RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

les Crous

Vanves le 18 février 2026

La présidente
du Centre National des Œuvres
Universitaires et Scolaires

à

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

Circulaire n°20260120

Circulaire de gestion locative 2026

Objet : Modalités de gestion locative pour la campagne d'admission 2026-2027

La présente circulaire a pour objet de définir ou préciser les dispositifs d'admission, de renouvellement ou de réadmission et de gestion des logements mis à disposition des étudiants pour l'ensemble du parc géré par les Crous.

Ces dispositifs sont régis par trois principes majeurs :
- La priorité sociale dans l'attribution d'un logement ;
- Le principe d'équité dans le traitement de l'étudiant ;
- La conformité des procédures à la réglementation en vigueur.

1 Textes réglementaires applicables

- Le code de l'éducation, notamment ses articles L.822-1, R.822-2, R.822-29 à R.822-34 ;
- Le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 631-12 et L.631-12-1 ;
- Le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L.242-2 ;
- Le code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, notamment son article L.823-1 ;
- Le code général des impôts, notamment son article 1407.

2 Préambule

Les résidences universitaires sont, notamment, installées dans des immeubles appartenant à l'État ou à des établissements publics de l'État ou détenus par eux à un titre quelconque. Les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous) sont chargés de la gestion des résidences soit directement soit par délégation.
Les étudiants bénéficiaires des œuvres universitaires peuvent occuper un logement en résidence s'ils ont fait préalablement l'objet d'une décision d'admission. De même, l'étudiant constitue, en amont de son arrivée, un dossier locatif, qui doit être accompagné de la décision d'admission contresignée. Un résident ne doit donc pas être logé par la simple création d'une occupation dans le logiciel de gestion locative H3, sauf pour des cas

précis nécessitant une affectation manuelle (étudiants en situation de handicap, étudiants gérés sous convention, colocations choisies).
Les Crous ne peuvent pas opposer une condition d'âge pour refuser un logement à un étudiant.

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

3 L'admission et la durée d'occupation consentie

3.1 Décision d'admission

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

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

La décision d'admission comporte le droit d'occupation de logement en faveur de son bénéficiaire pour une période qui ne peut excéder, sauf dérogation particulière, la seule année universitaire en cours. Par le seul fait de son admission, et de l'obtention du droit d'occupation, l'occupant est tenu de respecter les conditions et règles de séjour. L'étudiant est par ailleurs informé que le non-respect des principes édictés dans la présente circulaire et ses annexes (notamment la décision d'admission et le règlement intérieur), y compris en matière de durée totale de séjour, est susceptible, à l'échelle du réseau des Crous, de constituer un motif :

- De refus d'une demande d'admission ;
- De refus de demande de renouvellement ou de réadmission ;
- D'expulsion.

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

Sur la base de cette décision d'admission et en amont de la date d'effet, l'étudiant constitue son dossier locatif qui doit être accompagné de la décision d'admission contresignée.
Tout étudiant demandant à bénéficier d'un logement en résidence devra joindre à son dossier un engagement de caution solidaire, souscrit dans les formes prescrites, par un tiers dont la solvabilité pourra être vérifiée par l'administration des œuvres universitaires ou pourra faire appel à un organisme se portant garant pour lui. En cas de garant physique, le seuil de solvabilité recevable correspond à trois (3) mois de loyer charges comprises.

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

3.2.1 Date d'effet

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

A cette date, il devient redevable d'un loyer correspondant au logement attribué.

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

Le droit d'occupation est strictement personnel et incessible. Il est précaire et révocable. Il cesse dès lors que l'admission fait l'objet d'une décision d'abrogation, notamment en cas de défaut de paiement des loyers ou de

la perte de la qualité d'étudiant ou dès la date de fin de droit inscrite dans la décision d'admission. Dans tous les cas où le droit d'occupation vient à expirer l'occupant doit quitter son logement.

3.2.2 Remise des clés

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

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

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

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

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

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

- Si l'étudiant n'a pas remis son dossier locatif contresigné et complet à l'échéance d'un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la date d'affectation, dès lors que celle-ci intervient avant le 15 août, alors l'étudiant perd son droit d'occupation.
  Dans ce cas :
  - La décision de caducité annule l'admission à la date d'effet. Le Crous informe l'étudiant de la perte de ses droits.
  - L'avance sur loyer n'est pas remboursable, sauf dérogation accordée par le directeur général.

  En cas de difficulté signalée au Crous, l'étudiant pourra demander un délai pour la complétude de son dossier locatif.

- Si l'étudiant, admis au fil de l'eau, n'a pas remis son dossier locatif contresigné et complet, à l'issue d'un délai laissé par le Crous, compte tenu de la période, le Crous pourra prendre une décision d'abrogation en raison de l'absence des documents locatifs,

- Si le Crous constate que le dossier locatif de l'étudiant n'est plus complet au cours de la période de location, par exemple pour défaut d'assurance, il pourra prendre une décision d'abrogation, après une demande de régularisation de la situation à l'étudiant, et ce, à tout moment.

- Si l'étudiant, à jour de son dossier locatif, ne s'est pas présenté le jour de la remise des clés et qu'il n'a pas obtenu du Crous une autorisation d'arrivée retardée, alors l'étudiant perd son droit d'occupation du logement à l'échéance d'un délai de sept (7) jours calendaires à partir de la date d'effet. A l'échéance du délai, la décision de caducité annule l'admission à la date d'effet. Le Crous informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur loyer n'est pas remboursable.

- Si l'étudiant indique une arrivée tardive, mais qu'au terme de ce délai et de ses éventuels reports, il n'est pas arrivé dans les trente (30) jours suivant la date d'effet, une décision de caducité annule l'admission à la date d'effet. Le Crous informe l'étudiant de la perte de ses droits. Dans ce cas, l'avance sur loyer n'est pas remboursable.

- Si l'étudiant logé en 2025-2026 a obtenu un renouvellement mais a déposé un préavis prenant effet avant le 31 août 2026, une décision de caducité annule le renouvellement à la date d'effet. Le Crous informe l'étudiant de la perte de ses droits.

- Si l'étudiant a des impayés postérieurs à la date de la nouvelle décision d'admission émise dans le cadre du renouvellement ou réadmission, et non réglés avant la date d'effet, l'étudiant perd son droit

à renouvellement d'occupation. Dans ce cas, une décision de caducité annule l'admission à la date d'effet et informe l'étudiant de la perte de ses droits.

3.3 Durée d'occupation et fin de droit

La date de fin de droit (jusqu'à laquelle l'étudiant est engagé à payer le loyer mensuel charges comprises) est fixée au 31 août (sauf mention contraire dans la décision d'admission pour les durées d'occupation plus courtes qui se justifient, notamment, par des nécessités d'organisation de service, dans le cadre d'échanges internationaux au semestre, de court séjour à la demande de l'étudiant, pour des raisons d'intérêt public, etc.).

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

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

Le montant de toute dégradation ou perte, constatées lors de l'état des lieux de sortie, sera à la charge de l'étudiant bénéficiaire du droit d'occupation.

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

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

3.4 Maintien dans le logement sans droit d'occupation

Le maintien dans les lieux est illégal si :

- Le résident ne dispose plus d'une décision d'admission ou de renouvellement en cours de validité ;
- Le résident a eu un refus de renouvellement et se maintient dans son logement après la date d'échéance indiquée dans sa décision d'admission ;
- Le résident a obtenu une décision d'admission ou de renouvellement, mais n'a pas constitué son dossier locatif dans les délais prévus ;
- Le résident perd son droit d'occupation en cours d'année ;
- En cas de maintien dans les lieux au-delà de la date d'échéance de la décision d'admission initiale ou de la date indiquée dans la décision d'abrogation portant exclusion délivrée par le Crous ;
- Le résident devient occupant sans droit ni titre ;
- Il doit libérer son logement dans les délais indiqués par la décision d'admission initiale ou d'abrogation portant exclusion de son droit d'occupation :
    - Si l'occupant sans droit ni titre ne respecte pas ces délais, une mise en demeure de quitter les lieux lui est alors notifiée. Il dispose d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la notification de ladite mise en demeure, pour quitter les lieux.
    - Si l'occupant sans droit ni titre se maintient après le délai mentionné dans la mise en demeure, le Crous engage une procédure d'expulsion auprès du tribunal administratif compétent.

Tout occupant sans droit ni titre est redevable d'une indemnité d'occupation dont le montant est fixé par le conseil d'administration du Crous, sans préjudice de la procédure d'expulsion pouvant être menée à son encontre. Le tribunal peut décider du paiement par l'occupant sans droit ni titre des frais de justice engagés par le Crous et le paiement d'une astreinte par jour de retard de quitter le logement.

Tout résident faisant l'objet d'une mesure de refus de renouvellement, d'exclusion ou d'expulsion pourra se voir refuser un logement dans un Crous. Il fera l'objet d'un signalement à l'ensemble du réseau des Crous mentionnant le motif de la décision.

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

part, la nécessité d'assurer le fonctionnement normal et la continuité du service public dont il a la charge, et d'autre part la situation de l'occupant en cause, les exigences qui s'attachent au respect de sa dignité et de sa vie privée et familiale, ainsi que de la trêve hivernale, Conformément à la décision du conseil d'administration du Cnous du 28 novembre 2019 qui stipule « que ne sera pas demandée la mise en exécution prise par le juge administratif durant la période de trêve hivernale, sauf pour les cas de trouble à l'ordre public et de comportements non compatibles avec la vie en résidence ».

4 Définition, vote et application des tarifs

Loyer et charges
Les éléments « facturés » à l'étudiant dans le cadre de la location du logement sont :

- Le loyer ;
- Les seules charges récupérables dont la liste limitative est fixée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), qui peuvent être récupérées sous la forme d'un forfait ;
- Le prix de location des meubles encadré par l'article L.442-8-3-1 du CCH et l'arrêté du 7 décembre 2009.

Les logements de certaines résidences se voient appliquer un tarif forfaitaire.

Les loyers forfaitaires et les loyers hors taxe (comprenant, pour les logements conventionnés, le loyer nu, les charges et complément mobilier) sont votés sur la base d'instructions nationales du Cnous (circulaire loyers et charges) et après délibération, en conseil d'administration de chaque Crous, avant le début du traitement des renouvellements et réadmissions.

Ils sont définis annuellement en fonction de la typologie des logements et des résidences et du statut du locataire (étudiant, personnels de l'enseignement, passagers). La révision des loyers nus se fait par application de l'indice de référence des loyers du second trimestre de l'année N-1. Le loyer révisé est exigible au 1er septembre de l'année N. Le loyer charges comprises du 1er mois (notamment dans les cas d'admission en cours d'année universitaire ou d'entrée anticipée dans le logement avant le 1er septembre) est calculée au prorata temporis sur la base d'un trentième du montant du loyer correspondant[1]. En fin de séjour et en cas de départ anticipé, la même règle est appliquée à l'échéance du préavis.

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

Si nécessaire, le Crous pourra se faire délivrer un titre exécutoire pour recouvrer les sommes dont l'étudiant lui serait redevable à quelque titre que ce soit et engager une exécution forcée.

5 Les procédures d'admission

L'offre de logements des Crous est mise à disposition suivant des processus d'attribution adaptés aux cycles et rythmes de l'année universitaire ainsi qu'aux besoins et souhaits des étudiants.
Ces processus se déclinent en deux grandes phases :

- Préparation de l'année universitaire :
  - Renouvellement du droit d'occupation d'un étudiant déjà logé ;
  - Phase principale d'attribution de logements ;
  - Phase complémentaire d'attribution.
- En cours d'année universitaire :
  - Attribution de logements en cours d'année avec mise à disposition jusqu'à la date mentionnée dans la décision d'admission ;
  - Mise à disposition de logements pour des courts séjours (location à la nuitée).

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

[1]Pour les arrivées anticipées du mois d'août, le 30ème applicable est celui de l'année N-1/N et pour les arrivées anticipées en cours d'année, le 30ème applicable est celui de l'année N.

6 Description des processus d'attribution

6.1 Calendrier général

Ouverture du dépôt demandes renouvellement	10/03/2026
Fermeture du dépôt demandes renouvellement	04/05/2026
Fin du traitement des demandes renouvellement	Au plus tard vendredi 29/05/2026

Phase principale	Cycle 1	Cycle 2	Cycle 3
Affichage de l'offre et ouverture du dépôt des vœux	Mardi 21/04/2026	Mardi 09/06/2026 à 10h	Mardi 23/06/2026
Fermeture du dépôt des vœux	Lundi 01/06/2026 à 10h	Lundi 15/06/2026 à 10h	Lundi 29/06/2026 à 10h
Attribution automatisée	Mardi 02/06/2026	Mardi 16/06/2026	Mardi 30/06/2026
Fin des confirmations des propositions logement	Dimanche 07/06/2026 à 23h59	Dimanche 21/06/2025 à 23h59	Dimanche 05/07/26 à 23h59

Constitution de la liste d'attente et ouverture Phase Complémentaire	Mardi 07/07/2026 à 10h
Fin de la Phase complémentaire	Jeudi 29/10/2026 à 23h59

Constitution de la liste d'attente et début de la gestion du Fil de l'Eau	Vendredi 30/10/2026

6.2 Renouvellement de droit de l'étudiant logé.

6.2.1 Principes généraux

Tout résident, ayant-droit DSE (dossier social étudiant), souhaitant être renouvelé doit, au préalable, avoir constitué son dossier social étudiant (DSE). Il peut être renouvelé ou réadmis sous réserve de répondre aux critères édictés à l'article 6.2.3.

Si un ayant-droit DSE est non boursier mais a un indice social qui lui permettrait d'obtenir une bourse si son inscription l'y autorisait (ex : boursiers de la Région, étudiants inscrits dans un établissement/une formation n'ouvrant pas droit à bourse), il doit être traité de la même manière qu'un étudiant boursier.

Les étudiants internationaux qui répondent aux critères énoncés au 6.2.3 et qui en font la demande doivent être renouvelés au même titre que les ayant-droit DSE, sous réserve, au moment de la demande, de la validité du titre de séjour ou du récépissé de demande de renouvellement du titre de séjour.

Pour les autres étudiants, leur renouvellement ne peut pas être automatique : il convient d'attendre que les phases principales d'affectation soient passées pour les renouveler, en fonction de la capacité d'accueil restante. Les étudiants concernés doivent en être avertis dès l'ouverture de la campagne de renouvellement, afin qu'ils aient le temps de chercher éventuellement une solution de relogement.

Dans l'hypothèse où le résident occupe un logement au sein d'une « résidence de la réussite », il est informé que le maintien dans ce logement n'est pas autorisé, sauf dérogation exceptionnelle. S'il remplit les conditions de logement dans une résidence Crous, il lui sera proposé une réadmission dans une résidence Crous, pour l'année universitaire suivante, lors des demandes de renouvellements adressées par le Crous aux étudiants logés.

Tout renouvellement/réadmission doit être effectué via l'outil d'affectation TuL/Cité'U.

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

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

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

6.2.3 Principes de gestion

Un étudiant déjà logé et souhaitant conserver son logement, peut demander le renouvellement de la décision d'attribution s'il continue à remplir les conditions fixées par la présente circulaire.

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

Le renouvellement est soumis aux conditions suivantes :

- Être étudiant dans une formation de l'enseignement supérieur ;
- Être à jour du paiement du loyer ou de toute somme dont il est redevable au titre de l'année précédente ;
- Avoir satisfait aux obligations du règlement intérieur ;
- Ne pas être occupant dans une résidence universitaire, à l'échelle du réseau des Crous, depuis plus de cinq années.
  Toutefois, le Crous peut accorder une 6ème année de résidence en fonction de la situation de l'étudiant, notamment pour terminer un cursus, tout en justifiant d'une progression dans le cursus d'enseignement supérieur (5 ans maximum pour le cycle licence, 3 ans maximum pour le cycle master et 4 ans maximum pour le cycle doctorat – l'examen de la progression, sur appréciation locale, doit être motivé en cas de refus). Par dérogation du directeur général, la durée d'occupation peut être prolongée au-delà de ces 6 ans pour les cas particuliers mentionnés à l'article 8 de la présente.

Pour les étudiants non boursiers ou dont l'indice social est hors barème, le droit au renouvellement est conditionné aux capacités d'accueil des publics prioritaires du Crous (étudiants boursiers ou dont l'indice social est équivalent à celui d'un boursier). Ils ne peuvent obtenir de renouvellement que lorsque la demande sociale est éteinte.
De même, les étudiants inscrits dans une formation d'un établissement de l'enseignement supérieur d'une autre académie que celle concernée par la demande ne sont pas prioritaires et pourront se voir refuser le renouvellement à ce titre.

Le renouvellement ne fait pas l'objet d'un nouveau dépôt de garantie. Dans ce cas, le dépôt de garantie versé initialement par l'étudiant est conservé par le Crous pour sa nouvelle réservation.
Si l'étudiant renouvelé dépose un préavis en cours de procédure, il perd son droit à renouvellement.

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

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

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

La réadmission fait l'objet d'un nouveau dépôt de garantie.

Dispositions communes aux procédures de réadmission et de renouvellement.

Si l'étudiant démissionne puis obtient une affectation lors de la phase principale ou complémentaire, il doit verser un nouveau dépôt de garantie lors de la constitution de son dossier locatif, même si l'ancien ne lui a pas encore été restitué.
Lorsque l'étudiant est renouvelé ou réadmis, il est informé par le Crous que s'il dépose ensuite un préavis de départ, il perd le bénéfice du renouvellement. Dans ce cas, toute nouvelle demande s'effectuera selon les modalités et démarches générales.
.

6.3 Phase principale

6.3.1 Principes généraux

A l'exception des cas présentés ci-après, tout logement disponible après la phase de renouvellement/réadmission doit être mis à disposition de l'offre pour les phases principales, soit dès la première phase, soit de manière graduée au fil des phases en fonction de la pression locative sur le secteur, sur la résidence ou sur le type de logement concerné. Ainsi, sur des secteurs tendus, le stock de logement proposé doit être progressif, afin de permettre à des étudiants aux échelons de bourse élevés et ayant eu une réponse de bourse ou de formation tardive, d'avoir une chance d'obtenir un logement. Pour les sous-phases suivantes et en fonction des réponses, le stock pourra monter en charge.
Dans un secteur non tendu, l'intégralité du stock peut être proposé dès la première phase d'affectation.

La priorité lors de ces phases est l'attribution sur critères sociaux des logements. Aucun logement ne doit donc être « mis de côté » à l'exception des logements :

1. Indisponibles pour cause de travaux. Ces travaux doivent cependant être des travaux nécessitant plusieurs mois de fermeture ou de forte nuisance. Une simple mise en peinture, par exemple, qui n'aurait pas été effectuée au cours de l'été ne doit pas entrainer le blocage du logement pour la rentrée universitaire ;
2. Occupés par des résidents sans droit ni titre ;
3. Pour personnes à mobilité réduite ou les logements aménagés pour des handicaps sensoriels ;
4. Logements pour couples ou colocations lorsqu'elle est choisie ;
5. Réservés par convention aux étudiants internationaux d'un établissement ou d'un partenaire institutionnel (Campus France ou autre). Aucune convention de réservation ne doit être signée directement avec un Etat étranger et/ou ses représentants en France, quel qu'il soit, sans l'aval préalable du Cnous ;
6. Réservés pour des étudiants non boursiers mais très précaires ou aux besoins avérés (en particulier les étudiants sortants de l'aide sociale à l'enfance) et présentés par le service social du Crous. Ce contingent doit toutefois rester raisonnable et les demandes doivent être présentées lors d'une commission dédiée à ces cas. Par ailleurs, seuls les logements dont la redevance est la plus abordable doivent leur être proposés, afin de ne pas les mettre en difficulté ;
7. Prévus pour un hébergement temporaire d'urgence pour les Crous le pratiquant. Leur nombre ne doit toutefois pas dépasser quelques unités par ville.

Aucune affectation, hormis les cas 3 à 5, ne peut être faite en-dehors des phases automatisées. Pour les cas 3 à 5, l'affectation est manuelle, mais devra passer par l'outil TuL, dès que la fonctionnalité sera disponible. Aucune affectation en logement ne devra alors plus se faire par une entrée directe dans H3.

6.3.2 Parc de logements du Crous mis à disposition pour la Phase principale d'attribution

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

6.3.3 Principes de gestion

La participation à la phase principale d'attribution est ouverte à tout étudiant qui a déposé un DSE (dossier social de l'étudiant). Ce DSE doit être validé par le Crous avant l'attribution automatisée du premier cycle de la phase principale.
L'étudiant peut effectuer jusqu'à 10 vœux :

- L'étudiant recevra au maximum 10 propositions de logement et au maximum 1 proposition par secteur géographique à la fois.
- Si le Crous formule une proposition d'un autre logement, dans le cas où les vœux de l'étudiant ne peuvent être satisfaits, il le fait lors de la dernière étape de la phase principale, via l'outil informatique prévu à cet effet. Le loyer du logement ainsi proposé doit se situer dans une fourchette de + ou - 10 % par rapport au choix initial de l'étudiant. Le logement proposé par le Crous peut relever d'une autre typologie de logement que le choix initial et/ou se situer dans une autre résidence du secteur.

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

6.4 Parc de logements réservés

Les logements du parc réservés sont de deux types :

Contingent affecté à un établissement d'enseignement supérieur ou proposant une formation post-baccalauréat ou à Campus France.
Il fait l'objet d'une convention entre le Crous et l'établissement d'enseignement qui détaille de manière précise :

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

Ces conventions doivent prévoir la non-occupation des logements ou leur vacance, avec le cas échéant la récupération des logements ou des pénalités financières à l'encontre de l'établissement. De même, les logements proposés doivent principalement, et sauf exceptions justifiées, être des chambres, afin de garantir une mixité des publics dans les résidences. Enfin, les conventions relatives à des étudiants internationaux doivent prévoir la possibilité de loger des *free movers*, proposés par le service social du Crous. Un modèle de convention est fourni aux Crous.

Contingent réservé par le Crous pour des situations particulières :

- Situation de handicap et/ou de maladie grave ;
- Situation justifiée par le service social (dont notamment étudiants sortants de l'aide sociale à l'enfance - ASE). Dans ce cas, le service social peut demander qu'un dépôt de garantie ne soit pas versé ;
- Hébergement temporaire d'urgence pour le public étudiant ;
- Colocations choisies ;
- D'autres situations en fonction du contexte local.

Seuls ces cas peuvent donner lieu à une pré-réservation directe dans H3. Ces pré-réservations doivent ensuite faire l'objet de contrôles pour s'assurer de leur régularité.

Le traitement des demandes des étudiants en situation de handicap

- *Après la phase des renouvellements et avant le 1er tour, le Cnous envoie aux Crous une requête issue d'OLAFE avec les étudiants :*
    - *Ayant obtenu des points handicap ;*
    - *Ayant le statut de sortant de l'ASE.*

Cette requête comprend l'échelon social de l'étudiant, l'indice social, le statut OLAFE de la demande quant au logement.

- *Le Cnous contacte par mailing les étudiants en situation de handicap qui ont fait une demande dans TuL ET ceux ayant coché la case logement dans OLAFE pour les informer que, s'ils ont des besoins spécifiques ou besoin d'un logement adapté, ils peuvent se rapprocher du Crous de leur établissement d'inscription pour faire une demande.*

- *Un lien les renverra vers une page nationale pointant vers chaque site de Crous. Il doit pouvoir y télécharger le formulaire de déclaration de besoins :*
    - *S'il a des besoins spécifiques, les étudiants sont prioritaires et sont affectés manuellement avant le tour, après avis du service social, dans la mesure du possible.*
    - *Si non, les étudiants passent au tour.*

Pour les logements PMR, s'il n'y a pas suffisamment de logements pour la demande, les échelons les plus forts doivent être priorisés.

- *La nature du handicap/de la maladie précise et détaillée de l'étudiant ne doit être connue que du service social/référent handicap et/ou du SSE/relais handicap de l'établissement. Les autres services et l'UG ne doivent connaitre que les informations minimales nécessaires à la gestion de la résidence et à la sécurité de l'étudiant et à la sécurité collective :*
    - *Nature du handicap (grandes catégories, sans précisions),*
    - *Localisation souhaitée,*
    - *Type de logement,*
    - *Aménagements nécessaires, le cas échéant,*
    - *Contraintes particulières, le cas échéant.*

Si une commission est organisée en interne pour discuter de l'affectation de ces étudiants, les dossiers doivent être anonymisés.
Si l'envoi du formulaire ne suffit pas pour cerner les besoins, il peut être complété par un rdv avec le service social, le référent handicap ou un médecin du SSE.
Si un étudiant en situation de handicap demande son renouvellement, il ne doit pas lui être demandé de compléter de nouveau la fiche « demande de logement adapté en résidence universitaire ».
N.B. : La décision d'admission dans un logement "personne à mobilité réduite" d'étudiants qui ne sont pas en situation de handicap revêt un caractère précaire et révocable. Elle peut être résiliée lorsque le Crous doit accueillir un étudiant en situation de handicap, sous réserve que le Crous puisse lui proposer un autre logement de même type et sur le même secteur, qui peut ne pas avoir les mêmes caractéristiques et en fonction des disponibilités. Dans ce cas l'étudiant devra libérer son logement sans délai. Il signera un engagement à cet effet lors de la remise des clés.

6.5 Phase complémentaire

6.5.1 Principes généraux

Lors de cette phase, les demandes sont ouvertes aux étudiants internationaux.

Les critères sociaux restent prioritaires pour l'affectation :

- Boursiers ;
- Ayants-droits non boursiers dont l'indice social est équivalent à celui d'un boursier ;
- Étudiants internationaux précaires signalés par le service social.

Lors de cette phase, avant que les logements soient ouverts sur le site Trouver un Logement, un message est envoyé aux étudiants boursiers ou dont l'indice social correspond à un statut de boursier et qui n'ont pas obtenu de proposition lors des phases principales[2]. Ce message les informera des logements encore disponibles et leur donnera la possibilité d'en réserver un. La priorité sera donnée aux échelons les plus forts, mais le principe du « premier arrivé, premier servi » sera appliqué.
Au bout d'une semaine, les logements restants pourront être ouverts sur le site Trouver un Logement.

Une réponse est donnée à l'étudiant ayant déposé une demande dans un délai maximum de dix (10) jours. Passé ce délai, un message automatique est envoyé à l'étudiant pour l'informer que sa demande est rejetée. Sauf délégation exceptionnelle donnée à un directeur de résidence, la décision d'attribution est rendue par le service compétent du Crous (services centraux) qui veillera à préserver au mieux le caractère social de la procédure d'attribution (priorité aux étudiants boursiers, ayants droits avec indice social équivalent à celui d'un boursier ou en difficulté). L'outil d'affectation permettra à des étudiants boursiers ou dont l'indice social est équivalent à celui d'un boursier de réserver automatiquement un logement libre. Les autres étudiants garderont la possibilité de faire une demande, qui sera examinée par le service instructeur du Crous.

[2] Mailing aux étudiants
- Qui ont déposé des vœux lors de la phase principale mais n'ont pas obtenu satisfaction
- Et qui ont un critère social calculé sur ces vœux (on exclut les étudiants ayant un DSE non valide, ceux dont on n'a pas pu calculer l'échelon, etc)

Les demandes de logements ou de renouvellements formulées dans des académies autres que celles où sont suivies les études ne sont pas prioritaires et peuvent être refusées à ce titre.

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

6.5.2 Parc de logements pour la phase complémentaire

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

6.5.3 Principes de gestion

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

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

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

La date d'effet mentionnée dans la décision d'admission doit tenir compte des délais nécessaires au traitement du dossier locatif de l'étudiant par le Crous.

6.6 Attribution de logements en cours d'année

6.6.1 Principes généraux

Si les critères sociaux restent prévalents en cas de concurrence entre deux demandes pour un même logement, ils ne constituent plus une priorité pour cette phase.

Les étudiants admis dans le cadre du fil de l'eau et ayants-droits DSE doivent être avertis qu'ils devront constituer un DSE pour participer à la campagne de renouvellement. Il doit également leur être indiqué que s'ils ne sont pas boursiers ou si leur indice social dépasse le barème, leur demande ne sera pas prioritaire.

Tout étudiant logé au fil de l'eau à compter du 1er mai de l'année n-1 ne sera pas renouvelé ou réadmis automatiquement. Il devra suivre les procédures ordinaires d'affectation de la phase principale ou complémentaire.

Comme pour les étapes précédentes, toute affectation doit se faire avec l'outil TuL.

6.6.2 Attribution de logements en cours d'année <u>à des étudiants</u>

Lors de cette phase, si un stock important de logements se libère et avant que les logements soient ouverts sur le site Trouver un Logement, un message est envoyé aux étudiants boursiers ou dont l'indice social correspond à un statut de boursier et qui n'ont pas obtenu de proposition lors des phases précédentes. Ce message les informera des logements encore disponibles et leur donnera la possibilité d'en réserver un. La priorité sera donnée aux échelons les plus forts, mais le principe du « premier arrivé, premier servi » sera appliqué.
Au bout d'une semaine, les logements restants pourront être ouverts sur le site Trouver un Logement.

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

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

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

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

Il est dérogé aux dispositions du paragraphe ci-dessus, pour la mise à disposition de logements à des étudiants pour des besoins de courts séjours c'est-à-dire pour un délai inférieur à un (1) mois via l'outil Bed&Crous ou autres outils de gestion de courts séjours. Le nombre de logements ainsi mis à disposition est nécessairement restreint en période d'occupation haute. Il tient compte des besoins de mobilité de l'étudiant (ex : cycle d'apprentissage) et de la période de l'année universitaire. Dans ce cadre, l'attribution du logement n'est pas soumise aux règles définies dans le §5. L'étudiant souscrit à des Conditions Générales de Ventes (CGV) à la réservation et paie le service (toutes charges et taxes comprises) en amont de la remise des clés.

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

Conformément aux dispositions combinées des articles L.631-12-1 du code de la construction et de l'habitation et R.822-2 du code de l'éducation, d'autres publics qu'étudiants, dont la liste est fixée par délibération du conseil d'administration, suivant avis préalable du Cnous, peuvent bénéficier de logements dans les résidences universitaires des Crous dans les conditions prévues par ces mêmes dispositions. Les Crous devront veiller également au respect des conditions fixées par les conventions d'agrément des logements sociaux.

Pour les séjours inférieurs à un (1) mois, l'attribution du logement n'est pas soumise aux règles définies dans le §5. Le demandeur souscrit à des Conditions Générales de Ventes (CGV) à la réservation et paie le service (toutes charges et taxes comprises) en amont de la remise des clés.

Pour les séjours supérieurs à un (1) mois et inférieurs à trois (3) mois, les demandes de logements s'effectuent selon les modalités et dans les conditions fixées par délibérations des Crous.

6.7 Ouverture de résidences après la rentrée universitaire

Lors de l'ouverture d'une nouvelle résidence universitaire, un message doit être envoyé par le Crous aux étudiants boursiers ou dont l'indice social correspond à un statut de boursier et qui n'ont pas obtenu de proposition lors des phases précédentes, un mois au moins avant la date de l'ouverture. Ce message les informera de l'ouverture de la résidence, décrira les logements disponibles et leur proposera la possibilité d'en réserver un.

En fonction du taux de réponse, les logements encore disponibles pourront être proposés sur le site Trouver un Logement quinze (15) jours avant l'ouverture.

6.8 Prolongation exceptionnelle de séjour

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

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

pourra être autorisée que si l'étudiant remplit les conditions d'admission de droit commun. La prolongation sera formalisée par un nouveau dossier locatif.

7 La réservation du logement par l'étudiant

Après attribution d'un logement par le Crous, l'étudiant doit réserver son logement en s'acquittant d'une avance sur loyer d'un montant forfaitaire de 70€. Cette avance s'impute obligatoirement sur le loyer venant en déduction du montant total du premier loyer à régler. Cette avance est remboursable avant la date d'effet, sur demande de l'intéressé, si celui-ci a fourni un IBAN dans l'application Cité'U.
A ce titre, si la date d'effet est le 1er septembre, aucune demande de remboursement reçue après le 1er septembre ne sera donc traitée sauf, à titre exceptionnel et sous réserve d'une demande expresse du bénéficiaire, notamment pour prendre en compte les situations liées à une affectation tardive dans un établissement d'enseignement supérieur (PARCOURSUP et MonMaster). Cette demande, ainsi que les situations particulières, seront appréciées par la direction générale du Crous.

8 Autres dispositions

Dans des dispositions conformes au RGPD, une procédure nationale de signalement des situations listées ci-dessous est appliquée par le réseau des Crous. Ils doivent s'assurer de la bonne information des étudiants concernés et de la levée du signalement si les impayés sont recouvrés ou à la date de fin d'effet de la décision.

Selon l'appréciation portée à chaque situation ci-dessous par le Crous, les demandes d'attribution de logement ou de renouvellement peuvent être refusées à l'échelle du réseau des Œuvres pour tout étudiant entrant dans l'un des cas suivants :

- **Contentieux disciplinaire :**
  - Etudiant ayant fait l'objet d'avertissements pour non-respect répété du règlement intérieur ;
  - Etudiant ayant fait l'objet d'un avertissement ou d'une sanction pour non-respect du règlement intérieur à caractère grave.
- **Contentieux administratif :**
  - Étudiant logé depuis plus de cinq (5) ans (ou plus pour les cas dérogatoires correspondant à certaines formations : médecine, architecture, … ou aux étudiants en situation de handicap) ;
  - Etudiant dont un impayé de loyer supérieur à un (1) mois, n'a pas été recouvré pendant la durée du droit d'occupation ;
  - Etudiant ayant occupé un logement sans décision d'admission valide.

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

9 Actualisation des documents de gestion locative.

Le dossier locatif comporte 10 documents joints en annexe à la présente circulaire :

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

La Présidente
Bénédicte DURAND

Annexe 1 - Circulaire gestion locative – Glossaire

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

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

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

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

Date de paiement de l'avance sur loyer

- = dans les 5 jours après notification de chaque cycle de la phase principale.
- = dans les 48h
    - Dans le cas de la phase complémentaire
    - Pour l'attribution en cours d'année

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

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

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

Étudiant admis avant le 1er septembre : phase principale ou phase complémentaire

Phase principale d'affectation :
L'étudiant titulaire d'un DSE effectue ses vœux sur https://trouverunlogement.lescrous.fr. Il reçoit une notification lui proposant de réserver un logement le 29 juin, le logement lui est affecté à compter du 1er septembre.
Une fois le paiement de l'avance sur loyer effectué, le logement est réservé à compter du 1er septembre.
La date d'effet figurant sur la décision d'admission est fixée au 1er septembre.
Toutefois, l'étudiant peut demander à occuper le logement :

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

Phase complémentaire :
L'étudiant dépose une demande ou réserve directement un logement disponible sur TrouverUnLogement. Si la réservation n'est pas automatique, il reçoit sous dix (10) jours une notification lui proposant de réserver un logement. Le logement lui est affecté à compter du 1er septembre.
Une fois le paiement de l'avance sur loyer effectué, le logement est réservé à compter du 1er septembre.
La date d'effet figurant dans la décision d'admission est fixée au 1er septembre.
Toutefois, l'étudiant peut demander à occuper le logement :

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

Étudiant admis après le 1er septembre :

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