



Association interprofessionnelle des
Résidences Étudiants et Services

LIVRE BLANC

20 PROPOSITIONS

« SÉCURISER LA GESTION DU LOGEMENT
CONVENTIONNÉ ÉTUDIANT POUR LA
RÉUSSITE DU PLAN 60 000 »

23/01/2019

POURQUOI CE LIVRE BLANC ?

A l'occasion de la 3^e édition des Rendez-vous du logement étudiant le 20 novembre 2018 à l'Université Paris-Dauphine, M. Julien DENORMANDIE, ministre délégué auprès de la ministre de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités locales, chargé de la Ville et du Logement, a été interpellé par l'AIRES sur la non prise en compte des spécificités des résidences étudiants, notamment en matière de frais de gestion. Le ministre a alors reconnu qu'il s'agissait d'un sujet sur lequel il allait falloir y travailler, notamment via un groupe de travail impliquant tous les acteurs concernés. Ce livre blanc constitue une première contribution à ce groupe de travail.

Les résidences étudiantes sociales sont aujourd'hui gérées par deux familles d'acteurs : les CROUS, opérateurs historiques de l'État d'une part et les bailleurs sociaux (avec leurs associations partenaires) d'autre part.

Apparus après la Seconde Guerre mondiale, les CROUS constituent historiquement le premier acteur. Néanmoins, leur part est en constante baisse compte tenu de l'accroissement de la population estudiantine et de l'apparition de nouveaux opérateurs : « De 35% des étudiants dans les années 60 avec 75 000 places en Cité U, ce logement concerne depuis les années 2000 environ 7% de la population étudiante. » rappelle Nicolas Delesque dans *Mythes et réalités du logement social étudiant*.

En effet, depuis la loi Quillot (22 juin 1982), le législateur a permis aux bailleurs sociaux de louer leurs logements en bloc à des associations dédiées, à condition que l'accès à ces logements soit réservé aux jeunes de moins de trente ans, mais aussi au Crous d'augmenter son parc de logements sans investissement massif de la part de sa tutelle, ou encore à des établissements du supérieur de constituer leur propre parc en exploitant via leurs associations d'élèves des résidences prise à bail.

Cette loi, ayant institué l'article L.442-8-1 dans le Code de la Construction et de l'Habitation, avait pour principal but de faciliter l'accès au logement de cette population pour faire face à l'accroissement des effectifs étudiants - compte tenu de la démocratisation de l'enseignement supérieur -, mais aussi d'accompagner la dissémination de l'enseignement supérieur dans les villes moyennes peu équipées en infrastructures de vie étudiante.

La loi dite « Molle » (du 25 mars 2009) a encore amélioré les possibilités pour les bailleurs sociaux de développer le logement étudiant au sein de leur parc, en instituant un bail

particulier (bail d'un an sans droit au maintien, colocation et meublé possibles,...) et une procédure d'autorisation particulière permettant une politique d'attribution bien distincte de celle réservée aux familles.

De fait, malgré le souhait des pouvoirs publics de stopper la baisse continue du nombre de jeunes de moins de trente ans titulaires d'un bail social, la plupart des bailleurs sociaux n'ont pas souhaité gérer directement ces résidences, ni ces populations aux besoins spécifiques peu compatibles avec le mode d'organisation de la plupart d'entre eux.

Ce dispositif a enfin été complété en 2014 par la loi Alur (article L.631-12), qui a donné un cadre à la résidence de logements sociaux destinée au public étudiant - la Résidence Universitaire -, définie comme une structure adaptée au logement des étudiants, comportant des locaux privatifs et communs, et pouvant accueillir non seulement des étudiants mais également des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, ainsi que des personnes en contrat de professionnalisation ou en apprentissage.

Ces diverses dispositions ont permis, en 33 ans, la création par les bailleurs sociaux d'environ 150 000 logements conventionnés en résidences, dont la gestion a été confiée à part égale soit au CROUS, soit à leurs partenaires associatifs (quelques bailleurs gardant la gestion directe).

Si l'on considère l'aspect dynamique de la création de logements, ce sont bien les acteurs « hors CROUS » qui assurent la majorité de la gestion des résidences conventionnées construites ces dernières années, le plan 40 000 ayant permis pour la première fois une photographie de ce secteur et montré que nationalement, 57% de ces nouveaux logements sont gérés par ces associations et bailleurs - ce pourcentage atteignant même plus de 70% en Île-de-France.

LA GESTION AU QUOTIDIEN

La Résidence Universitaire n'est pas qu'un simple logement !

Aujourd'hui, la Résidence Universitaire accueille les étudiants qui quittent leur domicile d'origine - dans la grande majorité des cas le domicile parental - pour pouvoir poursuivre un parcours de formation d'enseignement supérieur. Qu'il s'agisse de jeunes étudiants néo-bacheliers rejoignant une nouvelle ville d'étude ou d'étudiants internationaux accédant à un nouvel environnement, chacun d'entre eux doit pouvoir trouver un hébergement. Pas de chambres trop petites, pas de logements inadaptés comme dans le cas des colocations « sauvages », pas de sanitaires défectueux... Et toujours une présence humaine, appréciée des familles comme des étudiants eux-mêmes.

La Résidence Universitaire constitue une forme d'habitat permettant de bien vivre cette nouvelle expérience tout en bénéficiant des conditions optimales pour la réussite des études.

La Résidence Universitaire est un mode d'hébergement adapté au mode de vie des étudiants, conçu comme un lieu de vie et de travail susceptible de faciliter la réussite universitaire. Le taux de réussite des étudiants hébergés dans les Résidences étudiantes et de services s'avère d'ailleurs très élevé. Le bien-être personnel et la réussite des études vont de pair.

La Résidence Universitaire est une infrastructure collective animée par un gestionnaire qualifié et compétent, qui accueille des jeunes en mobilité dans un environnement bienveillant leur permettant d'entamer positivement leur parcours vers l'autonomie. En proposant les meilleures conditions de logement pour les étudiants en mobilité et la meilleure qualité de vie pour la réussite des études de chacun, la Résidence Universitaire porte une responsabilité sociale et sociétale.

Pour assumer pleinement leur responsabilité sociale et sociétale, les pratiques des gestionnaires ont évolué au cours des dernières décennies. Afin d'appréhender les réalités du XXI^{ème} siècle et mieux comprendre les problématiques liées à gestion des Résidences Universitaires, un tour d'horizon s'impose.

Nouveau statut / nouvel habitat

Habiter seul n'est pas une chose acquise pour tous les jeunes étudiants. Entre responsabilité d'un lieu à soi et autonomie nécessaire à la vie isolée, la marche peut paraître trop élevée pour des étudiants de plus en plus jeunes. Pour éviter à l'étudiant le découragement – voire la noyade pure et simple - dans le suivi quotidien de son nouvel habitat, **le gestionnaire de résidence se doit d'être présent**, susceptible de répondre à toutes les demandes et d'encadrer la vie quotidienne de ses locataires bien plus que dans le cas d'un logement familial.

Cette aide bienveillante ne peut se limiter à quelques permanences ou à une assistance virtuelle : l'accompagnement à l'autonomie des locataires requiert une présence continue, capable d'anticiper comme de résoudre les soucis quotidiens. Certains gestionnaires ont d'ailleurs mis en œuvre des formations à la demande pour leurs locataires.

Nouveau pays / nouvel environnement

La mobilité internationale implique un éloignement vis-à-vis

du cadre familial, bien sûr, mais aussi une nécessaire adaptation à de nouveaux usages dans la vie quotidienne. Comprendre les subtilités d'un bail ou les démarches à accomplir pour disposer des indispensables abonnements, tout en intégrant les coutumes de condisciples venus parfois, eux aussi, d'un autre pays... Tout ceci nécessite une capacité d'adaptation que tous ne maîtrisent pas.

Le gestionnaire de la résidence devient alors rapidement une personne référente pour ces jeunes, sur les questions matérielles de tous les jours. Il doit pouvoir répondre ou orienter ses locataires dans la résolution des défis du quotidien. Nombreux opérateurs ont d'ailleurs d'ores et déjà intégré la connaissance de l'anglais ou d'autres langues étrangères dans les profils de postes de leurs gestionnaires de résidence.

Parcours d'étude / parcours résidentiel (1)

Les études ne sont plus une longue scolarité tranquille, dans un même établissement rythmé par le calendrier scolaire ! Stages, séjours, choix de filières ou de spécialités constituent autant d'étapes nécessaires pour réussir sa scolarité, qui pourront avoir un impact sur le lieu de résidence à tout moment de l'année – voire parfois à plusieurs moments de la même année.

Pour les gestionnaires, cela implique que l'entrée comme la sortie d'un logement doivent être envisageables et souples à n'importe quelle période. Fini le temps où le renforcement des équipes en juin ou septembre suffisait pour faire face au changement annuel de locataires. Les gestionnaires doivent développer des processus de gestion locative réactifs, qui nécessitent le développement d'outils numériques traditionnels et une hausse de la qualification de leurs agents sur place.

Parcours d'étude / parcours résidentiel (2)

Cette grande volatilité des étudiants, conséquence du par-

cours universitaire, s'inscrit aussi dans la recherche presque « initiatique » du « mode d'habiter » idoine pour chaque étudiant. Dans la période d'acquisition d'une autonomie et d'une citoyenneté, l'expérience revêt une grande importance. Après la résidence, testons la colocation, puis l'installation en ménage, pour revenir au studio en ville ou à la résidence... voire l'internat de l'école ! Tout ceci étant favorisé par la limitation à un mois du préavis à donner au bailleur.

Non seulement les gestionnaires ont dû **faire face à un turn-over continu** tout au long de l'année, mais ils ont dû en plus **s'adapter à une augmentation des taux de rotations annuels** - qui ont doublé en quelques années, passant de 30% à 60% voire plus. La remise en état du logement le plus rapidement possible devient alors un enjeu pour les gestionnaires, afin de ne pas subir trop de vacances locatives, et nécessite souvent l'appel à des prestataires extérieurs pour les inévitables petites réparations.

Étudiants mobiles / voyageurs « léger »

Nous l'avons vu précédemment, le parcours résidentiel des étudiants se caractérise par des « sauts de puce » d'un habitat à l'autre plutôt que par une évolution lente au gré des mutations de la structure familiale, à l'œuvre au sein du logement traditionnel. Si l'étudiant doit être le plus mobile possible, il se doit d'emporter avec lui le strict minimum pour rapidement s'insérer dans son nouvel habitat. Le niveau de vie des étudiants en général leur interdisant d'investir dans des équipements à chaque nouveau logement, ceux-ci doivent **intégrer tout le nécessaire à une vie décente** : à savoir des meubles, ainsi que tout le nécessaire pour prendre rapidement possession d'un lieu.

Les gestionnaires ont dû s'adapter à la demande et aux besoins, l'évolution des réglementations obligeant à fournir tout le nécessaire pour vivre au jour le jour et entretenir leur logement. Certains gestionnaires ont été jusqu'à inventer des services de location d'équipements utiles (fer à repasser, ustensiles de cuisine...) comme de loisir (TV, vélos...).



Le taux de rotation dans les Résidences Universitaires est de 60% par an, contre 10% dans le parc social traditionnel (7% en Ile-de-France), entraînant des surcoûts considérables en gestion administrative.



Les gestionnaires de Résidences Universitaires doivent assurer une présence physique sur chaque site et faire preuve d'une disponibilité accrue, difficilement comparables avec celles des personnels des bailleurs sociaux (telles que prévues par le décret-charges récupérables) et ce, eu égard à la population accueillie : des jeunes qui, pour la plupart, accèdent pour la première fois à un logement autonome et ont besoin d'un accompagnement et d'une sécurité renforcés.

Étudiant mobile / solitude

Au delà des aspects purement matériels, l'étudiant est aussi sujet à des besoins sociaux pour s'inscrire de façon harmonieuse dans sa nouvelle vie. Cela passe le plus souvent par la nécessité de se **constituer un nouveau réseau social**, une démarche souvent malaisée au sein de certains grands établissements du supérieur. Les colocataires de sa résidence peuvent alors représenter un premier cercle de connaissances au sein de son nouvel environnement, et **éviter ainsi l'isolement** – éminemment dommageable pour son bon équilibre.

Les gestionnaires de résidence l'ont bien compris, et le programme d'activités proposées par leurs agents sur place joue aussi un rôle de baromètre de l'ambiance de la résidence, une forme de « contrôle social » pour éviter le renfermement sur eux-mêmes des plus réservés. Certains gestionnaires font d'ailleurs appel à des associations spécialisées pour lutter contre cet isolement, voire prévenir les tendances suicidaires des plus fragiles via l'organisation de temps d'échanges et de parole encadrés.

Vie de la résidence / vie étudiante

Si les professionnels des résidences jouent un rôle important dans la vie de la résidence, la vie étudiante se caractérise aussi par une nécessaire capacité à se prendre en main et à s'auto-organiser pour développer certaines activités. **Cette animation n'est possible que si des lieux dédiés** sont mis à disposition. Les pouvoirs publics l'ont bien compris, qui ont **inscrit dans la loi l'obligation de « locaux affectés à la vie collective »**. Mais cette animation doit être encadrée pour que chacun puisse vivre sereinement son séjour, sans conflits de voisinage.

Tous les gestionnaires ont ainsi développé des règlements intérieurs ou des chartes de vie commune **garantissant à chacun la possibilité d'organiser des animations tout en respectant la tranquillité et les rythmes de tous**. Les gestionnaires jouent un rôle crucial dans cette animation, à

la fois initiateurs en début de séjour et garants de l'application des règles communes. Ce travail déborde souvent les horaires habituels et le strict cadre de travail des professionnels sur place, qui doivent parfois endosser – avec doigté – le rôle d'éducateur de jeunes adultes.


Vie étudiante / vie connectée

Si l'existence de locaux permettant une vie sociale au sein de la résidence constitue une réalité depuis de nombreuses années - devenue une obligation pour acquérir le statut de Résidence Universitaire -, **les équipements nécessaires pour que ces lieux soient attractifs ne cessent d'évoluer**. Parmi eux, en particulier, ceux liés au **numérique** et à **Internet**.

Ces évolutions nécessitent des investissements constants de la part des gestionnaires, afin de fournir une prestation répondant aux attentes et assurant des connexions stables - que ces dernières servent à autoriser des conversations vidéos avec les familles éloignées, à accéder aux jeux en ligne ou aux diffusions TV... Ces connexions hors du logement, comme les équipements plus traditionnels, restent à la charge des gestionnaires, l'accès à ces lieux devant rester permanent et gratuit afin qu'ils puissent jouer à plein leur rôle d'espaces de convivialité pour tous.

Vie sociale / vie étudiante

La collaboration entre établissements d'enseignement supérieur et exploitants de Résidences Étudiantes est une pratique en hausse, qui permet une meilleure adéquation entre les besoins de chaque établissement et le fonctionnement du gestionnaire. Ces partenariats, positifs pour les étudiants, induisent de plus en plus des demandes spécifiques des établissements dans le type de services et d'espaces à implanter au sein des résidences. Ces demandes concernent particulièrement le travail personnel ou collectif des étudiants, avec **l'émergence de lieux de type « espace de coworking » ou de tiers-lieux connectés**.

 *Des locaux communs, prévus spécifiquement par la loi ALUR (salles de sport, espaces de coworking etc.), qui représentent en moyenne entre 7 et 10% de la surface des résidences et donc autant de loyers perçus en moins (en moyenne le ratio de s.hab / SdP est de 83% en RPE pour 92 à 93% en logement familial).*

 *Des équipements spécifiques (équipements sportifs, mobilier complémentaire lié aux études : bureaux, bibliothèques), et des contraintes d'entretien supérieures (taux de rotation des literies entre autres...). Or, l'entretien, les réparations et les remplacements d'équipements ont été progressivement transférés par les bailleurs sociaux sur les gestionnaires associatifs (cuisines équipées, sols, faux plafonds, etc.).*

Il y a fort à parier que ce besoin exprimé par les établissements sera en forte progression avec le développement des cours en ligne, des outils numériques de révision ou d'évaluation, mais aussi pour des activités académiques annexes comme la recherche de stages ou l'aide à l'insertion professionnelle. Or la question du financement reste aujourd'hui une page blanche...

Étudiant autonome / ressources limitées

Les Résidences Universitaires sociales hors Crous s'adressent à une part importante – majoritaire ? - d'étudiants, et en premier lieu à tous ceux qui ne sont pas prioritaires pour une place en Crous mais n'ont pas les moyens d'accéder au marché libre. Il n'est donc pas possible, sinon de manière très contrainte, de développer des services payants au sein des résidences.

Toutes les activités et animations développées sont donc offertes à tous les usagers de la résidence, et prises en charge par les gestionnaires. Ces derniers, afin de développer des services répondant aux besoins et aux moyens des locataires, développent des accords commerciaux avec des prestataires pour obtenir des tarifs adéquats - que ce soit pour les laveries ou pour l'accès à Internet par exemple. Dans cette logique, certains gestionnaires ont développé aussi des services d'auto-partage ou de location de vélos électriques à des prix adaptés.

Loin des yeux / sécurité

Face aux étudiants qui dé-cohabitent, il ne faut pas oublier les parents qui voient leurs enfants s'éloigner durablement pour la première fois. Leur inquiétude naturelle sera d'autant plus vive que la résidence se situe dans une grande métropole qui, vue de loin, semblera aussi dangereuse que complexe à appréhender. **Les gestionnaires, pour bon nombre de familles, représentent alors non seulement le garant du bon fonctionnement de la résidence, mais aussi la personne référente pour s'assurer du bon déroulement du**

séjour de l'étudiant. Certaines familles considèrent qu'elles leur ont confié leur enfant pour toute cette période.

Tous les gestionnaires reçoivent des appels téléphoniques des parents dès que l'étudiant ne donne pas assez de nouvelles ou que des événements inquiétants se déroulent sur le territoire. Leur présence constitue donc aussi **un gage de sécurité pour les familles**, et parfois même la condition pour qu'ils acceptent l'éloignement des enfants et la poursuite de leurs études.

Sécurité / tranquillité

Au delà de l'essentielle présence humaine, chaque gestionnaire doit répondre à un autre enjeu : **la préservation, à toute heure de la journée, de la tranquillité non seulement au sein de la résidence**, mais aussi dans son environnement immédiat. Trafics divers, harcèlements, rackets constituent malheureusement autant de faits auxquels les gestionnaires sont confrontés, et auxquels cette population, jeune et isolée, reste particulièrement vulnérable.

Tous les gestionnaires ont développé des stratégies propres basées sur des actions de sécurité active avec des agents d'accueil, des gardiens voir des vigiles quand c'est nécessaire et des mesures de sécurité passives avec des outils particuliers permettant de sécuriser les entrées ou de réguler les visites (badges, caméras...).

Des partenariats spécifiques ont aussi été mis en place avec les forces de l'ordre pour amplifier la surveillance (visites des parkings, autorisation caméras extérieures,...) et faciliter les recours, des investissements ont été consentis pour rendre particulièrement inviolables les locaux des premiers niveaux. Certains, afin de gérer des situations de crise, ont même fait appel à des consultants professionnels de la sécurité pour la mise en œuvre d'un plan global d'actions à court et moyen terme.



La petite taille des logements et leur équipement entraînent un fort surcoût de travaux (de l'ordre de 15 à 20%) par rapport à une opération de logements avec du T3 moyen.



En outre, avec la préoccupation permanente de préserver le budget des résidents, les gestionnaires de résidences fournissent un service Internet dont le prix est 2,5 fois inférieur à celui des opérateurs du marché, avec une flexibilité totale puisqu'il n'y a pas de durée d'abonnement... Pour ce faire, ce sont les gestionnaires qui prennent en charge les coûts d'équipement des bâtiments.

20 PROPOSITIONS À DÉBATTRE

Tout serait plus simple si les Résidences Universitaires étaient assimilées à des Résidences Sociales (au sens du CCH) et non à des logements sociaux ordinaires, il y aurait le bénéfice de l'APL-foyer et la prise en compte des locaux collectifs dans les financements PLUS-PLS. Cette idée, évoquée par Marc PREVOT l'inventeur du concept de Résidence Universitaire, n'avait pas été retenue lors du débat sur la Loi ALUR en 2014. Le sujet - véritable hantise de Bercy et du Logement - est tabou car il entraînerait un surcoût APL. Le mode de gestion des Résidences Universitaires est donc impacté par les choix budgétaires des politiques publiques. Ces choix entraînent des incohérences qui génèrent des difficultés aux exploitants de Résidence Universitaire. Il nous semble important de rappeler ce contexte en préambule de nos 20 propositions.

TITRE I

LA GESTION ÉTUDIANTE DANS LE LOGEMENT CONVENTIONNÉ

Dans le logement conventionné, la règle est de partir du cas général – le logement familial – puis d'essayer par petites touches de l'adapter à l'attente et aux besoins d'un public spécifique. C'est oublier un peu vite que les demandes des jeunes en formation et celles des familles ne se rejoignent que sur très peu de points. Mobilité d'un côté, stabilité de l'autre ; logements « à durée déterminée » contre installation sur le long terme... Entre les étudiants et les familles, c'est la nature même de la fonction d'habiter qui diverge.

La gestion d'une Résidence Universitaire revêt des aspects très particuliers, forts éloignés de la gestion d'ensembles HLM familiaux. Or les Résidences Universitaires, qu'elles soient exploitées par un bailleur, un CROUS ou une association dédiée, sont régies par les mêmes règles du CCH : celles des logements familiaux.

PROPOSITION N° 1

RÉMUNÉRER CORRECTEMENT LE GESTIONNAIRE

Nous l'avons vu précédemment, le gestionnaire sur place est essentiel, son rôle étant bien éloigné de celui d'un gardien ou concierge. Et les modalités d'intégration de son salaire

dans les charges, comme définies dans la loi, se révèlent inadaptés. En effet, seuls les missions d'entretien du bâtiment et de "sortie des poubelles" entrent en ligne de compte, alors que l'activité professionnelle du gestionnaire d'un "logement accompagné" - comme l'est la Résidence Universitaire - est centrée à la fois sur l'accompagnement des étudiants et le maintien du bon fonctionnement de la résidence comme de ses services.

Afin d'assurer la pérennité de cette fonction essentielle au résidence universitaire, il conviendrait de **créer une réglementation particulière concernant les conditions de sa prise en charge par les usagers (niveau et critères).**

PROPOSITION N°2

INTÉGRER LES COÛTS DE FONCTIONNEMENT DANS UN FORFAIT SPÉCIFIQUE

Les équipements, parties communes comme leur gestion, souvent développés au sein des résidences à la demande des collectivités et des établissements d'enseignement supérieurs, répondent à de réels besoins des résidents, pour leur garantir bien-être et réussite dans leurs études. Or si certaines collectivités ont bien mis en œuvre des aides à l'investissement - qu'il s'agirait de généraliser -, les coûts engendrés pour leur fonctionnement reste à la charge du gestionnaire.

Afin de développer et généraliser ce type d'équipements

au sein de toutes les résidences, il conviendrait d'envisager **un forfait spécifique intégré aux charges locatives et répondant aux besoins actuels**. Ces coûts sont d'ailleurs prévus dans l'article 40-8 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sans pour autant être clairement définis, et surtout sans adaptation des conventions APL ouvrant la possibilité de les inclure dans un loyer complémentaire.

PROPOSITION N°3

INTÉGRER LES COÛTS DE GESTION SPÉCIFIQUES LIÉS À UN FORT TURN-OVER

La location continue au fil des mois, comme le raccourcissement de la durée de séjours, ont obligé les gestionnaires à s'adapter et à développer des pôles de gestion locative tout au long de l'année. Ils ont également dû mettre en place tout un processus de remise en état des logements à l'issue de chaque bail, pour une remise en location rapide.

Afin d'inciter les bailleurs sociaux et les associations spécialisées à développer une offre spécifique pour les étudiants, il serait important de **définir un forfait de coût de gestion spécifique qui pourrait être inclus dans un loyer complémentaire** pour les aider à faire face à ce phénomène grandissant.

PROPOSITION N°4

PLAFONNER LE LOYER PROPRIÉTAIRE POUR UNE GESTION RÉNOVÉE

Aux contraintes spécifiques induites par l'accueil du public étudiant s'ajoutent les contraintes structurelles de la relation avec l'Organisme de logement social propriétaire (SA HLM, ESH). Le contrat de bail est librement fixé avec l'Organisme de logement social. Le loyer reversé aux bailleurs sociaux propriétaires par les gestionnaires des Résidences Universitaires (CROUS ou associations dédiées) représente un pourcentage des loyers plafonds fixé par les conventions APL.

Ce montant fait l'objet d'une négociation entre le propriétaire bailleur et le candidat à la prise à bail :

- Si le montant du bail est trop élevé, le gestionnaire sera confronté à une réelle difficulté de gestion. Lorsque le montant correspond par exemple à 87% des loyers plafonds fixés par les conventions APL, la marge brute moyenne retirée, après déduction des impayés et de la vacance locative, s'élève à 80 euros par an et par logement – et doit permettre de couvrir les frais de gestion et d'entretien du patrimoine.

- A l'inverse, si ce loyer est trop bas, le propriétaire bailleur aura tendance à ne pas lancer d'opérations de construction de bâtiments dédiés au logement conventionné étudiant.

Afin de résoudre cette question complexe, qui s'est accentuée ces dernières années avec la mise en concurrence des acteurs sur certains terrains, **nous proposons de plafonner (par exemple à 85%) le loyer propriétaire afin de mettre fin à la surenchère.**

PROPOSITION N°5

FINANCER LES ESPACES COLLECTIFS

En l'absence d'un financement spécifique du logement social étudiant, les collectivités locales comme les bailleurs sociaux qui choisissent d'investir doivent jongler avec ce qui existe. Conçus pour financer le logement familial, les aides à la pierre ou les prêts locatifs sont adaptés pour financer du logement orienté vers un habitat de longue durée, mais ne permettent pas aux investisseurs de programmer des surfaces communes utiles à la vie étudiante et à un apprentissage de la vie sociale, ni des surfaces de services nécessaires à cet habitat de courte durée.

Or tous les acteurs et spécialistes de la vie étudiante reconnaissent la nécessité de développer des espaces collectifs au sein des résidences. Le développement de ces espaces conviviaux, permettant aussi bien le travail universitaire que l'épanouissement de la vie sociale, se heurte aujourd'hui à la structure même du montage économique des opérations de résidences étudiantes. Le bailleur investisseur ne pouvant valoriser que les surfaces habitables (la SHAB correspondant exclusivement à la surface des logements), le coût de production de ces surfaces reste à sa charge exclusive. Le ratio SHAB / SHON qui est en moyenne de 92% pour du logement familial ordinaire, tombe à 83% au mieux pour les résidences étudiantes, sous le double effet de la plus grande importance des zones de circulation (due au nombre de logements de petite surface à desservir) et de la création desdits espaces collectifs.

Alors que la loi ALUR définit la Résidence Universitaire, entre autres, par la présence de ces surfaces, il serait opportun d'étudier un dispositif de financement de l'investissement nécessaire soit par une contribution spécifique des acteurs locaux (collectivités ou établissements), soit par un dispositif spécifique attaché aux prêts sociaux octroyés pour chaque résidence, soit par un dispositif d'aide à la production de ces surfaces - à l'instar de ce qui existe pour les locaux communs résidentiels des ensembles de logements sociaux.

Nous proposons que **le financement des espaces communs présents dans la définition de la Résidence Universitaire, consacrés à la vie étudiante et aux études, soit pris en charge par la puissance publique ou les établissements pour éviter de le faire supporter par l'étudiant.**

PROPOSITION N°6

ÉLABORER UN PLAN GLOBAL DE DÉPLOIEMENT DE RÉSEAUX DE FIBRE OPTIQUE AU SEIN DES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

Pour les étudiants, tant dans leurs études que leurs loisirs (y compris pour maintenir le contact avec leurs familles distantes), la connexion Internet est devenue aussi importante que les fournitures de base (eau, électricité, chauffage). A l'heure du Plan France Très Haut Débit de développement du numérique sur tout le territoire, l'équipement des résidences étudiantes doit constituer une priorité, pour asseoir l'attractivité de nos territoires et de nos établissements. Cette reconnaissance de l'importance de la connexion doit s'accompagner de la création d'un modèle économique, afin que l'investissement à consentir ne soit pas à la charge unique des usagers étudiants.

Un tour de table avec les opérateurs nous semble nécessaire pour, d'une part, **étudier les possibilités et faire converger les aides que pourraient apporter les autres acteurs publics et privés de la production de logements étudiants ; d'autre part, étudier le financement du rattrapage nécessaire pour équiper correctement les résidences existantes.**

PROPOSITION N°7

RASSURER LES PROFESSIONNELS EN ATTENDANT LES ADAPTATIONS

Alors que la possibilité de facturer des prestations en sus est spécifiquement mentionnée dans la loi (article L.442-8-1), la convention APL-type n'a jamais été adaptée. Les résidences sociales pour étudiants se sont donc développées avec un document inadéquat, identique à celui du logement familial et n'intégrant aucune des spécificités du secteur, comme démontré plus haut.

Jusqu'alors, les services de l'Etat, les collectivités délégataires de l'aide à la pierre, les établissements publics concernés, ont toujours admis et autorisé des compléments de loyers, comme de faire figurer ces coûts dans les dossiers

qui ont été agréés et financés par les Préfets.

Or, c'est tout simplement à un revirement de doctrine que les acteurs sont confrontés ces derniers mois. L'ANCOLS a lancé une série de contrôles de bailleurs et d'associations gestionnaires, auxquels elle conteste la structuration des loyers. Elle réclame le remboursement des sommes perçues auprès des locataires - avec effet rétroactif sur plusieurs années -, les montants en question fragilisant dramatiquement ces structures. En outre, une collectivité comme la Région Île-de-France, anticipant sans doute les conséquences de ces contrôles, ont d'ores et déjà modifié leur dossier de demande de subventions, faisant disparaître toute référence aux frais de gestion, honoraires et autres frais.

Nous demandons un moratoire sur les contrôles ANCOLS dans l'attente de la réunion du Groupe de travail demandé par Julien DENORMANDIE, afin que les Résidences Universitaires existantes ne subissent pas les velléités de revenir rétroactivement sur les engagements de l'État et des collectivités et sur les plans de financement acceptés alors par tous les interlocuteurs.

TITRE II

FAVORISER LE POUVOIR D'ACHAT ÉTUDIANT

Les gestionnaires des Résidences Universitaires ont tout intérêt à ce que les étudiants puissent continuer à payer leurs loyers. Les montants de ces loyers ne doivent donc pas écraser le budget de l'étudiant. Il est également impératif que les étudiants disposent de ressources décentes. Les mesures que nous proposons ici ont ainsi un impact direct sur le pouvoir d'achat de l'étudiant.

PROPOSITION N°8

GARANTIR L'APL SUR TOUTE LA TOTALITÉ DE LA DURÉE DU BAIL

Lors du débat à l'Assemblée nationale sur la baisse des APL, au cours de la séance du vendredi 3 novembre 2017, le député François Pupponi était intervenu sur la thématique des « résidences étudiantes construites par des bailleurs sociaux et gérées par des associations qui les louent à des étudiants », en déclarant : « Si l'article 52 s'applique à ces structures, les étudiants verront leur loyer et leur APL baisser, si bien que les associations gestionnaires perdront du chiffre d'affaires, tout en continuant de devoir payer le même loyer au bailleur social

- ce qui aura pour conséquence de mettre en péril leur équilibre financier. » Julien DENORMANDIE avait alors confirmé que « les organismes gestionnaires étudiants, CROUS et autres, ne sont pas concernés par la réforme et sont donc exclus du dispositif. »

Le caractère spécifique de la gestion par les CROUS et les associations gestionnaires a ainsi été reconnu. Ce point positif mérite d'être souligné, car il indique que les problématiques des associations gestionnaires sont parfois comprises et entendues. Pourtant, sur cette question cruciale des APL, deux revendications demeurent d'actualité.

D'une part, les témoignages semblent indiquer que l'aide au logement à laquelle ont droit les étudiants quand ils emménagent dans leurs nouveaux logements est versée pour la première fois deux mois après ladite installation. Pour les logements conventionnés, dont les loyers sont payés à terme échu, on pourrait logiquement accepter un décalage d'un mois, mais que représente ce deuxième mois de carence ? Doit-on accepter l'idée que le premier mois de loyer n'est tout simplement pas couvert par les aides ? Mais alors au nom de quel principe ? Cette pratique est d'autant plus choquante que depuis plusieurs années, tous les baux en logement conventionné sont à durée déterminée et que sous l'effet de la nécessité de mobilité, cette pratique se reproduit à chaque changement de logement – et donc de bail.

Afin de s'assurer que les étudiants, des plus au moins mobiles, bénéficient bel et bien de ces aides de manière pleine et égalitaire, **nous souhaitons que les APL portent effectivement sur la totalité de la période louée**, sans cette inexplicable amputation d'un mois de « couverture ».

PROPOSITION N°9

AUTORISER (ET SÉCURISER) LA SOUS-LOCATION ÉTUDIANTE EN RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE

En quelques années, les plateformes de location courte durée – comme Airbnb - ont réussi à s'assurer la confiance des propriétaires désireux de confier leur appartement à la location pour des périodes plus ou moins longues. Dans le secteur privé, la sous-location est tout à fait légale si l'étudiant locataire respecte quelques règles. En revanche, la sous-location est interdite au sein d'une Résidence Universitaire ! Pourtant, il nous arrive de découvrir, dans la pratique, que les étudiants sous-louent parfois tout de même leur logement pour des courtes durées.

La conséquence de cette législation est la suivante : lorsque l'étudiant logé en Résidence Universitaire retourne chez

ses parents pour les vacances, ou qu'il part en stage pour quelques semaines, il n'a le choix qu'entre conserver son logement vide (et donc perdre de l'argent), sous-louer en toute illégalité, voire le rendre une fois pour toutes. Il dispose, ainsi, de moins d'opportunités d'avoir des revenus complémentaires qu'un étudiant hébergé dans le parc privé.

Afin de faire cesser cette inégalité de traitement, **nous proposons qu'un étudiant hébergé au sein d'une Résidence Universitaire puisse - comme cela est possible dans le privé et avec les mêmes dispositions réglementaires - sous-louer son logement via une plate-forme Internet.** Une sous-location devant bien entendu être encadrée et acceptée par le gestionnaire.

PROPOSITION N°10

VALORISER L'ENGAGEMENT (OU L'EMPLOI) ÉTUDIANT AU SEIN DES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

La loi « Égalité et Citoyenneté » demande aux établissements d'enseignement supérieur de créer un dispositif « garantissant la validation, pour l'obtention d'un diplôme, des compétences, connaissances et aptitudes acquises par leurs étudiants dans l'exercice d'activités associatives, sociales ou professionnelles » - en accordant notamment des crédits ECTS complémentaires, susceptible d'aider à l'obtention des diplômes.

Certains gestionnaires emploient des étudiants quelques heures par mois pour développer des missions d'animation au sein des Résidences Universitaires. En Belgique ou au Québec, le recours à des étudiants juristes pour aider l'exploitant dans des tâches comme les états des lieux constitue par exemple une pratique répandue.

Afin de renforcer la cohérence sur ce point, **nous proposons de définir un cadre avec les établissements universitaires concernés pour s'assurer que ces « petits jobs » au sein des résidences** soient en rapport avec la formation de chaque étudiant.

PROPOSITION N°11

IMPLIQUER LE SERVICE CIVIQUE DANS L'ACCOMPAGNEMENT AU LOGEMENT

Le Service Civique est un engagement volontaire au service de l'intérêt général, ouvert à tous les jeunes de 16 à 25 ans inclus. Pas de condition de diplôme : seuls le savoir-être et la motivation comptent. Il peut être effectué auprès d'associa-

tions, de collectivités territoriales (mairies, départements ou régions) ou d'établissements publics (musées, collèges, lycées...), sur une période de 6 à 12 mois en France ou à l'étranger, pour une mission d'au moins 24 heures par semaine.

Nous considérons qu'une mission d'intérêt général nouvelle pourrait être définie, autour de l'accompagnement des plus fragiles dans leur parcours d'autonomie résidentielle. Cette mission pourrait aussi avoir comme objectif d'accompagner ces jeunes dans l'apprentissage de la gestion d'un logement, et en particulier dans la formation aux gestes écoresponsables.

Les associations gestionnaires, organismes à but non lucratif et donc éligibles pour accueillir des jeunes en service civique, pourraient ainsi proposer des missions adaptées à chaque site et participer à la promotion de l'engagement des jeunes.

PROPOSITION N°12

AUTORISER (ET SÉCURISER) LE DONNANT-DONNANT EN RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE

Depuis quelques années, certaines collectivités développent des dispositifs fonctionnant sur le mode du donnant-donnant. Avec les « bourses au permis de conduire » par exemple, la ville finance une partie de la formation en s'acquittant d'une certaine somme auprès de l'école de conduite, en échange de quoi le jeune s'engage à rendre un certain nombre de services - le plus souvent, une quarantaine ou une cinquantaine d'heures de bénévolat au sein d'un organisme d'intérêt général : aide aux devoirs dans une association, visites dans des maisons de retraite, entretiens de terrain sportifs municipaux, etc.

Afin de décliner cette pratique du donnant-donnant au sein des Résidences Universitaires, dans la mesure où les dispositifs de politiques de prévention ou d'aide à l'apprentissage entre pairs sont en effet reconnus pour jouer un effet très positif, **nous proposons d'autoriser le gestionnaire à proposer une réduction du loyer d'un étudiant en échange d'un certain nombre d'heures donné au sein de la Résidence Universitaire.** Ce dispositif, qui doit être à l'initiative du gestionnaire, mérite d'être encadré et sécurisé, afin que ces réductions ne soient pas assimilées à un salaire déguisé. En outre, le gestionnaire doit être autorisé à relouer à un nouveau locataire au tarif de base, avant la réduction « donnant-donnant ». Bien entendu, il faut définir précisément le cadre juridique de cette pratique innovante.

TITRE III

POUR LA RÉUSSITE DU PLAN 80 000

Acteurs du développement de l'attractivité de nos établissements, les gestionnaires de Résidences Universitaires se mettent au service des territoires pour améliorer l'accueil des nouveaux étudiants et répondre aux besoins exprimés par les décideurs locaux. C'est pourquoi notre profession souhaite prendre part aux débats et à la réflexion pour la réussite du Plan 80 000 et, au delà des mesures d'amélioration de la prise en compte de notre métier, défricher cinq pistes de réflexion qui concernent tous les acteurs du logement étudiant.

PROPOSITION N° 13

CONTRIBUER À LA BAISSÉ DES LOYERS PAR UNE POLITIQUE DE CONSTRUCTION

La seule façon de procéder, pour orienter réellement les loyers à la baisse, consiste... à augmenter le nombre de constructions. En effet, une observation attentive des prix des loyers en Résidences étudiantes privées montre qu'ils sont sujets à l'autorégulation. A Nantes par exemple, le manque de logements étudiants s'était fait cruellement sentir dans les années 90. Aujourd'hui, le nombre de Résidences étudiantes est supérieur à la moyenne et a, de facto régulé le prix des loyers. D'autres villes comme Grenoble, Marseille, Rennes, Toulon, Avignon ou Nîmes suivent actuellement la même tendance, pour le plus grand bonheur des étudiants.

La question de la construction est donc fondamentale. Le logement conventionné pour étudiant est un logement conventionné pour jeunes de moins de trente ans. Le Plan 80 000, en intégrant 20 000 places à destination des jeunes actifs, constitue un acte politique qui vise à ne pas opposer les étudiants aux autres jeunes. C'est un discours cohérent avec la Loi ELAN, susceptible de faciliter le logement des moins de trente ans. **Nous proposons de reprendre le concept de jeunes apprenant et en début de vie professionnelle et de soutenir activement le Plan 80 000.**

PROPOSITION N°14

CRÉER UN FONCIER DOTATIONNEL POUR ACCUEILLIR LES ÉTUDIANTS SUR LES TERRITOIRES

Le besoin urgent, quantitativement important, de logements pour les étudiants se concentre dans les grandes métropoles, l'Île-de-France en tête. Or c'est sur ces terri-

toires que le prix du foncier a le plus « flambé » ces dernières années, rendant difficile la production de résidences étudiantes dont les loyers resteraient conformes au faible pouvoir d'achat d'une grande partie des étudiants.

L'un des objectifs de la mission du Plan 80 000 consiste à repérer les potentiels fonciers publics - ou appartenant à des sociétés nationales - afin de programmer un certain nombre de résidences. Si nous ne pouvons que saluer cette démarche, tout en attendant des annonces sur les modalités d'accès à ces fonciers pour l'ensemble des acteurs, ils nous semblerait opportun de conduire une réflexion plus large sur une politique foncière partagée avec les collectivités locales ; afin d'amplifier cette démarche et de préserver des fonciers à la hauteur des besoins de chaque métropole.

Ainsi, **nous proposons que des terrains appartenant à des propriétaires privés, à des collectivités ou à l'État soient réservés et affectés au logement conventionné étudiant** (CROUS et hors CROUS). En Espagne, on parle dans ce cas de terrains dits « dotationnels ». En l'état du droit français, cette disposition implique des aménagements juridiques pour respecter le droit de propriété.

PROPOSITION N° 15

INCITER LES UNIVERSITÉS À CONSTRUIRE DU LOGEMENT ÉTUDIANT SUR LEUR CAMPUS

La dévolution du patrimoine, qui a été présentée comme une opportunité offerte aux établissements, sur la base du volontariat, de construire une véritable stratégie immobilière de site, n'a eu aucun impact sur la construction de Résidences Universitaires. Rien n'interdit pourtant à un établissement d'enseignement supérieur de réaliser une Résidence Universitaire via un bail emphytéotique. Quelques exemples concrets et d'ores et déjà livrés existent... sans constituer une tendance d'ampleur.

Or pourquoi ne construit-on pas plus de logements conventionnés étudiants sur le foncier appartenant à l'État, et en particulier sur les fonciers universitaires ? Lorsque l'Armée a cédé les casernes, 35% des revenus issus des ventes directes ou de baux emphytéotique lui sont revenus. Si rien ne se fait, c'est sans doute parce que les universités ne se sentent pas concernées...

Notre proposition vise à revendiquer une égalité de traitement entre l'Armée et les Universités. **Les Universités doivent pouvoir conserver un tiers des revenus issus des ventes directes ou en baux emphytéotique.**

PROPOSITION N°16

SIMPLIFIER L'OCTROI DES PRÊTS CONVENTIONNÉS POUR LES PRIVÉS

Les montages économiques fondés sur le remboursement des prêts par les loyers ne prennent pas en compte le fait que l'étudiant est par nature une personne sans (ou disposant de peu de) ressources propres. Pour y remédier, il nous semble nécessaire que de nouveaux acteurs participent au financement de cet investissement nécessaire au pays tout entier.

Actuellement, un véritable « bug » réglementaire existe, qu'il est indispensable de mettre en lumière : les réformes bancaires engagées par Bâle 3 ont eu un impact sur les constructions réalisées en Prêt Locatif Social (PLS) par des opérateurs privés. L'ensemble des opérateurs le constate : il est désormais complexe, voire impossible, d'obtenir des financements auprès des banques.

Afin de lever ce frein véritable, **nous proposons que la Caisse des dépôts, les banques se réunissent avec la DHUP et le cabinet de M. Julien DENORMANDIE pour trouver comment simplifier et dynamiser l'octroi des Prêt Locatif Social (PLS) aux opérateurs privés.**

PROPOSITION N°17

RENFORCER L'INTELLIGENCE TERRITORIALE

Les professionnels de la programmation et de la construction de Résidences Universitaires sociales constatent régulièrement des appréciations et des évaluations très divergentes des projets qu'ils soumettent aux représentants de l'État sur les territoires. Alors que tous les décideurs nationaux et locaux connaissent la pénurie de logements étudiants, et que toutes les solutions pour soutenir cette production sont mises en œuvre, les professionnels se retrouvent face à des situations ubuesques : ici, les services de la DRIHL expliquent qu'il n'y a pas de « besoins » alors que la résidence existante, placée à 800 mètres, a refusé plus de 700 candidats locataires faute de place à la rentrée précédente; là, ces services exigent une « étude de besoins » limitée au périmètre d'une commune de 30 000 habitants en banlieue parisienne, pour refuser finalement l'agrément, alors que le projet de résidence est située à côté d'une gare RER à 15 minutes de Paris-centre...

Nous voulons croire que ces décisions, qui s'apparentent

parfois à des abus de pouvoir, révèlent surtout la méconnaissance des problématiques de ce champ du logement par les services déconcentrés, plus spécialisés dans le logement ordinaire. La notion de bassin de formation universitaire doit être mise en relation avec la notion de bassin de logement étudiant. Une ville qui n'a pas sur son territoire un établissement d'enseignement supérieur peut parfaitement accueillir une résidence universitaire si elle est située sur des réseaux de transports qui la rendent accessible en moins de 30mn – c'est-à-dire incluse dans le bassin de formation universitaire.

Nous demandons **aux pouvoirs publics de rappeler aux services déconcentrés qu'au-delà de leurs tâches ordinaires de vérification de la conformité des opérations**, elles doivent se rapprocher des acteurs locaux quand ils sont organisés, ou des acteurs nationaux comme les responsables du Plan 60 000, pour juger des « besoins » ou de « l'opportunité » de l'implantation d'une résidence pour étudiants / jeunes sur un site.

TITRE IV

REPRÉSENTATION, MEDIATION ET ÉVALUATION

L'Association interprofessionnelle des Résidences étudiantes et de services (AIRES) regroupe les principaux acteurs de la profession. L'originalité de ce secteur repose sur des offres d'habitat social et/ou d'habitat privé. L'AIRES qui répond présent à chaque fois que les pouvoirs publics le demandent souhaite que les relations partenariales soient renforcées avec ces derniers.

PROPOSITION N°18

NOMMER UN MÉDIATEUR DE LA GESTION

La mission d'un médiateur n'est pas de trancher un litige mais de faciliter les négociations entre les parties, qui restent maîtresses de la solution à donner à leur litige. Le médiateur doit ainsi aider à renouer le dialogue et à faire émerger, ensemble, un accord durable et équitable. Il ne s'agit donc pas de nommer un médiateur de la consommation ou un médiateur pour gérer les litiges éventuels qui opposeraient les usagers étudiants aux gestionnaires - ceux-ci existent déjà et disposent d'un cadre réglementaire.

Nous pensons en revanche que face au développement récent de ce secteur, porté par de nombreux acteurs très divers, face aux enjeux de réussite, face à l'urgence du développement de l'attractivité de nos territoires, il serait opportun de fluidifier les informations réglementaires d'une part, et d'organiser la consolidation des différentes mesures d'autre part, entre les acteurs territoriaux et les acteurs nationaux.

Nous proposons de nommer un médiateur qui pourrait être saisi pour organiser les concertations, pour lever tel ou tel blocage, mais aussi constituer une personne ressource pour les acteurs du logement - comme les ADIL, pas toujours au fait de ce secteur particulier. **Cette mission de médiation pourrait incomber à la Mission du Plan 60 000, qui présente la particularité d'être interministérielle.**

PROPOSITION N°19

PRÉPARER LA SÉCURISATION DU COURT SÉJOUR EN RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE

L'article 123 IV de loi du 27 janvier 2017, a « institué, à titre expérimental, un dispositif autorisant, par dérogation à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année à louer les locaux inoccupés, pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois s'achevant au plus tard le 1er septembre, particulièrement à des publics reconnus prioritaires par l'État au sens de l'article L. 441-1 du même Code. Lorsque les logements loués au titre du premier alinéa sont libérés, ils sont prioritairement proposés aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-12 dudit Code. Le présent dispositif expérimental est prévu pour une durée de quatre ans à compter de la publication de la présente loi. L'expérimentation fait l'objet d'un rapport d'évaluation déposé au Parlement douze mois avant la fin de l'expérimentation. »

Au vu du calendrier prévu lors de l'adoption de la Loi, début 2017, et pour s'assurer d'un travail de qualité associant l'ensemble de la profession, **nous demandons que le Gouvernement précise les modalités de l'organisation de cette évaluation, ainsi que la personne désignée pour cette mission**, afin que le rapport qui doit être remis avant le 27 janvier 2020 au Parlement le soit dans les temps.

PROPOSITION N°20

ÉVALUER LE DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL DE GUICHET UNIQUE

Le guichet unique est une plateforme en ligne dédiée à la recherche et à la réservation de logements étudiants sur le campus de l'Université Paris-Saclay. Ce guichet unique, animé par le CROUS de Versailles, a vocation à regrouper toutes les offres de logements multi-bailleurs (sociaux ou non) sur ou à proximité du Plateau de Saclay : hébergement seul ou partagé dans les résidences étudiantes existantes et celles en cours de construction.

Cette idée, qui peut s'avérer séduisante et que certains imaginent étendre sur l'ensemble du territoire, mérite une évaluation : elle pose des questions de responsabilité, des interrogations réglementaires, et induit des conséquences économiques importantes. En effet, d'un simple projet ayant pour objectif la fluidification de la demande - avec l'association des établissements -, et la transparence de l'offre - en associant tous les gestionnaires pour faciliter la recherche des étudiants -, le dispositif constitue dorénavant une obligation, susceptible d'empêcher l'exercice d'une concurrence libre pour le bien des usagers.

En voulant devenir exclusif, ce guichet devient problématique : le process dit du « Guichet unique » ne garantit pas l'optimisation de l'occupation. Les délais d'instruction des dossiers, tant par le Crous maître d'œuvres que par les établissements d'enseignement, ne sont pas précisés et ne sont donc pas garantis.

Il est maintenant indiqué que « le CROUS attribue un logement ». Cette disposition ne respecte pas les règles de gestion et la mise en place d'un comité d'orientation des attributions, conformément au décret du 26 juillet 2016. Par ailleurs, ce processus interdira, s'il est mis en œuvre, à l'étudiant de choisir librement son logement. Quid des différences de prestations, et donc de tarifs, entre les résidences, si le logement est imposé ?

Au regard de toutes ces questions, **nous proposons qu'une évaluation indépendante soit menée par un médiateur afin de déterminer si le projet doit être corrigé ou tout simplement abandonné.**



**42 avenue Georges V
75008 Paris**

**Président
Philippe Nicolet**

**Délégué Général
Philippe Campinchi
dg@aires.fr ou campinchi@me.com
06 84 60 62 74**