effectuent sur la plateforme dédiée et dans les conditions fixées par délibérations des Crous.

6.6 Prolongation exceptionnelle de séjour

Les modalités de prolongation exceptionnelle de séjour doivent être vérifiées auprès du Crous dans un délai d'un (1) mois au minimum avant la date de fin de séjour prévue pour les séjours initiaux de plus d'un mois, et quinze (15) jours au minimum pour les séjours de moins d'un mois.

Si la prolongation est inférieure à 30 jours, il n'est pas demandé de nouveau dossier locatif à l'étudiant. Si la prolongation ou le cumul des demandes de prolongation sont supérieurs à 30 jours, l'étudiant devra remplir un nouveau dossier locatif et la résidence devra renouveler sa réservation.

7 La réservation du logement par l'étudiant

Après attribution d'un logement par le Crous, l'étudiant doit réserver son logement en s'acquittant d'une avance sur redevance d'un montant forfaitaire de 100 €. Cette avance s'impute obligatoirement sur la première redevance due venant en déduction du montant à régler. Son imputation sur le dépôt de garantie est donc proscrite.

Cette avance est remboursable avant la date d'effet, sur demande de l'intéressé, si celui-ci a fourni un IBAN dans l'application Cité'U.

A ce titre, si la date d'effet est le 1er septembre, aucune demande de remboursement reçue après le 1er septembre ne sera donc traitée sauf, à titre exceptionnel et sous réserve d'une demande expresse du bénéficiaire, notamment pour prendre en compte les situations liées à une affectation tardive dans un établissement d'enseignement supérieur (PARCOURSUP). Cette demande, ainsi que les situations particulières, seront appréciées par la direction générale du Crous.

8 Suivi national des dossiers mis en contentieux pour impayés ou faisant l'objet d'une décision d'expulsion

Dans des dispositions conformes au RGPD, une procédure nationale de suivi des situations relevant d'un contentieux pour impayés ou d'une mesure d'expulsion prévoit que des agents nommément habilités par le directeur général du Crous peuvent signaler au niveau national ces dossiers. Ils doivent s'assurer de la bonne information des étudiants concernés et de la levée du signalement si les impayés sont recouverts ou à la date de fin d'effet de la décision.

Toute demande de logement rattachée à ces dossiers signalés fait l'objet d'une étude particulière, quelle que soit la phase d'admission.

Les cas ou les combinaisons des cas suivants peuvent donner lieu à signalement après décision du directeur général, voire à une exclusion :

- Étudiant logé depuis plus de 5 ans (ou 7 ans pour les cas dérogatoire correspondant à certaines formations : médecine, architecture, ...).
- Non-respect répété du règlement intérieur
- Non-respect du règlement intérieur à caractère grave
- Impayé de loyer supérieur à deux (2) mois non recouverts pendant la durée du droit d'occupation

- Occupation Sans droit ni titre

L'étudiant signalé doit impérativement en être averti au moment de la création du signalement. Il doit également être informé des motifs de ce signalement et de ses conséquences.

9 Actualisation des documents de gestion locative.

Le dossier locatif comporte 8 documents joints en annexe à la présente circulaire qui ont fait l'objet de modifications consécutives à la prise en compte de certaines propositions des Crous, mais également, pour intégrer certains points de la circulaire dont, par exemple, les modalités de fin de droit d'occupation à l'initiative du Crous :

1. La décision d'admission et son annexe financière
2. La décision d'abrogation
3. L'acte de cautionnement
4. Le règlement intérieur de la résidence
5. Le règlement intérieur des parkings
6. L'annexe des conditions particulières des règlements intérieurs
7. Le formulaire de désistement
8. Les conditions générales de Vente pour les courts séjours

La Présidente

Bénédicte DURAND

Annexe 1 - Circulaire gestion locative – Glossaire

Décision d'admission : document unilatéral du Crous valant engagement juridique et fixant les conditions et modalités d'occupation d'un logement en résidence universitaire.

Date d'effet : date de début d'affectation = date de début de réservation : date à partir de laquelle l'étudiant a droit d'occuper le logement et est juridiquement engagé à payer sa redevance. Elle est indiquée dans la décision d'admission. Les termes sont différents car ils concernent des outils différents pour autant il s'agit de la même date (affectation sur « TrouverUnLogement », réservation sur CitéU et date d'effet sur la décision d'admission).

Date de début d'occupation : date de remise des clefs. La date d'effet peut être différente de la date de début d'occupation si l'étudiant a demandé à arriver avant la date d'effet ou après la date d'effet.

Date de notification : date d'envoi de la proposition d'affectation.

Date de paiement de l'avance sur redevance = dans les 48 h :

- Après notification de chaque cycle de la phase principale.
- Dans le cas de la phase complémentaire
- Pour l'attribution en cours d'année

Renouvellement : concerne l'étudiant qui reste en juillet et août et reste l'année suivante dans le même logement.

Réadmission : concerne l'étudiant qui a posé un préavis et est autorisé à revenir l'année d'après sans garantie au maintien de son type de logement actuel.

Annexe 2 : Cas pratiques (articles 2,3, 4 et 5)

Étudiant admis en amont du 1er septembre : Phase principale ou phase complémentaire

Phase principale d'affectation :

L'étudiant titulaire d'un DSE effectue ses vœux sur <https://trouverunlogement.lescrous.fr>. Il reçoit une notification lui proposant de réserver un logement le 29 juin, le logement lui est affecté à compter du 1er septembre.

Une fois le paiement de l'avance sur redevance effectué, le logement est réservé à compter du 1er septembre.

La date d'effet figurant sur la décision d'admission est fixée au 1er septembre.

Toutefois, l'étudiant peut demander à occuper le logement :

- Avant la date d'effet : L'étudiant est redevable de la redevance à compter de la remise des clés, la redevance du mois d'août est calculée au prorata temporis. Ex : arrivée au 31/08 : redevance du mois d'août = (redevance mensuelle/30) x (32-31)
- Après la date d'effet : l'étudiant demande à retarder son arrivée. Toutefois, il sera redevable de la redevance à compter de la date d'effet fixée au 1er septembre.

Phase complémentaire :

L'étudiant dépose une demande ou réserve directement un logement disponible sur TrouverUnLogement. Si la réservation n'est pas automatique, il reçoit sous 10 jours une notification lui proposant de réserver un logement. Le logement lui est affecté à compter du 1er septembre.

Une fois le paiement de l'avance sur redevance effectué, le logement est réservé à compter du 1er septembre.

La date d'effet figurant dans la décision d'admission est fixée au 1er septembre.

Toutefois, l'étudiant peut demander à occuper le logement :

- Avant la date d'effet : L'étudiant sera redevable de la redevance à compter de la remise des clés, la redevance du mois d'août est calculée au prorata temporis.
- Après la date d'effet : l'étudiant demande à retarder son arrivée. Toutefois, il sera redevable de la redevance à compter de la date d'effet fixée au 1er septembre.

Étudiant admis après le 1er septembre :

- Entre le 1er septembre et le 30 octobre : phase complémentaire
 - L'étudiant demande à réserver ou réserve directement un logement disponible sur TrouverUnLogement, le 10 septembre par exemple. Si la réservation n'est pas automatique, il reçoit sous 10 jours une notification lui proposant de réserver un logement, le 17 septembre ici. Le logement lui est affecté 7 jours après la notification ou la réservation automatique soit le 24 septembre.
 - Une fois le paiement de l'avance sur redevance effectué, le logement est réservé à compter du 24 septembre.
 - La date d'effet figurant sur la décision d'admission est aussi fixée au 24 septembre.
 - Toutefois, l'étudiant peut demander à occuper le logement :
 - Avant la date d'effet : L'étudiant sera redevable de la redevance à compter de la remise des clés, la redevance du mois de septembre est calculée au prorata temporis.
 - Après la date d'effet : l'étudiant demande à retarder son arrivée. Toutefois, il sera redevable de la redevance à compter de la date d'effet fixée au 24 septembre.
 - La date d'effet peut donc être différente de la date de remise des clés.
- Après le 31 octobre : phase d'attribution de logements en cours d'année
 - L'étudiant dépose une demande à réserver ou réserve directement un logement disponible sur TrouverUnLogement, le 10 novembre par exemple. Si la réservation n'est pas automatique, il reçoit sous 10 jours une notification lui proposant de réserver le logement, le 18 novembre par exemple. Le logement lui est affecté après la notification selon un délai paramétré par chaque Crous ; si le Crous paramètre 7 jours, le logement est affecté au 25 novembre.
 - Une fois le paiement de l'avance sur redevance effectué dans un délai paramétré par le Crous, le logement est réservé au 25 novembre dans l'exemple.
 - La date d'effet figurant sur la décision d'admission est fixée au 25 novembre

- Toutefois, l'étudiant peut demander à occuper le logement :
 - Avant la date d'effet : L'étudiant sera redevable de la redevance à compter de la remise des clés, la redevance du mois de novembre est calculée au prorata temporis.
 - Après la date d'effet : l'étudiant demande à retarder son arrivée. Toutefois, il sera redevable de la redevance à compter de la date d'effet.