La gestion et le développement d'une offre de logements pour les étudiants

Recommandations pour les partenariats entre les Crous et les Organismes d'Hlm

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les services de la vie étudiante
CNOUS CROUS

PRÉAMBULE

Les Crous et les organismes d'Hlm ont noué de longue date des partenariats pour la gestion de résidences pour étudiants. Ce parc, construit par les bailleurs sociaux et géré par les CROUS représente aujourd'hui près de 65 000 logements. Il constitue la part la plus récente du parc géré par les Crous . Organismes d'Hlm et Crous sont également engagés dans le développement d'une offre nouvelle de logements pour étudiants sur les territoires où elle manque.

C'est pourquoi, l'USH et le CNOUS ont souhaité engager un travail en commun visant à élaborer des recommandations pour la gestion et le développement d'une offre de logements étudiants. Ces travaux se situent dans le prolongement des recommandations remises en janvier 2008 par Jean-Paul Anciaux sur "Le logement étudiant et les aides personnelles au logement." La constitution d'un groupe de travail réunissant des représentants des bailleurs sociaux et des Crous a permis d'engager un dialogue constructif dont les conclusions sont formalisées dans les chapitres qui suivent.

En matière de gestion des résidences étudiantes, ce document clarifie les engagements des partenaires dans l'élaboration des conventions de location : leur durée, la décomposition de la redevance, les engagements en matière de travaux, de réparations et d'entretien. Il préconise également une information réciproque tout au long de la vie de la résidence dans un souci d'équilibre de la relation.

Au-delà de la gestion de l'offre existante, les partenariats entre Crous et bailleurs sociaux sont déterminants pour répondre aux objectifs de développement d'une offre nouvelle, aussi bien en termes de construction neuve et d'adaptation du parc existant que pour la mobilisation du parc social diffus, en recourant, notamment, aux nouvelles solutions juridiques introduites par la loi de Mobilisation pour le logement du 25 mars 2009. Ce document, diffusé dans les deux réseaux, a vocation à servir de référence aux Crous et aux bailleurs sociaux. Il devrait leur permettre de renforcer ces partenariats pour apporter des réponses adaptées aux besoins des étudiants.

Pierre Quercy
Délégué général de l'USH

François Bonaccorsi
Directeur du CNOUS

Face aux besoins de logements pour les étudiants, le rapport Anciaux* rappelle que cette question doit être abordée dans la perspective et le contexte du développement de la mobilité des étudiants entre les territoires, de leur aspiration à une vie autonome, et de l'objectif d'accueil d'un nombre accru d'étudiants étrangers dans le cadre des conventions et accords internationaux.

Les chiffres de l'observatoire de la vie étudiante confirment cette situation dans laquelle près de 60% des étudiants habitent aujourd'hui hors du domicile parental. Sur les 2,2 millions d'étudiants en France (dont 1,6 million à l'Université), 1,3 million ont besoin d'un logement.

Renforcer, développer, diversifier l'offre publique

Pour répondre à ces besoins, le renforcement de l'offre publique, majoritairement gérée par les Crous, s'inscrit de manière prioritaire dans le rapport Anciaux, qu'il s'agisse d'améliorer la gestion de l'offre existante, de poursuivre les programmes de réhabilitation et d'accélérer le développement de la production neuve.

Marquant leur volonté d'agir, les organismes d'Hlm et les Crous se mobilisent aujourd'hui pour renforcer leur partenariat et répondre ensemble à ces enjeux : la gestion des résidences existantes, le développement et la diversification de l'offre de logements.

Des situations de gestion diversifiées

En 2010, les Crous gèrent un parc de près de 161 300 places sur un total de 300 000 en résidences collectives, représentant 600 résidences universitaires. Ce parc est réservé en priorité aux étudiants disposant de faibles revenus, les logements étant prioritairement affectés sur critères sociaux aux étudiants boursiers et aux étudiants étrangers dans le cadre des accords et des conventions internationaux.

** "Le logement étudiant et les aides personnelles au logement" Rapport de la mission confiée à Jean-Paul Anciaux, député de Saône-et-Loire remis au premier Ministre en janvier 2008. Ce rapport fait suite à un premier rapport "Le logement étudiant et les aides personnalisées" remis par M. Anciaux au premier Ministre en janvier 2004.*

Parmi ces 161 300 places, il faut distinguer d'une part, les résidences traditionnelles appartenant aux Crous, couramment appelées "Cités U" et, d'autre part, les résidences conventionnées appartenant aux organismes d'Hlm et gérées par les Crous.

Ce parc se caractérise par de grandes disparités en fonction de la situation des marchés locatifs, du nombre d'étudiants boursiers très variable selon les académies ainsi que du nombre d'étudiants étrangers accueillis dans le cadre des conventions et accords internationaux.

- **Les résidences dites traditionnelles** ont été construites dans les années soixante et représentent 92 000 chambres en cité universitaire. Il s'agit de chambres meublées de 10 m² proposant des cuisines et des équipements collectifs. Le réseau des œuvres universitaires et scolaires a engagé la réhabilitation de ce patrimoine. En 2009, moins de 45 000 restaient à réhabiliter.
- **Les résidences dites conventionnées** ont été construites par les organismes d'Hlm pour le compte des Crous à partir des années quatre-vingt. Elles représentent environ 64 500 appartements, du studio au type 3, et leur état est aujourd'hui globalement satisfaisant. Ces résidences proposent des logements d'une surface minimum de 18m2 équipés d'une kitchenette, d'une douche et de sanitaires ainsi que de locaux communs et de services. A ces résidences collectives, s'ajoutent environ 5000 logements loués individuellement à des étudiants dans le parc Hlm diffus sous forme de réservations par les Crous.
- **Les bailleurs sociaux sont également propriétaires de résidences étudiantes** dont la gestion est confiée à des opérateurs spécialisés relevant du secteur associatif et mutualiste. Par ailleurs, certains organismes d'Hlm sont à la fois propriétaires et gestionnaires directs de résidences pour étudiants. Enfin, parmi ces résidences, certaines sont mixtes et accueillent différents types de publics, étudiants, jeunes travailleurs, apprentis, nécessitant d'associer plusieurs gestionnaires spécialisés autour du même projet.

Renforcer le partenariat entre les Crous et les organismes d'Hlm pour une meilleure gestion de l'offre existante

Dans le cadre des résidences existantes construites par les organismes de logements sociaux et gérées par les Crous, le principal enjeu est de proposer un logement et un service de qualité tout en garantissant un loyer maîtrisé pour l'étudiant. La réalisation de ces objectifs suppose un bon équilibre financier et de gestion entre les partenaires.

C'est pourquoi, il parait aujourd'hui opportun de clarifier un certain nombre de points et de difficultés résultant trop souvent d'une méconnaissance des métiers des uns et des autres et d'un manque d'information réciproque et suivie. Le dialogue engagé entre Crous et organismes d'Hlm doit permettre d'anticiper la plupart de ces difficultés en formulant un certain nombre de recommandations utiles pour les conventions de location.

Mieux répondre aux enjeux de développement et de diversification de l'offre

Au-delà de l'offre existante, le renforcement du partenariat entre Crous et organismes d'Hlm constitue un levier indispensable pour répondre aux enjeux de développement et de diversification de l'offre. La production neuve constitue, en effet, un enjeu économique et social, ainsi qu'une condition nécessaire au développement universitaire. Or, les objectifs de production fixés dans le cadre du rapport Anciaux ne sont pas atteints. Parmi les causes multiples de ce retard, ce rapport met en évidence le défaut de coordination des acteurs. Le développement de l'offre nécessite au préalable de renforcer le dialogue entre les Crous et les organismes d'Hlm afin de répondre efficacement aux besoins locaux.

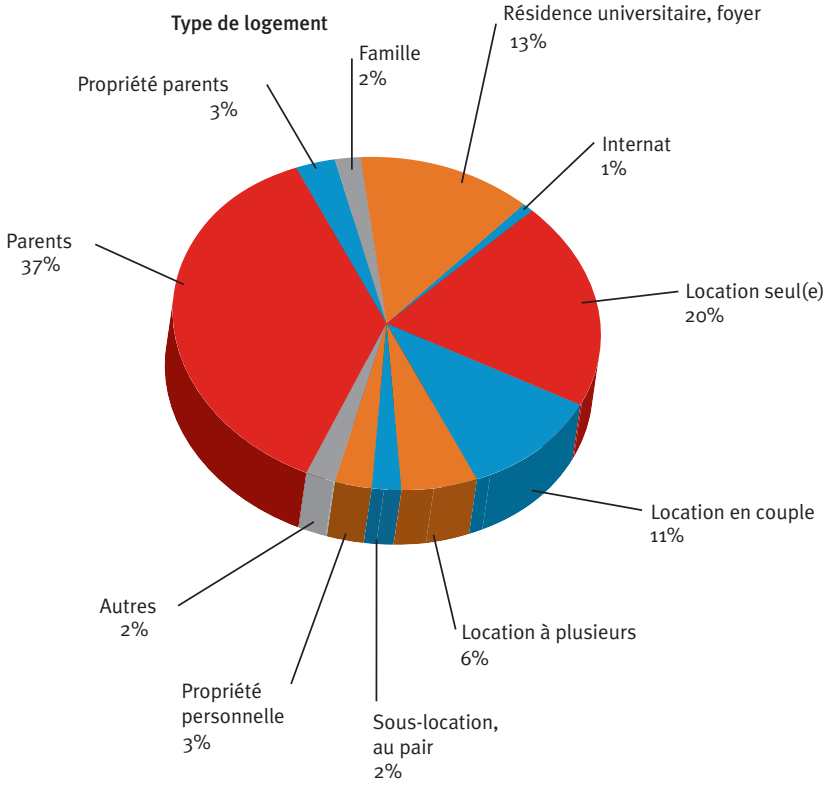
Engager un dialogue sur l'offre et la demande sur les territoires

Ce dialogue entre Crous et organismes d'Hlm, le plus en amont possible des opérations, vise à apporter une réponse globale à des besoins territorialisés. L'échange des informations entre les divers acteurs du logement étudiant, la recherche des synergies et des complémentarités entre collectivités locales, Crous et opérateurs Hlm, sont essentiels pour favoriser l'émergence de politiques de site adaptées à la grande diversité des situations. Depuis la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales du 13 août 2004, la mise en relation de l'offre avec la demande sur les différents segments du marché (résidences étudiantes et offre diffuse de logements, offre publique et offre privée), trouve désormais son articulation avec le volet logement étudiant intégré dans chaque programme local d'habitat (PLH). Cette question peut également être abordée avec les Régions, compétentes en matière de formation. En Ile-de-France, la mise en place du schéma régional du logement étudiant constitue une opportunité.

Diversifier les réponses dans le neuf comme dans le parc existant diffus

La poursuite des efforts de construction s'accompagne de nouvelles solutions juridiques pour favoriser la production ou mobiliser le parc existant diffus. A ce titre, l'ouverture du parc social à la sous-location et à la co-location, et la possibilité de créer des logements-foyers pour étudiants constituent une nouvelle opportunité pour développer les partenariats avec les Crous. Ces derniers demeurent les interlocuteurs privilégiés des bailleurs sociaux en matière d'information et de connaissances de la demande locale. Une fois de plus, ce qui est en jeu dans les objectifs poursuivis par ces nouveaux instruments juridiques résidera dans la capacité à faire fonctionner l'interface entre les partenaires.

→ Observatoire de la vie étudiante - Enquête "conditions de vie" 2006



Tous modes de logements confondus, pratiquement les deux tiers des étudiants (62%) se disent satisfaits de leur logement, 30% le trouvent acceptable et seulement 8% le jugent insatisfaisant. Si globalement les étudiants sont relativement satisfaits du logement qu'ils occupent, cela ne veut pas dire que les démarches pour l'obtenir ont toujours été simples : 35% des décohabitants disent avoir trouvé leur logement difficilement ou très difficilement, ces difficultés étant nettement plus élevées en région parisienne.

→ Où sont logés les étudiants en France ?

D'après la dernière enquête conditions de vie de l'Observatoire de la vie étudiante (2006), leurs conditions de logement se répartissent en trois grandes catégories en fonction du type de logement.

- **41,2%** des étudiants vivent dans un logement familial : 36,5% sont au domicile parental, 2,1 % chez d'autres membres de la famille et 2,6 % dans un logement dont les parents sont propriétaires mais qu'ils n'habitent pas.
- **13,1%** vivent en résidence collective (le plus souvent en cité universitaire).
- **31,2%** vivent dans un logement individuel (le plus souvent en location seul ou en couple).
- **6%** des étudiants vivent en colocation

RECOMMANDATIONS POUR UN PARTENARIAT ÉQUILIBRÉ

Les relations contractuelles qui unissent les CROUS et les bailleurs Hlm pour la gestion des résidences pour étudiants, relèvent de la convention de gestion bipartite dont ils sont chacun co-signataires.
Ces conventions de location ont été signées lors de la mise en service des résidences étudiantes, dans la plupart des cas, au milieu des années quatre-vingt et ultérieurement, sur la base de documents types que les organismes d'Hlm ou les Crous ont utilisés pour définir dans la durée leurs droits et obligations. Deux grands types de conventions de location ont été signés : certaines (les plus nombreuses) détaillent les différents postes de la redevance due au propriétaire par le gestionnaire ; d'autres prévoient le versement d'un loyer forfaitaire. Ces conventions peuvent faire l'objet d'une révision périodique par leurs signataires.

Sans qu'il soit nécessaire d'établir une convention-type régissant les relations entre les bailleurs Hlm et les Crous, il apparaît opportun au CNOUS et à l'USH de formaliser des recommandations portant sur un certain nombre de points-clés à aborder dans ces conventions.

Ces points concernent principalement les engagements et les obligations du propriétaire et du gestionnaire en matière de travaux d'entretien et de réparation ainsi que les modalités de fixation de la redevance et son éventuelle renégociation en cours de convention ou à l'issue de la période de remboursement des emprunts.
Les points d'éclairage apportés visent à anticiper un certain nombre de difficultés financières ou de gestion, en clarifiant le plus en amont possible, les conditions d'une collaboration équilibrée autour d'un objectif partagé : garantir un niveau de confort et une qualité de service satisfaisants tout en maintenant un niveau de loyer accessible à des étudiants d'origine modeste.

Les principes qui sous-tendent la convention de location

La relation propriétaire gestionnaire se situe avant tout dans le registre de la négociation et du partenariat. Elle est formalisée dans la convention de location qui doit prendre en compte plusieurs principes pour son élaboration :
- **le projet social de la résidence** qui vise à offrir un logement et un service de qualité tout en garantissant un prix de location faible pour l'étudiant ;
- **une relation équilibrée gestionnaire/propriétaire** résultant d'un compromis tenant compte de l'ensemble des paramètres de l'opération : projet social, charges financières qui pèsent sur le propriétaire et équilibre de fonctionnement du gestionnaire ;
- **une faculté de discussion et de renégociation** en cas de non respect d'une clause de la convention ou d'évolutions réglementaires ou économiques ;
- **une information réciproque et suivie** tout au long de la vie de la résidence : ce principe est un élément indispensable de la pérennité du projet, il peut prendre par exemple la forme de bilans annualisés, de la définition d'une liste des documents à échanger, de l'élaboration d'outils de suivi extracomptable, de l'organisation d'une visite annuelle sur site...

La convention est signée au moment du lancement de l'ordre de service. Elle s'articule autour de six grandes questions : les points d'entrée préalables à la convention, sa durée, les conditions financières, le partage des obligations en matière de travaux et de réparations, les conditions de jouissance et de sous-location et le suivi de la mise en œuvre.
Les points préalables présentent l'exposé du programme, le financement et le conventionnement APL, la nature du bail concernant le terrain d'assiette des constructions (bail emphytéotique, bail à construction ou autorisation d'occupation temporaire), la description des lieux loués, les conditions suspensives à la mise en œuvre et ses conséquences, les conditions de mise à disposition des lieux et ses conséquences.

Les questions à examiner de manière approndie

Quatre questions méritent d'être examinées plus particulièrement : la durée, le loyer, le partage des responsabilités en matière de travaux et le suvi des conventions.

→ La durée de la convention

Les deux parties sont liées pendant toute la durée du contrat qu'elles ont signé. La convention doit donc fixer une durée, éventuellement des modalités de renouvellement, voire de résiliation, à l'initiative de l'une ou l'autre des deux parties. Une renégociation par les parties de la clause de durée de la convention est cependant toujours possible. Le choix de la durée doit s'effectuer à partir d'une prise en compte de différents critères, l'enjeu étant d'articuler la convention avec les différentes échéances qui vont avoir un impact sur la structure. Différents éléments peuvent être pris en compte pour faire coïncider la durée de la convention avec ces échéances : la convention APL, la durée d'amortissement des emprunts, les baux emphytéotiques ou la durée de l'AOT.

Pour la fixation de la durée initiale il est recommandé de prévoir une durée assez longue, par exemple douze ans. Au-delà de douze ans, les conventions peuvent être soumises à la formalité de publicité foncière correspondant à 0,615% du prix de la valeur du bien, payable en une fois au moment de l'enregistrement. Une durée maximum de 12 ans éventuellement renouvelable par période égale, peut permettre d'éviter le paiement de ces droits.

Quelle que soit la durée de la convention que vont choisir les parties, il est nécessaire de prévoir une clause de rencontres et d'information régulière.

Le renouvellement de la convention

Il existe plusieurs modalités de renouvellement de la convention. Dans un premier cas, la convention peut prévoir un renouvellement par tacite reconduction pour rediscuter des perspectives, afin, le cas échéant, d'ajuster ou d'aménager certaines dispositions.

La résiliation de la convention

Une convention est toujours résiliable si les engagements des parties ne sont pas respectés. Les conditions de cette résiliation doivent être prévues dans la convention par l'ajout de clauses spécifiques :

- une résiliation automatique peut être provoquée par :
  - le non respect des obligations (non paiement du loyer ou des charges, non respect des clauses de la convention...)
  - le changement d'usage ou de destination de l'établissement,
  - le rachat du bien par un tiers ou par le gestionnaire ;
- en cas de dysfonctionnement important mais ne donnant pas lieu à une résiliation automatique, un mode de résolution amiable peut être prévu par la convention. La convention peut ainsi prévoir un arbitrage par un tiers.

→ Les conditions financières

Loyer forfaitaire ou redevance

Dans la mesure où il n'existe pas de texte législatif définissant la contrepartie financière due au propriétaire par le gestionnaire, les parties ont le choix entre deux options :

- la contrepartie peut revêtir la forme d'un **loyer simple** fixé de manière forfaitaire par le propriétaire au gestionnaire, et révisable selon un indice.
- le loyer prend la forme d'une **redevance** dont les composantes sont définies par les deux parties dans la convention de gestion selon un principe de transparence et de recherche d'équilibre de la relation. Ces composantes correspondent aux éléments constitutifs d'un loyer (charges financières, frais de gestion, grosses réparations et renouvellement des composants, assurances, TFPB...), et précisent les responsabilités de chacun en matière de travaux et de contrat d'entretien. Dans la pratique, les bailleurs recourent largement au principe de la redevance dans les conventions qui les unissent aux Crous.

Opter pour telle ou telle de ces deux possibilités n'est pas sans conséquence sur la répartition des risques financiers entre les parties.
Quel que soit le mode de calcul retenu, loyer forfaitaire ou redevance, le propriétaire assume la responsabilité technique de l'ouvrage, au sens du clos et du couvert et des grosses réparations, pendant toute la durée du bail.
En cas de loyer forfaitaire, le propriétaire assume les risques financiers liés au remboursement des coûts, notamment en cas de prêts à taux variable.
Le caractère transparent de la redevance décomposée est plus favorable à une gestion des risques partagée et à un suivi régulier et réactif des équilibres financiers et de gestion des partenaires, notamment en cas d'évolution de la situation initiale (renégociation d'emprunt dans un sens favorable, besoins d'investissements nouveaux par exemple).
Il convient donc de se mettre d'accord le plus en amont possible sur l'option à envisager, dans un souci de clarification des conséquences en termes de gestion des risques et de responsabilités de chacun durant la durée du bail.

Le choix de la redevance

Les différents postes qui composent la redevance payée par le gestionnaire au propriétaire sont les suivants :

- le **remboursement** des coûts financiers liés aux annuités d'emprunts (intérêts et amortissement) ;
- la **récupération** des fonds propres investis par le bailleur dans le financement initial de l'opération et leur rémunération doivent être prévues de manière contractuelle selon un taux négocié ;

Les prêts mobilisés répondent à des règles de loyer plafond qui doivent permettre de financer les coûts d'opération tout en maintenant un loyer accessible pour le public accueilli. Les conditions de montage des opérations, la nature des financements mobilisés, le statut des publics accueillis, ne sont pas sans incidence sur la gestion des projets.
Certains prêts d'Action Logement, comme celui réservé à l'accueil des apprentis, ont des conséquences sur la gestion de la résidence (règles de préavis par exemple). Dans le cadre de montages complexes, pour lesquels les financements ouvrent droit à l'accueil d'un public mixte (étudiants, apprentis, jeunes travailleurs...), la question d'un gestionnaire unique ou de différents gestionnaires spécialisés en fonction de chaque type de public doit être abordée bien en amont du projet. Quels que soient les engagements pris vis-à-vis de tiers, le gestionnaire informe le bailleur, avant même les discussions financières, des conditions liées au montage des opérations. A terme, la convention de gestion doit tirer les conséquences des conditions de montage du futur projet, il en va de même en cas d'évolution des résidences.

- la **participation** pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien correspond à un pourcentage du prix de revient de l'immeuble hors foncier, indexé sur l'indice du coût de la construction ou sur l'indice de révision des loyers de l'INSEE. Ce pourcentage est calculé en fonction de la répartition des responsabilités en matière de travaux (art. 606 et art. 1719, 1720, 1721 du Code civil), définie dans la convention de location. La question du démarrage du provisionnement et de son évolution fait l'objet d'une discussion entre les parties pour garantir le plus tôt possible la couverture des coûts de travaux et veiller à lisser le niveau de redevance dans le temps ;
- les **frais** de gestion selon un pourcentage du prix de revient global de l'opération indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC) ou sur l'indice de révision des loyers (IRL) ;
De manière générale, concernant les éléments indexés, il est recommandé d'utiliser l'indice de révision des loyers de l'INSEE, moins sujet au risque de variations que l'indice du coût de la construction, et par là même moins susceptible de peser sur l'équilibre de fonctionnement du gestionnaire ;

- les **impôts** et taxes non récupérables par le propriétaire. Il est nécessaire de raisonner dans la durée et de veiller à bien anticiper les modalités de la prise en charge de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en raison de l'extinction progressive des exonérations (15 ans ou 25 ans). Il est nécessaire que le propriétaire informe suffisamment tôt le gestionnaire du terme de l'exonération.
- le **loyer** lié au foncier, le bail à construction, le bail emphythéotique administratif (BEA), la redevance domaniale en cas d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) ;
- les **assurances.**

La révision de la redevance

Les conventions de location en cours restent normalement applicables jusqu'à leur date d'expiration. Cependant, elles peuvent donner lieu à la révision du montant de la redevance, soit en cours de convention, soit à l'issue de la période de remboursement des emprunts.

- **En cours** de convention : en cas de nouvel investissement par le propriétaire, les nouvelles annuités viennent s'ajouter aux précédentes dans le respect de l'équilibre budgétaire du gestionnaire et de la vocation sociale de la structure.
- **A l'issue** de la période de remboursement des emprunts, un nouveau loyer est calculé. Son montant doit être négocié entre les parties. Une transparence et un principe d'équilibre et d'équité doivent être recherchés. Le montant du loyer payé par le gestionnaire doit être issu d'un compromis portant sur l'ensemble des paramètres de l'opération, immobiliers et de gestion.

Le choix du loyer forfaitaire

Le loyer dû au gestionnaire par le propriétaire correspond à une somme forfaitaire fixée au départ et révisable selon l'indice INSEE de révision des loyers. Il peut être exprimé en m2 de surface utile ou en pourcentage du loyer plafond défini par la réglementation.

→ Les travaux et réparations

La question des grosses réparations et du gros entretien est l'un des volets de la convention susceptible de donner lieu à des incompréhensions entre propriétaires et gestionnaires, notamment dans la mise en œuvre de la convention.

La répartition des engagements en matière de travaux : un cadre juridique à compléter par des engagements précis et équilibrés.

De manière générale le propriétaire est responsable de la pérennité du bâti et par conséquent la gestion des grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code civil, lui incombe *(voir encadré page 12)*.

Pour la réalisation des autres travaux donnant lieu à constitution de provisions (art. 1719, 1720, 1721 du Code civil), il importe que lors de l'élaboration ou de la renégociation de la convention, gestionnaire et propriétaire se mettent d'accord, dans la transparence, sur la répartition des responsabilités de chacun.

A cet effet, il est préconisé de procéder à une répartition des responsabilités en matière de travaux, assez précise, entre propriétaire et gestionnaire. Cette répartition peut être formalisée à partir d'une liste indicative des travaux jointe en annexe de la convention *(voir page 18)*.

Cette répartition peut évoluer dans le temps et faire l'objet d'une négociation active par les parties. Ainsi, en cas de dépense imprévue (mises aux normes obligatoires, évolution du bâti en raison de contraintes réglementaires nouvelles), les parties se donnent la possibilité de modifier par avenant la liste des travaux et leurs contreparties financières.

La provision inscrite dans la redevance payée par le gestionnaire au bailleur tient compte des engagements réciproques en matière de travaux et de réparations. Cette participation a vocation à assurer la continuité du bâtiment et non à financer la réalisation de travaux d'amélioration ou rendus nécessaires par un changement de destination de l'établissement. Ces derniers relèvent d'investissements, à financer par l'emprunt, des subventions et/ou avec l'apport de fonds propres.

L'individualisation de cette participation pour chaque résidence constitue un élément essentiel de la collaboration, dans la transparence, entre l'organisme d'Hlm et le Crous.

NOUVELLES RÈGLES COMPTABLES S'APPLIQUANT AUX GROSSES RÉPARATIONS ET AU GROS ENTRETIEN À PARTIR DU 01-01-2005

L'avis du conseil national de la comptabilité du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social détermine de nouvelles règles comptables s'appliquant aux grosses réparations et au gros entretien à partir du 1er janvier 2005.

Cette réforme comptable a un impact sur la formalisation de la convention de location qui lie les organismes de logement social aux gestionnaires de résidences étudiants puisque l'un des objets de cette convention est précisément de définir la répartition des responsabilités en matière de grosses réparations et de gros entretien.

Il est proposé de remplacer la mention "Provision pour grosses réparations" dans l'article de la convention de location relatif à la redevance, par l'expression "Participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses pour gros entretien à hauteur de ..... % du prix de revient dans le respect des engagements pris par les parties aux articles.... de la présente convention (préciser le numéro des articles relatifs aux travaux de maintenance en état et au gros entretien)".

Pour les conventions en cours, il est proposé de signer un avenant à la convention de location qui précise que cette réforme est sans incidence sur la répartition convenue par la convention de location : elle ne modifie ni les responsabilités respectives des parties concernant les grosses réparations et le gros entretien, ni les modalités de calcul de la redevance.

La gestion des contrats d'exploitation des équipements

Les contrats d'exploitation de certains équipements sont susceptibles de mettre en jeu la responsabilité du propriétaire. Sont concernés principalement les ascenseurs, les équipements de sécurité, de chauffage et d'électricité. Le propriétaire peut proposer d'assister le gestionnaire pour l'élaboration et la négociation des contrats.

→ Le suivi de la mise en œuvre de la convention

Ce volet est essentiel à une bonne collaboration entre le gestionnaire et le propriétaire, s'agissant tout autant des aspects techniques que du fonctionnement locatif de la résidence.

Cette information réciproque prend la forme d'une visite annuelle du propriétaire et du gestionnaire sur le site de chaque résidence, afin d'acquérir une connaissance partagée du patrimoine concerné.

Cette visite permet d'échanger sur le fonctionnement locatif (rotation, vacance éventuelle..), la qualité des locaux et le service proposé par le gestionnaire aux étudiants (présence, surveillance, convivialité, animation et activités).

Elle donne lieu à un examen des besoins de travaux et d'entretien des résidences, et le cas échéant des possibilités d'amélioration, d'évolution, voire de réversibilité du patrimoine. L'information échangée peut donner lieu à une renégociation du partage des obligations et à une actualisation du plan pluriannuel de travaux.

Afin de préparer les discussions, plusieurs documents et informations peuvent être transmis par le gestionnaire au propriétaire et réciproquement : carnet d'entretien et des réparations des principaux équipements, passage des commissions de sécurité, situation et programmation des provisions (dépenses effectuées dans l'année et solde cumulé disponible), prévisions de TFPB etc. Ces informations peuvent aussi porter sur l'occupation des résidences, les besoins de service et leur impact en termes d'adaptation du cadre bâti.

LE DÉVELOPPEMENT

ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

Les mesures prises à l'issue des rapports Anciaux font apparaître un bilan nuancé en matière de développement et de réhabilitation du parc. Les objectifs de production ne sont pas atteints avec 11 000 logements nouveaux ou pris en gestion sur les 50 000 prévus. De grandes disparités demeurent entre les académies les mieux pourvues (comme Rouen, Limoges ou la Corse) et l'Ile-de-France où l'écart dans l'offre de logements peut passer de 1 à 30, rapporté au nombre total d'étudiants *(voir p. 22 et 23)*. La mobilisation des savoir-faire de tous les acteurs est indispensable pour mieux répondre aux besoins, qu'il s'agisse de développer l'offre nouvelle ou de mobiliser le parc existant.

→ Développer l'offre nouvelle

Etre force de proposition pour répondre aux besoins territorialisés

Il est indispensable de renforcer les partenariats entre tous les acteurs du logement étudiant sur chaque site, et de les associer à la réflexion sur l'évolution de l'offre et des besoins, notamment dans le cadre des PLH où la consultation des bailleurs sociaux par les élus ne peut être négligée. La mobilisation de tous les savoir-faire, en particulier sur des marchés parfois très tendus comme c'est le cas par exemple en Ile-de-France, doit permettre d'apporter une réponse globale aux besoins identifiés. La présence de plusieurs gestionnaires sur un même secteur doit pouvoir s'envisager non pas de manière concurrentielle mais bien dans l'optique de proposer des solutions complémentaires les unes par rapport aux autres.

Ainsi, l'émergence de produits mixtes (résidences étudiantes et résidences sociales pour jeunes actifs), met en évidence l'intérêt pour les Crous de s'appuyer sur les savoir-faire des gestionnaires associatifs et pour ces derniers, sur les compétences des œuvres universitaires, s'agissant des étudiants. Des expériences ponctuelles menées en Ile-de-France ont également montré que des conventions de réservation pouvaient fort utilement être passées entre les Crous et les gestionnaires associatifs. En effet, dans un contexte de gestions diversifiées, il est important de rappeler que quel que soit le gestionnaire, le Crous demeure l'opérateur le mieux identifié par les étudiants et le mieux placé en matière de connaissance de la demande et des marchés locaux. Il conviendrait donc, sur les territoires qui connaissent un désajustement entre l'offre et la demande, d'organiser des échanges d'information entre les Crous et les organismes d'Hlm sur les besoins en logements étudiants et sur la demande locale. Au niveau régional, le rapprochement avec les académies permettrait de mieux articuler l'offre avec la demande.

De nouvelles solutions juridiques incitatives

La loi de mobilisation pour le logement et le Plan de relance de février 2009 ont mis à disposition des bailleurs sociaux de nouvelles solutions juridiques qui ont vocation à être incitatives pour développer la construction neuve et mobiliser le parc existant.

- **La procédure d'AOT et le BEA**

  L'**AOT,** autorisation d'occupation temporaire, permet de mobiliser des terrains du domaine public de l'Etat pour la construction de logements sociaux pour les étudiants. Dans l'attente de textes précisant les modalités de sa mise en œuvre, cette procédure soulève un certain nombre de difficultés pour les opérateurs sociaux. Outre le fait que ces autorisations peuvent être rompues à tout moment, faisant peser le risque sur le preneur, la question des délais de traitement de ces dossiers par l'administration des Domaines, l'obligation de mise en concurrence qui ne permet pas aux bailleurs sociaux de répondre dans les mêmes conditions que les opérateurs privés incitent à la prudence et peuvent être décourageantes.

  La réintroduction du **BEA**, bail emphytéotique administratif (art. 7 de la loi du 17 février 2009

pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés) permet de sécuriser la mise à disposition des biens du domaine public de l'Etat et devrait être utilisé de préférence à l'AOT.

- **Des logements-foyers pour étudiants**
  La loi de mobilisation pour le logement fait évoluer la vocation d'accueil des logements-foyers. Ceux-ci peuvent dorénavant être construits pour l'accueil des étudiants alors qu'auparavant ils ne pouvaient accueillir que les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes travailleurs et les travailleurs migrants (en résidence sociale pour ces deux dernières catégories).
  L'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation est complété par l'article 69 VII de la loi de mobilisation pour le logement et vise désormais les étudiants. L'intérêt de cette formule est son mode de financement qui permet de sortir des niveaux de redevance nette (APL déduite) plus faibles qu'en logement étudiant classique, contribuant ainsi à la production d'une offre très sociale pour les étudiants issus de familles très modestes.
  Le développement de ce type de produit va dépendre des moyens financiers que dégageront l'Etat et les collectivités.

→ Mobiliser le parc existant

La mobilisation du parc existant diffus

Les nouvelles dispositions introduites par la Loi de mobilisation pour le logement ouvrent également la possibilité pour les bailleurs sociaux de pratiquer la sous-location et la colocation *(textes en annexes)* dans le parc diffus.

Sur ce volet encore, la mise en œuvre de ces nouvelles mesures est une opportunité pour développer les partenariats entre les organismes d'Hlm et les Crous et mettre en relation l'offre avec la demande.

Là encore, ce qui est en jeu dans les objectifs poursuivis, réside dans la capacité à faire fonctionner l'interface entre les partenaires afin que les Crous puissent informer et orienter les étudiants vers ces nouvelles solutions de logement, notamment en cas de pénurie de places dans les résidences.

En matière de sous-location et/ou de colocation, certains Crous, notamment en Ile-de-France, ont rencontré par le passé des difficultés à se positionner en gestionnaire de logements disséminés dans le parc social.

Conscients de cette difficulté, et eu égard aux dispositions introduites par la loi, les parties préconisent que les bailleurs assurent eux-mêmes cette gestion, les Crous assurant quant à eux la mise en relation des étudiants demandeurs de logements avec les organismes d'Hlm. Des conventions peuvent être établies en ce sens.

ANNEXES

1- La décomposition de l'équivalent loyer et charges pris en compte par l'APL

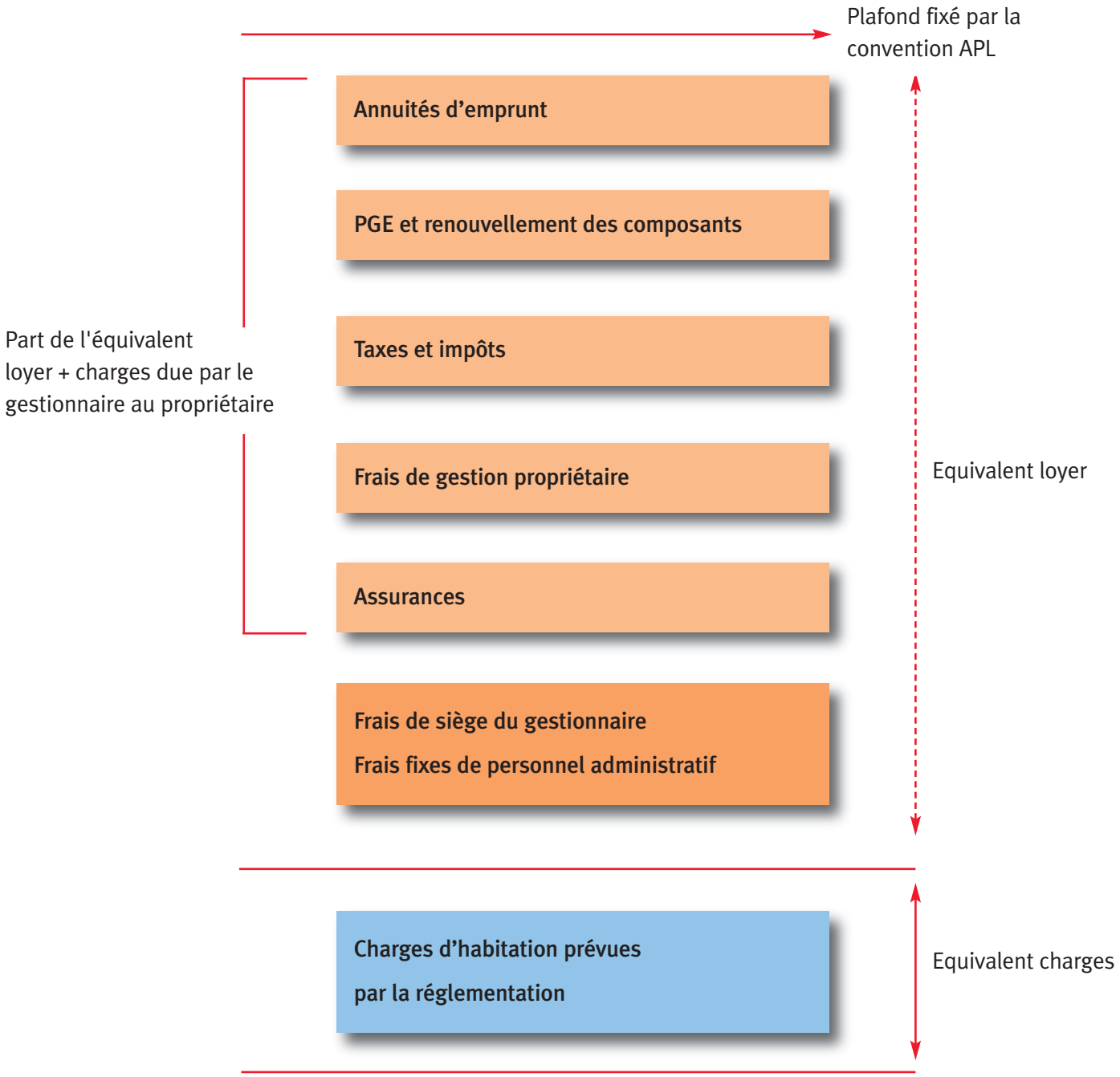
2- Le partage des obligations et des responsabilités en matière de travaux

3- Nomenclature des travaux régissant les obligations entre locataire et propriétaire

4- La situation du logement étudiant en 2007 et les objectifs de développement

5- Dispositions relatives à la sous-location et à la co-location dans le parc social
(Loi de mobilisation pour le logement du 25-03-2009)

1- La décomposition de l'équivalent loyer et charges pris en compte par l'APL



Cette décomposition est celle qui s'applique au loyer. Sa mise en œuvre pour la décomposition de la redevance est recommandée. Elle doit permettre de ne pas dépasser le plafond fixé par la convention APL.

2- Le partage des obligations et des responsabilités en matière de travaux

→ Le contenu des travaux défini par les textes

Dans l'article 606 du Code civil "les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes. Le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien". Ceci concerne donc le clos et couvert non compris les ouvertures. Sont donc exclus par exemple des grosses réparations au sens de l'article 606 des postes qui ont fait l'objet de différents arrêts de la Cour de cassation, tels la réfection des chaudières, les installations électriques, la réparation d'une cheminée ou le remplacement de tuiles, les frais de ravalement, la réparation d'une verrière détruite à 75%, le remplacement des fenêtres et des volets extérieurs.

L'article 1719 du Code civil concerne l'entretien de l'immeuble pour que "le bien soit en état de servir pour l'usage pour lequel il a été loué". La jurisprudence indique également que les travaux prescrits par l'administration sont à la charge du bailleur, sauf convention expresse contraire. L'article 1719 contient une obligation continue d'entretien correspondant à l'usure du temps, à la différence de l'article 1720 qui porte sur la réparation des dommages survenus en dehors de l'usure normale.

L'article 1720 concerne la délivrance "de la chose en bon état de réparations de toutes espèces" et vise à "faire, pendant la durée du bail toutes les réparations, qui peuvent devenir nécessaires autres que les locatives". Ce qui laisse entendre que doivent être prises en charge les réparations indispensables pour que les locaux puissent toujours être conformes à leur destination sans rechercher comment ces réparations ont pu être nécessaires (inondation, tremblement de terre, tempête).

Relèvent selon la **jurisprudence de l'article 1720** les travaux suivants : escaliers en mauvais état ou insuffisamment éclairés, réfection des rampes, détérioration des planchers, balcons, terrasses, protection des canalisations en cas de gel, chauffage central, travaux de ravalement lorsqu'il ont pour objet la réparation des gros murs, mais le maintien de la façade en état de propreté ne relève pas de l'article 1720, ni les réparations d'ascenseurs dépassant le simple entretien.

L'article 1721, quant à lui, est relatif à l'obligation de garantie des vices et défauts de la chose.

3- Nomenclature des travaux régissant les obligations entre locataire et propriétaire

→ Exemple de répartition qui n'a pas de valeur règlementaire. La répartition des responsabilités et les rubriques peuvent faire l'objet d'adaptations par les parties.

réf.	Nature des ouvrages		Type d'intervention	Maintenance Anc. Répartition			Investissement	Maintenance Répartition IFRS			Affectation	
				GR	GE	EC		Comp	GE	EC	Propriétaire	Gestionnaire
	Fondations		Structure	*				*			*	
	Vide-sanitaire	a	Accès (trappe, porte...)		*				*			*
		b	Vide-sanitaire (circulations)	*				*			*	
	Murs porteurs		Structure	*				*			*	
	Génie civil locaux techniques		Structure	*				*			*	
	Façades (y compris bandeaux et acrotères…)		Structure	*				*			*	
	Planchers (dalles, etc…)		Structure	*				*			*	
	Escaliers (y compris esc de secours…)		Structure	*				*			*	
	Cloisons	a	Restructuration ou Modification	*			*				*	
		b	Réfection		*				*			*
	Isolation par l'intérieur	a	Création	*			*				*	
		b	Modification		*				*			*
		c	Réfection		*				*			*
	Charpente	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle						*			*
		c	Réparation ou Entretien							*		*
	Couverture	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle						*			*
		c	Réparation ou Entretien							*	*	*
	Toiture terrasse - étanchéité	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle ou Réparation ponctuelle	*					*		*	
		c	Entretien			*				*		*
	Toiture terrasse : isolation	a	Pose	*			*				*	
		b	Réfection complète	*				*			*	
		c	Réfection partielle ou Réparation ponctuelle		*				*		*	
	Acrotères, pénétrations, etc…		Réfection	*					*		*	
	Joints de dilatation (étanchéité)		Réfection	*					*		*	
	Descentes EP, Cheneaux	a	Réfection ou Remplacement		*				*		*	
		b	Entretien			*				*		*
	Edicules techniques		Réfection	*					*		*	
	Protections sécurité (crinolines)	a	Mise en place		*		*				*	
		b	Remplacement					*			*	
		c	Entretien			*				*		*
	Revêtements + isolation extérieures	a	Pose	*			*				*	
		b	Remplacement ou Réfection complète					*			*	
		c	Réparation ponctuelle		*				*			*
		d	Entretien + Lavage		*					*		*
	Revêtement façade sans isolation extérieures	a	Réfection / Ravalement complet	*				*			*	
		b	Réparation ponctuelle		*				*			*
		c	Entretien + Lavage		*					*		*
	Menuiseries extérieures : fenêtres	a	Remplacement généralisé	*				*			*	
		b	Remplacement ponctuel						*		*	
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Protections (volets, etc…), occultations	a	Remplacement généralisé	*				*			*	
		b	Remplacement ponctuel						*		*	
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Joints, Quincaillerie	a	Remplacement	*					*			*
		b	Réparation et Entretien			*				*		*
	Fermetures à rez de chaussée	a	Installation	*			*					*
		b	Remplacement	*					*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*

GR : grosses réparations
GE : gros entretien
EC : entretien courant
Comp : composants
EC : entretien courant
IFRS : International Financial Reporting Standards

01 - F Menuiseries intérieures

réf.	Nature des ouvrages		Type d'intervention	Maintenance Anc. Répartition			Investissement	Maintenance Répartition IFRS			Affectation	
				GR	GE	EC		Comp	GE	EC	Propriétaire	Gestionnaire
	Parties communes	a	Remplacement	*					*			*
		b	Réparation		*					*		*
		c	Entretien			*				*		*
	Locaux techniques	a	Remplacement	*					*			*
	et autres gaines techniques	b	Réparation		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Parties privatives	a	Remplacement	*					*			*
		b	Réparation		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Parties communes	a	Remplacement		*				*			*
	et privatives	b	Réparation et Entretien			*				*		*
	Locaux techniques	a	Remplacement		*				*			*
	et autres	b	Réparation et Entretien			*				*		*
	Cas spécifiques	a	Remplacement		*				*		*	*
		b	Réparation et Entretien			*				*		*
	Energie (gaz, Fuel...)	a	Réfection complète		*			*				*
	Changement d'énergie	b	Réfection partielle		*				*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Production chauffage	a	Installation	*			*				*	
	P3 - Gestionnaire	b	Remplacement total		*			*				
		c	Réfection partielle						*			*
		d	Réparation et Entretien			*				*		*
	Distribution chauffage	a	Installation	*			*				*	
		b	Remplacement	*				*				
		c	Réfection partielle		*				*			*
		d	Réparation et Entretien			*				*		*
	Radiateurs (ou réseau sols)	a	Installation	*			*				*	
		b	Remplacement total		*			*				
		c	Réfection partielle						*			*
		d	Réparation et Entretien			*				*		*
	Production ECS	a	Installation	*			*				*	
		b	Remplacement total		*			*				
		c	Réfection partielle						*			*
		d	Réparation et Entretien			*				*		*
	Distribution ECS	a	Installation	*			*				*	
		b	Remplacement total		*			*				
		c	Réfection partielle						*			*
		d	Réparation et Entretien			*				*		*
	Divers : (ex : Pompes...)	a	Création		*		*					*
		b	Réparation et Entretien			*				*		*
	Réseau extérieur	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Réseau EF	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Appareils sanitaires	a	Renouvellement généralisé	*				*				*
	et robinetterie	b	Renouvellement partiel						*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Evacuations	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Divers : (ex : traitement d'eau)	a	Création	*			*					
		b	Remplacement						*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Extracteurs (en toiture)	a	Remplacement	*				*			*	
		b	Réparation et Entretien			*				*		*
	Réseau extérieur (en toiture)	a	Réfection complète	*				*			*	
	et intérieur	b	Réfection partielle		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Appareillage :	a	Renouvellement		*				*			*
	bouches d'extractions	b	Réparation			*				*		*
		c	Entretien (nettoyage)			*				*		*
	Appareillage :	a	Réfection		*				*			*
		b	Réparation			*				*		*
		c	Entretien (nettoyage)			*				*		*
	Ventilation	a	Réfection complète	*				*				
		b	Réfection ponctuelle			*				*		*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Cas particulier : Ventilation statique					*				*		*

réf.	Nature des ouvrages		Type d'intervention	Maintenance Anc. Répartition			Investissement	Maintenance Répartition IFRS			Affectation	
				GR	GE	EC		Comp	GE	EC	Propriétaire	Gestionnaire
	Transformateur		EDF	*				*			*	
	Local TGBT			*				*				
	Comptage protection	a	Réfection complète		*				*			*
		b	Réfection ponctuelle		*				*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Distribution Courants forts	a	Réfection complète	*				*				
		b	Réfection partielle		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Appareillage parties communes et privatives	a	Réfection complète		*			*				*
		b	Réfection ponctuelle			*				*		*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Appareillage parties spécifiques (ex : cuisines)	a	Réfection complète		*			*				*
		b	Réfection ponctuelle			*			*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Eclairage extérieur	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle		*				*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Distribution courants faibles	a	Installation	*			*					*
		b	Réfection complète		*				*			*
		c	Réfection partielle, Réparation, Entretien			*				*		*
	Appareillage parties communes et privatives	a	Installation	*			*					*
		b	Réfection complète		*				*			*
		c	Réfection partielle, Réparation et Entretien			*				*		*
	Parties spécifiques (ex : cabines téléph.)	a	Installation	*			*					
		b	Réfection complète		*				*			
		c	Réfection partielle, Réparation, Entretien			*				*		

02 - H Evacuation des Ordures ménagères

	Pelles vide-ordures	a	Remplacement	*					*			*
		b	Réparation, Entretien			*				*		*
	Gaines et réception vide-ordures	a	Réfection complète	*				*				
		b	Réfection partielle, Réparation, Entretien		*					*		*
	Locaux ordures ménagères (ex : tri sélectif...)	a	Installation	*			*				*	
		b	Réfection		*				*			*
		c	Réparation, Entretien			*				*		*
	Evacuation des Ordures ménagères		Selon ramassage municipal									*

03 - A Revêtements de sols

	Parties communes	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*
	Locaux techniques et autres	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*
	Parties privatives	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*

03 - B Revêtements muraux

	Parties communes	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*
	Locaux techniques et autres	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*
	Parties privatives	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*

03 - C Plafonds (revêtements ou faux-plafonds)

	Parties communes	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*
	Locaux techniques et autres	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*
	Parties privatives	a	Remplacement total ou partiel		*				*			*
		b	Entretien			*				*		*

04 - Aménagements extérieurs

réf.	Nature des ouvrages		Type d'intervention	Maintenance Anc. Répartition			Investissement	Maintenance Répartition IFRS			Affectation	
				GR	GE	EC		Comp	GE	EC	Propriétaire	Gestionnaire
	Clôture ou murs d'enceinte	a	Remplacement	*				*			*	
		b	Réfection partielle, Réparation		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Accès (ex : barrières ou portail...)	a	Remplacement	*				*			*	
		b	Réparation, Entretien			*				*		*
	Voirie et stationnement (en surface)	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle		*				*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Stationnement extérieur fermé (box, garages)	a	Réfection complète	*				*			*	
		b	Réfection partielle		*				*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Equipements extérieurs (aires de jeux, bancs...)	a	Réfection complète	*					*			*
		b	Réfection partielle		*				*			*
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Espaces verts	a	Remplacement ou transformation		*				*			*
		b	Entretien (taille, élagage, abattage)			*			*			
		c	Désouchage, traitement racines	*						*	*	

05 Sécurité

	Isolation coupe-feu, encloisonnement	a	Création	*			*				*	
		b	Remplacement		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Désenfumage	a	Création	*			*				*	
		b	Remplacement		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	RIA, Colonnes sèches	a	Création	*			*				*	
		b	Remplacement		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Alarmes incendie	a	Création	*			*				*	
		b	Remplacement		*				*			
		c	Réparation et Entretien			*				*		*
	Détection incendie	a	Création	*			*				*	
		b	Réparation, Remplacement		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Eclairage de sécurité	a	Création	*			*				*	
		b	Réparation, Remplacement		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Signalisation	a	Création		*		*					*
		b	Réparation, Remplacement		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Extincteurs	a	Installation		*		*				*	*
		b	Remplacement		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Equipements à l'extérieur (bornes incendie,...)	a	Création	*			*				*	
		b	Réparation et Entretien			*				*		*

06 Equipements divers

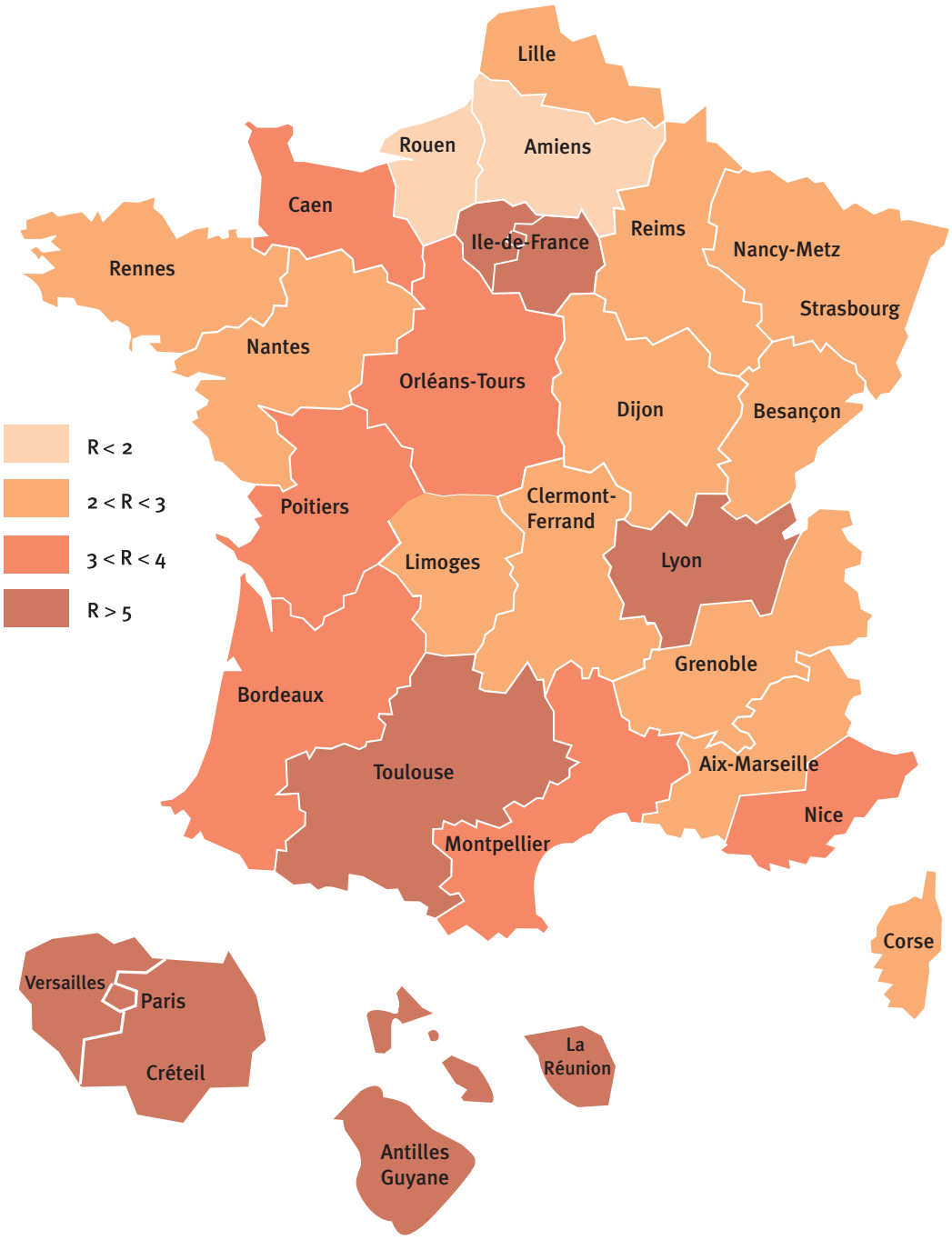
	Cabines sanitaires multifonctions	a	Remplacement	*				*				
		b	Réparation		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Mobilier	a	Création, Remplacement		*				*			*
		b	Réparation		*					*		*
		c	Entretien			*				*		*
	Laverie	a	Création, Remplacement		*				*			*
		b	Réparation		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Bar	a	Création, Remplacement		*				*			*
		b	Réparation		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Cuisines	a	Création, Remplacement		*				*			*
		b	Réparation		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*
	Autres	a	Création, Remplacement		*				*			*
		b	Réparation		*				*			*
		c	Entretien			*				*		*

Lorsque l'affectation propriétaire/gestionnaire n'est pas spécifiée dans la grille, elle doit être déterminée par les parties en fonction de leurs responsabilités conventionnelles.
Le remplacement s'entend à l'identique lorsque le produit a atteint sa durée de vie normale.

5- La situation du logement étudiant en 2007 et les objectifs de développement

→ La carte du logement étudiant en 2007

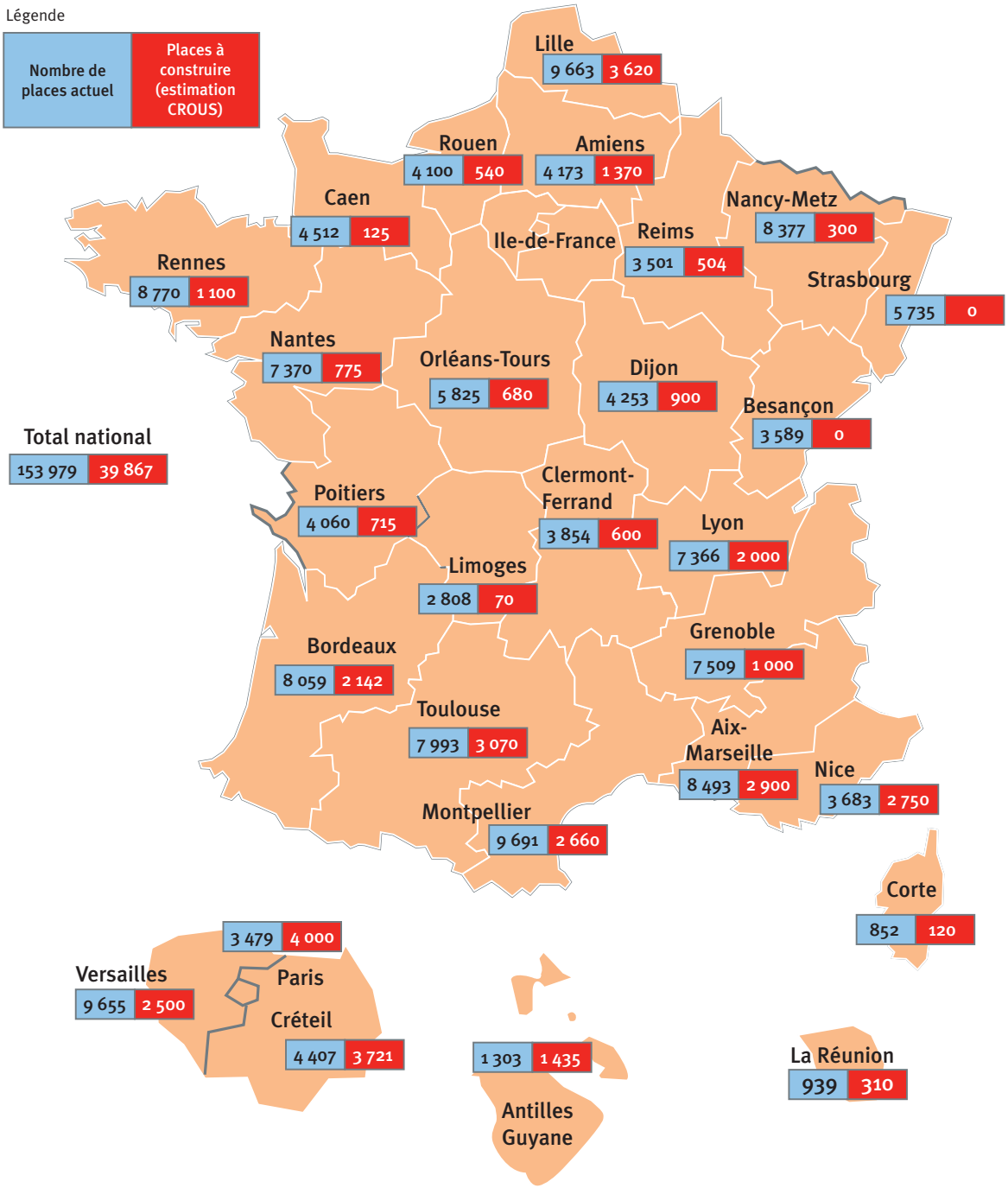
Cette carte présente le rapport (R) entre les demandes de logement formulées par les étudiants entre le 15 janvier et le 30 avril de l'année pour la rentrée universitaire suivante et l'offre de logements Crous.
(Les étudiants peuvent faire jusqu'à 4 vœux).



** Documents issus de "Le logement étudiant et les aides personnelles au logement" J.P Anciaux, janvier 2008*

→ Les besoins de constructions nouvelles par académie en 2007
Les objectifs pour le parc géré par les Crous

Même si le besoin de création nette de capacité peut apparaître nul dans certaines académies, certains Crous peuvent envisager de remplacer les résidences existantes mal situées (éloignement géographique, mauvaise desserte par les transports en commun).



** Documents issus de "Le logement étudiant et les aides personnelles au logement" J.P Anciaux, janvier 2008*

5- Loi de mobilisation pour le logement (25-03-2009)

→ Dispositions relatives à la sous-location et à la co-location dans le parc social

Ouverture du parc à la sous-location en Hlm (article 61- I - 7°)

Les locataires Hlm, personnes physiques, sont dorénavant autorisés à sous-louer une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans, le coût de la sous-location étant calculé au prorata du loyer et des charges rapportés à la surface habitable du logement.

L'article L.442- 8-2 règle les conditions de sous-location des logements concernés. Il faut observer que ces logements ne sont plus soumis à la règle du suplément de loyer de solidarité (SLS).

L'article L.442-8-4 ouvre la possibilité aux organismes d'Hlm propriétaires, de louer sans application des plafonds de ressources, des logements à des étudiants, des personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Ces personnes ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, leur contrat de location est d'un an, renouvelable dans des conditions précisées par le décret n° 2010-1392 du 12 novembre 2010.

Ouverture du parc à la colocation en Hlm (article 61- I - 9°)

La loi autorise les organismes d'Hlm à louer directement, en meublé ou non, des logements à des étudiants, à des personnes de moins de trente ans ou à des personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, seuls ou en colocation et ce, sans conditions de ressources.

La convention d'utilité sociale (CUS) doit mentionner le nombre de logements pouvant faire l'objet d'une colocation ; à défaut de CUS, le bailleur fixe ce nombre après accord du préfet du département et consultation des EPCI disposant d'un PLH. L'attribution de ces logements est prononcée par la commission d'attribution de l'organisme. Cette possibilité de louer en colocation à plusieurs étudiants est encadrée :

- un contrat de location unique signé par l'ensemble des colocataires engagés solidairement
- tout changement de colocataire doit être autorisé au préalable par le bailleur et porté à la connaissance de la commission d'attribution
- les locataires ne bénéficient pas du maintien dans les lieux : le contrat a une durée d'un an renouvelable dans des conditions précisées par le décret n° 2010-1392 du 12 novembre 2010.

Document réalisé sous l'égide du CNOUS et de l'USH
avec l'appui de Habitat et Territoires Conseil - 2010

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08
Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83 • www.union-habitat.org

Les services de la vie étudiante
CNOUS
CROUS