



FONDATION
Abbé Pierre

SILENCE, ON EXPULSE : EXCEPTION JURIDIQUE ET PRÉCARITÉ LOCATIVE DANS LES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

Synthèse de l'enquête

Juin 2023



SILENCE, ON EXPULSE : EXCEPTION JURIDIQUE ET PRÉCARITÉ LOCATIVE DANS LES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

Synthèse de l'enquête

Juin 2023

Camille Boulai, Charlotte Bréon, Coline Loué, Paul Marty et Mathias Mirouse-Vallé, étudiantes et étudiants du master 2 Urbanisme et Aménagement de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, sous la direction de Sylvie Fol.

Remerciements

Nous remercions toutes les personnes qui ont accepté de nous accorder du temps et à qui nous devons la richesse de cette enquête : les étudiants expulsés, les représentants associatifs et syndicaux, les Crous et le Cnous, Maître Aboukhater et Maître Nunes, les responsables des universités et les chercheurs et chercheuses rencontrés et particulièrement Camille François, Leïla Frouillou, Fanny Bugeja-Bloch et les Observatoires Territoriaux du Logement Etudiant (OTLE), le conseiller d'État Damien Botteghi et Richard Lioger, chargé de mission interministériel sur le logement étudiant.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	P.05
DES PROCÉDURES D'EXPULSION DÉROGATOIRES AU DROIT COMMUN DANS LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	P.06
UN STATUT D'OCCUPATION PRÉCAIRE DES RÉSIDENTS	P.06
DES DISPARITÉS TERRITORIALES DANS LA MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES D'EXPULSION	P.07
DES JUGEMENTS DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF PEU FAVORABLES AUX RÉSIDENTS	P.07
DES CROUS SOUMIS À DES IMPÉRATIFS GESTIONNAIRES ET BUDGÉTAIRES	P.08
DES DIFFICULTÉS DE RELOGEMENT	P.08
DES EFFETS SUR LES TRAJECTOIRES SOCIALES ET RÉSIDENTIELLES DES RÉSIDENTS	P.09
RECOMMANDATIONS	P.10

INTRODUCTION

Le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur a augmenté de plus de 50 % entre 1990 et aujourd'hui et doit encore progresser sur la prochaine décennie. L'Observatoire de la vie étudiante (OVE) dénombre aujourd'hui plus de 2,7 millions d'étudiants en France, dont 712 000 boursiers. Ce dernier chiffre souligne une précarité structurelle au sein de la jeunesse étudiante : près de 20 % des étudiants vivent sous le seuil de pauvreté¹; 46 % d'entre eux travaillent pendant l'année scolaire et plus de la moitié de ces étudiants travailleurs estime que leur emploi est indispensable pour vivre². La fragilité économique des étudiants est accentuée en raison d'un déficit de l'offre de logements étudiants abordables, dans un contexte d'augmentation des loyers sur le marché privé. En effet, le loyer moyen d'un étudiant, hors Île-de-France, est passé de 360 € à 500 € par mois entre 2012 et 2020, selon la Fédération des associations générales étudiantes (FAGE). En outre, l'offre totale de logements en résidences gérées par les Centres régionaux des œuvres universitaires et sociales (Crous), qui s'élève à environ 175 000 logements, ne permet de loger qu'environ 25 % des boursiers de l'État et 6 % de l'ensemble des 2,7 millions d'étudiants en France³. Seulement 235 000 logements sociaux conventionnés à destination des étudiants sont disponibles en France (175 000 gérés par les CROUS et 60 000 places dans des logements sociaux gérés par les organismes d'HLM ou des associations).

Les difficultés particulières que rencontrent les étudiants pour se loger conduisent à regarder de plus près le régime locatif particulier des résidences étudiantes et plus particulièrement au sein des Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires (Crous), établissements publics à caractère administratif, qui gèrent des logements spécifiquement réservés aux étudiants. En effet, les Crous saisissent peu les tribunaux administratifs à des fins d'expulsion. Toutefois, le faible nombre de procédures contentieuses ne signifie pas qu'il s'agit d'un non-sujet. Une partie des résidents quittent leur logement avant le lancement d'une procédure judiciaire, soit volontairement suite à la réception d'un courrier les contraignant à partir soit sous la pression du Crous. Le non-recours aux droits d'une grande partie des résidents expulsés conduit à une invisibilisation de ce phénomène. L'objectif de cette étude est de caractériser les procédures d'expulsion mises en œuvre par les Crous et les tribunaux, de comprendre leurs déterminants ainsi que leurs effets sur les trajectoires sociales et résidentielles des résidents.



¹Chérèque F., Abrossimov F., Khennouf M., Rapport d'évaluation de la deuxième année de mise en œuvre du plan pluriannuel contre la pauvreté et l'inclusion sociale, janvier 2015.

²Observatoire de la Vie Étudiante, Enquête, Conditions de vie, 2020.

³Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, 2020, « Logement étudiant : observer pour décider », 32 p.

MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Quatre principales sources de données sont mobilisées dans le cadre de cette étude :

- L'analyse de 221 décisions de justice des tribunaux administratifs concernant des résidents expulsés par le Crous, répertoriées sur *Dalloz* entre janvier 2022 et février 2023⁴
- La collecte et l'analyse de diverses données sur le parc de logements gérés par les Crous
- L'analyse des dossiers de 23 résidents expulsés accompagnés par l'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation Abbé Pierre
- 54 entretiens semi-directifs auprès de 62 interlocuteurs (Cnous, Crous, élus étudiants au Crous, syndicats étudiants, associations de résidents, etc.), dont 10 étudiants expulsés ou menacés d'expulsion



DES PROCÉDURES D'EXPULSION DÉROGATOIRES AU DROIT COMMUN DANS LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Les Crous sont des établissements publics à caractère administratif. Depuis la décision du tribunal des conflits du 12 février 2018⁵, les expulsions des résidents du Crous sont traitées exclusivement par le tribunal administratif et non par le tribunal judiciaire comme dans le droit commun. Les procédures d'expulsion des résidents du Crous sont encadrées par la loi et la jurisprudence, ainsi que par une circulaire de gestion locative établie par le Centre national des œuvres universitaires et sociales (Cnous). Ce cadre national peut ensuite être adapté à la marge à l'échelle des Crous et des résidences. De manière générale, le lancement d'une procédure judiciaire à l'encontre d'un résident fait suite à une décision de non-renouvellement ou d'abrogation, c'est-à-dire d'expiration anticipée du contrat d'occupation. Trois principaux motifs justifient la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion à l'encontre d'un résident : l'existence de dettes locatives, l'absence de demande de renouvellement et la perte du statut étudiant.

UN STATUT D'OCCUPATION PRÉCAIRE DES RÉSIDENTS

Le tribunal des conflits a considéré que cette procédure dérogatoire au droit commun se justifiait en raison de la nécessité d'avoir à assurer la continuité du service public du logement étudiant. Cette procédure devant le tribunal administratif ouvre moins de droits que celle devant le juge judiciaire et se fait généralement dans un court délai (saisine par voie de référé se justifiant par le caractère « d'urgence ») et conduit généralement au prononcé de l'expulsion des résidents sans obtenir aucun délai. En outre, les occupants du Crous ne bénéficient pas de l'ensemble des dispositions protectrices du droit commun en matière d'expulsion. Dans une décision du 16 avril 2019⁶, le Conseil d'État rappelle que les articles L.411-1 et L.412-1 à L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution ne sont pas applicables aux résidents de logement Crous. Ainsi, ils ne bénéficient pas, par exemple, de la trêve hivernale, de la saisine de la Commission spécialisée de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX), de la délivrance

⁴Cette base de données ne peut pas être considérée comme exhaustive puisque certains tribunaux administratifs n'ont pas encore renseigné la totalité des décisions de justice sur la base de données en ligne.

⁵n°C4112

⁶n°426074

d'un commandement de quitter les lieux délivré par le commissaire de justice ou de délais que le juge peut accorder avant l'expulsion. Malgré l'existence d'une directive du Crous encourageant le respect de la trêve hivernale, les Crous respectent inégalement cette période de gel des expulsions. Ces dispositions spéciales compliquent le travail d'accompagnement des travailleurs et travailleuses sociales et des acteurs associatifs.

DES DÉCISIONS DE JUSTICE PEU FAVORABLES AUX RÉSIDENTS

Le Conseil d'État indique que, dans l'hypothèse d'une saisine par le Crous à des fins d'expulsion d'un résident, « il incombe au juge administratif [...] de prendre en compte, d'une part, la nécessité d'assurer le fonctionnement normal et la continuité du service public dont il a la charge et, d'autre part, la situation de l'occupant en cause ainsi que les exigences qui s'attachent au respect de sa vie privée et familiale ». C'est ce que l'on nomme un « contrôle de proportionnalité »⁷. En réalité, et à l'aune des décisions rendues par les tribunaux administratifs, il est très rarement réalisé, et quasiment aucune attention n'est portée à la situation individuelle de l'étudiant pour infléchir une décision d'expulsion, accordée majoritairement sans délai ou en accordant un délai très court : les cas d'étudiants sans solution de relogement ou dans une situation psychologique et/ou médicale fragile ne semblent pas pris en considération. Sur 221 requêtes du Crous à l'encontre de résidents à des fins d'expulsion entre janvier 2022 et février 2023, le tribunal administratif a prononcé l'expulsion de 193 résidents (87%) dont 127 sans délai (57%). Lorsque des délais sont accordés (33% des cas), ils varient entre 8 et 15 jours. Dans 22 cas (10%), le Crous s'est désisté, généralement suite au départ du résident.

DES DISPARITÉS TERRITORIALES DANS LA MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES D'EXPULSION

Les décisions d'expulsion des tribunaux administratifs analysées se concentrent principalement dans les académies comptant plus de 100 000 étudiants inscrits en 2019-2020 et concentrant le plus grand nombre de résidences universitaires. On observe dans toutes

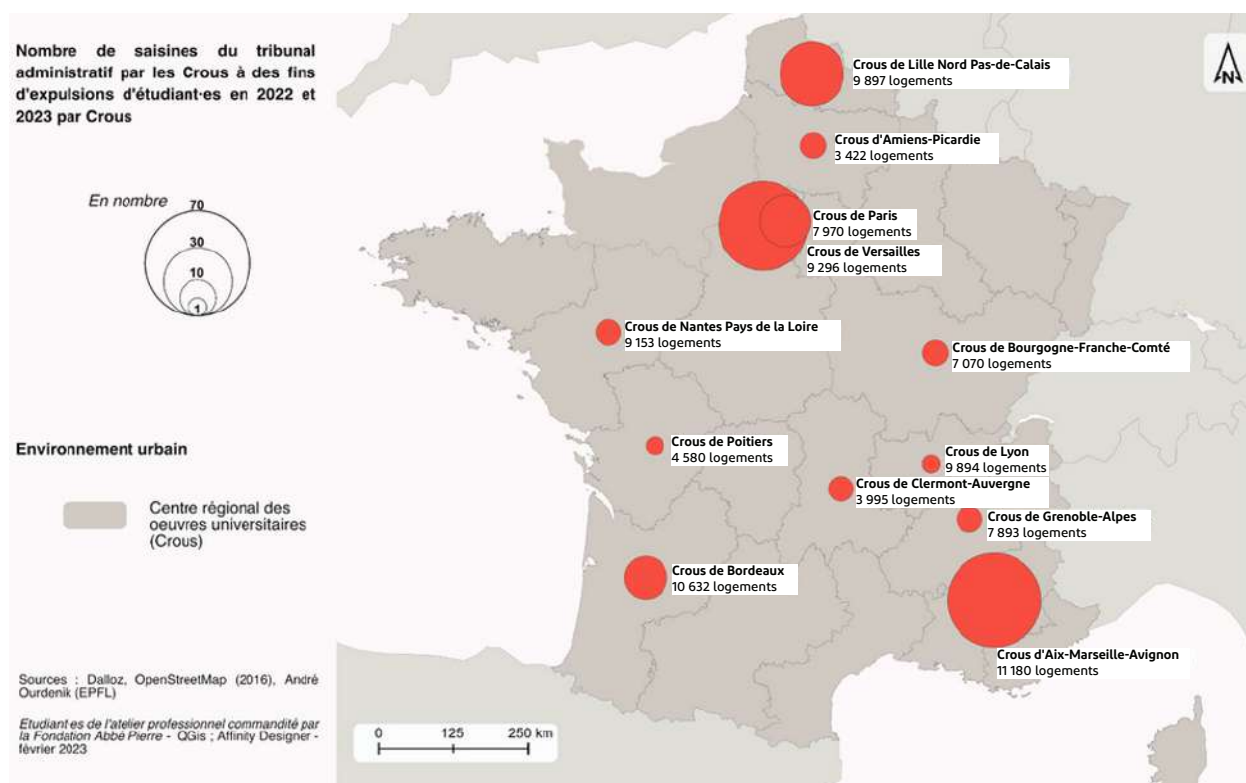
ces régions une faible part de logements étudiants du Crous relativement à la demande. Les procédures d'expulsion sont engagées plus rapidement dans les académies où la tension sur le parc du Crous est la plus forte. Il s'écoule ainsi souvent moins de 100 jours entre la mise en demeure du résident par le Crous et la saisine du tribunal administratif par le Crous contre plus de 250 jours dans d'autres académies au marché plus détendu⁸. Ce phénomène s'explique par un recours plus fréquent au tribunal de ces Crous. À une échelle infrarégionale, les expulsions semblent être concentrées dans quelques résidences. Les directions de résidence ne procèdent ainsi pas systématiquement à la saisine du tribunal administratif pour procéder à l'expulsion d'un résident. On constate donc une grande disparité territoriale dans ce domaine, qui démontre la marge d'appréciation des directeurs et directrices de Crous.



⁷Le contrôle de proportionnalité par le juge vise à garantir que l'application d'une norme ne porte pas, dans ses effets, une atteinte excessive à un autre droit fondamental reconnu par une convention internationale ou une norme nationale au regard de l'objectif poursuivi par la norme appliquée.

⁸Les décisions de justice des tribunaux administratifs saisis par les Crous renseignent précisément la durée écoulée entre le courrier de mise en demeure et la saisine du tribunal administratif.

UNE INÉGALE SAISINE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF À DES FINS D'EXPULSIONS SELON LES CROUS (CENTRE RÉGIONAL DES OEUVRES UNIVERSITAIRES) EN 2022 ET 2023.



DES IMPÉRATIFS GESTIONNAIRES ET BUDGÉTAIRES

La mise en œuvre de procédures d'expulsion par le Crous semble s'expliquer en partie par des impératifs gestionnaires et budgétaires. Le déficit structurel de logements Crous conduit à un principe gestionnaire de non-renouvellement de 60% des contrats d'occupation des résidents - sous couvert d'assurer la « continuité du service public »⁹ - afin d'assurer aux bacheliers, et de manière générale aux primo-arrivants à l'université, une place en résidence Crous. Le maintien d'un résident dans le logement empêche alors l'arrivée d'un étudiant à qui le logement a été attribué. Un grand nombre de résidents se trouvent ainsi contraints de quitter leur logement chaque année, sans qu'il soit possible d'évaluer le nombre d'entre eux qui n'ont pas de solution viable de relogement. En second lieu, il est avancé que les situations d'impayés des résidents pourraient menacer l'équilibre budgétaire de l'activité de logement des résidences Crous. Le fragile excédent dégagé par l'activité de logement est pourtant nécessaire pour compenser le déficit de l'activité de restauration. Ces impératifs expliquent que les Crous

cherchent à accélérer le départ des résidents lorsqu'ils se maintiennent après l'expiration de leur contrat d'occupation.

DES DIFFICULTÉS DE RELOGEMENT

Si certains résidents restent dans leur logement jusqu'à la mise en œuvre d'une procédure judiciaire, cela s'explique principalement par le fait qu'ils ne disposent pas de solution de relogement. L'accompagnement paraît ainsi déterminant pour prévenir des situations d'instabilité résidentielle. Plusieurs étudiants, associations, syndicats ou collectifs de résidents formulent chaque année des recours gracieux ou contentieux à l'encontre des directions des Crous pour contester le fait qu'on leur demande de quitter leur logement. Lorsque les étudiants sont accompagnés, ils bénéficient plus facilement d'un renouvellement de leur contrat auprès du Crous ou d'un relogement. Toutefois, l'enquête a mis en évidence d'une part un phénomène important de non-recours aux services sociaux du Crous et aux droits, notamment de la part des résidents les plus isolés et précaires. Et d'autre part un sous-effectif

⁹Cependant, les Crous ne sont pas les seuls à avoir cette mission de service public, et cela ne justifie pas d'expulser des étudiants du fait que d'autres aient besoin d'y accéder.

structurel des services sociaux des Crous avec des temps d'attente allant jusqu'à un mois avant d'obtenir un rendez-vous avec une assistante sociale dans certaines académies. La question posée est dès lors celle de la transition entre le Crous et un logement du parc social ou privé. En particulier, le relogement se trouve complexifié dans les académies où le marché immobilier est tendu du fait d'une offre de logements abordables plus rare. De plus, alors que le Crous n'a pas de mission d'hébergement d'urgence des étudiants, le 115 réoriente parfois ce public vers le Crous. Cela pose la question de la mise à l'abri des étudiants qui seraient expulsés par le Crous. En raison de toutes ces difficultés de relogement, certains résidents expulsés par le Crous connaissent un passage à la rue.

DES EFFETS SUR LES TRAJECTOIRES SOCIALES ET RÉSIDENIELLES DES RÉSIDENTS

L'enquête montre que l'expulsion ne concerne pas tous les profils d'étudiants et qu'elle n'est pas sans effet sur les parcours des personnes concernées. Les résidents expulsés interrogés ont en commun d'être plutôt isolés socialement et éloignés géographiquement de leur famille. La mise en œuvre d'une procédure d'expulsion génère un stress intense et a des effets psychologiques non négligeables. Les résidents connaissent une souffrance psychologique du fait des pressions, parfois brutales, exercées par le Crous et du sentiment d'incertitude lié à une application inégale de la trêve hivernale. En outre, le sentiment de honte des étudiants menacés d'expulsion accentue leur isolement social et permet de comprendre un phénomène de non-recours aux droits important. L'expulsion conduit à une instabilité résidentielle et à un éloignement géographique de l'université et des ressources en général. Elle a des répercussions sur les parcours universitaires et professionnels des enquêtés. Les expulsions en cours d'année nuisent par exemple à la poursuite du parcours universitaire, avec un relogement parfois distant du lieu d'études. Elles peuvent aussi conduire à une insertion anticipée sur le marché du travail, sans avoir pu terminer leurs études.



¹⁰ Deux étudiants interrogés ont ainsi vu leur badge démagnétisé et leur serrure changée.

RECOMMANDATIONS

1. Accorder aux étudiants menacés d'expulsion les garanties du code des procédures civiles d'exécution et faire respecter a minima sur tout le territoire le bénéfice de la trêve hivernale

- **Reconnaître aux étudiants logés en résidence CROUS le bénéfice des protections visées par les articles L 412-3 à L412-6 du code des procédures civiles d'exécution et de l'article 24 de la loi de 1989**

L'exclusion des étudiants logés en Crous des dispositions du code des procédures civiles d'exécution, qui concernent les locataires du parc social et privé et de tout autre type d'habitation, conduit à l'absence de toute protection des résidents en cas d'expulsion (impossibilité d'accorder des délais en fin de procédure, absence de trêve hivernale et d'examen de la situation par les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives). Ainsi, ce régime spécifique se traduit-il par un grand vide en termes de formalisme et de garanties à respecter en faveur des étudiants. Des disparités territoriales émergent donc dans l'application d'une procédure nationale d'expulsion formulée par le Cnous dans le cadre d'une simple directive. Ces disparités constituent une rupture du principe d'égalité devant le service public.

Les résidents en Crous en impayés se trouvent aussi, du fait de la procédure d'expulsion devant les tribunaux administratifs, exclus des protections de l'article 24 de la loi de 1989 : ils ne peuvent notamment pas bénéficier d'un échéancier accordé par le juge qui, s'il est respecté, permet d'éviter que la procédure d'expulsion ne se poursuive et de se maintenir dans les lieux, ce qui est également inéquitable par rapport aux locataires.

- **Inscrire le respect de la trêve hivernale dans les règlements intérieurs des Crous**

Les résidents des logements Crous sont les seuls occupants de lieu d'habitation et lieux habités à ne pas bénéficier de la trêve hivernale. Il s'agit d'un droit essentiel qu'il est urgent de reconnaître aux étudiants. Actuellement, le choix de l'appliquer est de fait laissé à l'appréciation des Crous, même si la directive de gestion locative du Cnous les enjoint à

la respecter. À défaut d'une législation plus protectrice envers les résidents des logements Crous, il est urgent que la trêve hivernale leur soit accordée en l'inscrivant a minima dans le règlement intérieur des résidences.

- **Encadrer rigoureusement la règle relative à l'expulsion et le sort des effets personnels des étudiants expulsés**

Il convient de mettre fin à l'hétérogénéité des pratiques d'expulsion des étudiants en résidence CROUS sur le territoire national en appliquant l'article L153-1 et les articles R432-1 à R433-7 du code des procédures civiles d'exécution et notamment en :

- Requirant le concours de la force publique pour procéder à toute expulsion effective, en présence d'un commissaire de justice, et mettre fin ce faisant à l'intervention de divers personnels du CROUS pour opérer ces interventions ;
- Garantissant la consignation et la conservation des effets personnels dans un lieu sécurisé, accessible facilement et dont la durée minimum devrait être suffisante pour permettre aux étudiants concernés de récupérer leurs affaires. Les documents et papiers personnels doivent pouvoir être placés sous scellés par le commissaire de justice et conservés pendant deux ans.

- **Sensibiliser les acteurs judiciaires et sociaux**

L'étude réalisée permet d'éclairer un sujet peu visible et documenté au plan juridique et politique, et de mettre en exergue un traitement contentieux peu enclin à prendre en compte les vulnérabilités particulières des étudiants. Sensibiliser davantage les juges administratifs en charge de ce contentieux à la problématique des expulsions des résidences CROUS s'avère nécessaire pour un contrôle de proportionnalité plus équilibré.

Il en va de même des services sociaux communaux, peu mobilisés par les étudiants confrontés à des difficultés de maintien dans leur résidence. Sensibiliser ces professionnels et les acteurs de l'accès au droit sur le cadre légal et administratif existant faciliterait des interventions préventives adaptées.



2. Mieux prévenir les risques d'expulsion et assurer le suivi social des étudiants les plus précaires

- **Renforcer l'accompagnement des étudiants logés en Crous et systématiser le passage des situations en commissions de prévention des expulsions propres aux CROUS**

Il est nécessaire de systématiser le passage des situations d'étudiants concernés par un risque d'expulsion en commissions internes au CROUS, après leur mise en demeure. Ces commissions permettent de réfléchir à l'octroi de délais supplémentaires au regard de la vulnérabilité de certaines situations (isolement familial sur le territoire hexagonal, problème de santé, situation de handicap, etc.). Les impayés sont le principal motif invoqué par le Crous pour demander une expulsion devant le Tribunal administratif. Or, plusieurs aides du Crous ou des universités permettent de pallier des difficultés ponctuelles ou de longue durée. Pour mieux prévenir ces situations d'impayés, un suivi et un accompagnement plus réactifs voire proactifs des étudiants en difficulté de maintien dans leur résidence méritent d'être envisagés. Une meilleure communication sur les aides et l'accompagnement social du Crous permettrait en outre de réduire le non-recours aux services sociaux de certains étudiants en grande difficulté.

Nombre d'étudiants expulsés par le Crous ne contactent pas les services sociaux du Crous ou ne le font qu'une fois la décision d'expulsion prononcée par le tribunal administratif. Un rendez-vous proposé systématiquement avec le service social préalablement à une mise en demeure permettrait ainsi d'endiguer le phénomène de non-recours et de rechercher en amont une solution pour éviter l'expulsion. En outre, la situation de l'occupant devrait être communiquée de manière plus systématique à la direction de la résidence afin qu'elle ne procède pas à une expulsion sans en mesurer les conséquences. Un lien plus étroit entre les directions de résidence et les services sociaux des Crous semble donc indispensable.

Il convient également de s'assurer que le résident puisse maintenir ses paiements même en cas de perte du statut d'étudiant et donc accéder aux services numériques de paiement du CROUS, pour ne pas générer ou aggraver une situation de dette locative.

- **Renforcer les services sociaux des CROUS pour mieux accompagner les étudiants**

Obtenir un rendez-vous avec une assistante sociale nécessite d'attendre parfois près d'un mois, en particulier dans les Crous situés dans des marchés locaux tendus. Le rôle du service social du Crous étant particulièrement important pour accompagner les

étudiants en situation de précarité et prévenir toute expulsion, il est pertinent d'augmenter les moyens qui lui sont alloués. Une partie du fonds CVEC (contribution économique à la vie étudiante et au campus) pourrait être fléchée pour financer ce travail d'accompagnement social.

- **Améliorer la communication sur la campagne de renouvellement**

L'absence de formulation d'une demande de renouvellement de contrat de résidence¹¹ est le second motif conduisant les Crous à engager une procédure d'expulsion auprès du tribunal administratif. Renforcer ou diversifier les modalités d'information des étudiants au sujet des campagnes de renouvellement, au-delà du seul mail, pourrait être de nature à réduire les risques de rupture de droit.

- **Améliorer l'information et l'accès aux droits et à la justice des étudiants**

Enfin, pour assurer une pleine et entière information des étudiants sur leurs droits (notamment leur droit au logement opposable) et les soutenir dans leur mise en œuvre, notamment auprès des services sociaux communaux et juridictions compétentes, les services des CROUS pourraient utilement assortir les mises en demeure de quitter la résidence CROUS des coordonnées :

- Des services sociaux municipaux et départementaux
- Des dispositifs départementaux d'accès aux droits du territoire
- Des associations spécialisées proposant un accompagnement juridique et administratif

3. Développer des solutions pour favoriser le relogement

- **Favoriser le relogement des occupants des résidences Crous en multipliant les conventions avec les organismes HLM et Foyers de Jeunes Travailleurs.**

Les étudiants dont l'expulsion a été prononcée se maintiennent souvent dans le logement du Crous en raison de leurs difficultés à trouver un relogement. Il est nécessaire de développer des partenariats avec des bailleurs sociaux et de considérer les résidents expulsés par le Crous comme un public prioritaire. Pour qu'aucun ne se retrouve sans solution de logement lorsque son contrat de résidence n'a pas été renouvelé, cette pratique mériterait d'être encouragée et généralisée au niveau national.

- **Améliorer le maillage entre les services sociaux locaux et les services sociaux du CROUS (notamment pour aider à formuler les demandes DALO et DAHO, apurer la dette, solliciter et actualiser une demande de logement social, ouvrir une domiciliation administrative...).**

4. Augmenter la capacité d'accueil structurellement insuffisante des résidences étudiantes CROUS

Les expulsions des logements Crous peuvent être considérées avant tout comme le résultat de la tension sur les marchés du logement au sein desquels interviennent les Crous. Le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur ne cesse d'augmenter tandis que l'offre de logement en résidences universitaires est structurellement déficitaire. Dans ce contexte, les efforts de production mobilisés par les pouvoirs publics et notamment par l'État restent insuffisants pour proposer des solutions de logement accessibles aux étudiants à faibles ressources. Les crédits d'investissements alloués par l'État au réseau des Crous n'ont pas évolué depuis 2017 et s'élèvent à 90 millions d'euros par an dont seulement 17 millions d'euros dédiés à la construction. Les objectifs du dernier plan visant le développement de l'offre de logements étudiants n'ont pas été atteints puisque seulement 23 378 logements ont été produits entre 2017 et 2020, pour un objectif de 60 000 logements à l'horizon 2022¹³.

Il est essentiel de renforcer la dotation de l'État au Crous pour construire davantage de logements sociaux à proximité des universités, particulière-

¹¹Si les étudiants souhaitent rester dans leur logement Crous, ils doivent formuler chaque année une demande de renouvellement de leur contrat : si cela n'est pas effectué dans les temps, le logement est considéré comme libéré pour la rentrée suivante et l'étudiant concerné doit le quitter.

¹³Ibid.

¹⁴Corceiro D. et Liogier R., 2021, Le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs, Rapport d'information parlementaire, 139 p.

ment en Île-de-France, ce qui passe par une territorialisation des objectifs de construction de logements étudiants en fonction de leur nombre et des perspectives d'évolution de la démographie étudiante.

Les capacités financières des Crous doivent être augmentées car ce sont les acteurs incontournables, sinon de la production, du moins de la gestion du parc de résidences universitaires, de l'accompagnement social de ses résidents et de la restauration des étudiants.



Le logement des jeunes est une urgence absolue : une grande partie d'entre eux fait face à une forme de précarité, à laquelle participe la difficulté d'accéder au logement. Les coûts associés au logement ne cessent d'augmenter. Pour les étudiants, le logement représente le premier poste de dépense, en pesant en moyenne 60 % de leur budget en 2022¹⁵. Bien que le parc de logements étudiants ait cru au cours des dernières décennies, la production reste nettement insuffisante pour faire face aux besoins. Il est indispensable d'agir pour massifier les résidences universitaires en PLAI, augmenter l'APL particulièrement précieuses pour ces étudiants¹⁶, mieux prendre en charge les périodes de transition en supprimant le mois de carence des APL, mettre en place une garantie universelle des loyers, améliorer l'accès aux droits des étudiants dans les universités et inciter les universités à se saisir pleinement de la question du logement étudiant, généraliser l'encadrement des loyers du parc privé et construire plus de logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI dans les zones tendues.

En complément, une attention doit être portée sur la qualité des conditions d'accueil des étudiants en résidences universitaires et sur l'adaptation de ces logements aux besoins des étudiants. D'importants efforts de rénovation et de réhabilitation de résidences ont été réalisés ces dernières années ; les Crous en particulier ont engagé un programme de réhabilitation qui doit s'achever en 2024 - selon la ministre de l'enseignement supérieur 95 % des logements du parc des Crous devraient être rénovés en 2024. Reste à savoir si les objectifs seront tenus et si les moyens alloués aux Crous seront suffisants pour répondre aux besoins croissants de population étudiante précarisée.

¹⁵Observatoire de la vie étudiante, 2022.

¹⁶On compte parmi les bénéficiaires des APL 791 000 étudiants et 574 000 non étudiants de moins de 25 ans, dont les allocataires en foyers de jeunes travailleurs (cf. Corceiro D. et Liogier R, Ibid.).



Être humain !



DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville. 75019 Paris

Téléphone 01 55 56 37 00

Télécopie 01 55 56 37 01

CONTACT

PAULINE PORTEFAIX

Chargée d'études

pportefaix@fondation-abbe-pierre.fr