

### Introduction

Habitat Jeunes Île-de-France est un réseau de 41 acteurs gestionnaires de résidences à destination des jeunes qui accompagnent chaque année près de 17 000 résident·e·s francilien·ne·s vers l'autonomie. L'URHAJ regroupe ces acteurs. Elle endosse des missions de plaidoyer, de représentation auprès des pouvoirs publics, d'animation de réseau et d'outillage de ses adhérents.

Dans le cadre de ces missions, l'URHAJ s'est donné pour objectif de montrer les spécificités des principaux dispositifs de logement sociaux à destination des publics jeunes. Ce mémento du logement des jeunes présente ainsi les Foyers Jeunes Travailleurs (FJT), les Résidences Sociales Jeunes Actifs (RSJA), les Résidences Universitaires et les logement dits "article 109". Chaque ressource propose de revenir sur les publics accueillis au sein des différents dispositifs, sur le niveau d'accompagnement et d'encadrement desdits publics, sur le cadre réglementaire qui encadre la construction et la gestion des résidences, sur leur modèle économique et enfin sur les spécificités du bâti.

Retrouvez l'ensemble du mémento du logement des jeunes et plus encore dans la ressource du site Habitat Jeunes Île-de-France.



Accéder à la [ressourcerie](#).

### Une typologie du logement étudiant

Il existe plusieurs types de solutions de logement spécifiquement destinées au public étudiant, public ou privé, social ou non et répondant à des besoins différents :

- **Les Résidences Universitaires (RU)** ont été créées en 2014 par la loi ALUR. Ce sont les bailleurs sociaux qui en ont la maîtrise d'ouvrage. Ils peuvent les gérer directement ou en confier la gestion au CROUS ou à une association. Les RU font partie de la famille du logement social, et sont intégralement consacrées aux étudiant·e·s. Elles sont conventionnées aux APL. La durée du bail y est de maximum un an renouvelable si l'occupant continue à remplir les conditions d'admission (cf "Les publics accueillis"). **La présente fiche porte exclusivement sur ce modèle de logement étudiant.**
- Les Résidences Étudiantes (RE) conventionnées aux APL sont des opérations de logement social antérieures à la loi ALUR de 2014 et à la création du statut de Résidence Universitaire. Mal définies, elles regroupent certains logements-foyers accueillant des publics étudiants, certains logements HLM gérés par le CROUS et des logements sociaux loués prioritairement à des étudiant·e·s par les bailleurs en vertu de l'article L. 442-8-4 du CCH. Peu encadrées, elles ont vocation à être transformées en RU ou en logement de type article 109 (cf mémento du logement des jeunes : *article 109*).

- Les résidences CROUS (dont le CROUS est à la fois maître d'ouvrage et gestionnaire) sont quasi exclusivement destinées à des étudiant·e·s boursiers du fait des priorités fixées par l'organisme. Certaines résidences ont des conventionnement ancien, mais la plupart rentrent aujourd'hui dans le cadre réglementaire de la Résidence Universitaire, que le CROUS soit maître d'ouvrage ou seulement gestionnaire. Les attributions s'appuient sur le Dossier Social Étudiant (DSE) du/de la futur·e résident·e.
- Enfin, les résidences étudiantes privées ne sont pas conventionnées et proposent des loyers au prix du marché et ne seront pas traitées ici.

## Parc existant et public accueilli

### • Public accueilli

Les Résidences Universitaires peuvent être gérées par le CROUS (environ 45% du parc social étudiant), ou par des bailleurs sociaux ou associations gestionnaires (55% du parc social étudiant).

Les résidences qui ne sont pas gérées par le CROUS **accueillent des étudiant·e·s** titulaires ou non de bourses sur critères sociaux, **sans critère d'âge ni examen du Dossier Social Étudiant**. Elles peuvent également accueillir des personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage, ainsi que des enseignant·e·s et chercheur·e·s. Si les locaux restent inoccupés, ils peuvent exceptionnellement accueillir des publics reconnus prioritaires par l'État. *In fine*, les publics accueillis dépendent du projet de la résidence et son gestionnaire, ce dernier pouvant nouer des partenariats avec le CROUS ou des établissements d'enseignement supérieur par exemple.

Les attributions en Résidence Universitaire ne passent pas par une commission d'attribution comme il est d'usage dans le LLS traditionnel. Certains acteurs définissent des systèmes de cotation en interne pour statuer sur les attributions de logement.

Les logements étant conventionnés et financés par des Prêts Locatifs Sociaux (PLS, majoritaire) ou des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS, minoritaires), les publics doivent en revanche correspondre aux plafonds de ressources correspondants. Comme dans le parc social classique, les logements en résidence étudiante conventionnée peuvent être réservés par les financeurs qui orientent leur public prioritaire.

### • Accompagnement

Les Résidences Universitaires conventionnées ne proposent pas de gestion locative sociale (contrairement aux résidences sociales) et ont donc **une très faible présence sur site avec peu d'accompagnement** des jeunes logés. Concernant la gestion locative, les modèles sont variés : certains gestionnaires affectent une personne sur site chargée des états des lieux et du ménage, alors que la gestion locative est prise en charge au siège du bailleur ou de l'association.





## Cadre réglementaire

La **Résidence Universitaire conventionnée** répond au **Code de la Construction et de l'Habitat**. Elle doit être **autorisée par le Préfet**. Pour obtenir l'autorisation, il est notamment nécessaire de démontrer que :

- L'immeuble soit entièrement consacré au public de la résidence étudiante.
- L'immeuble comporte à la fois des locaux privatifs et des locaux affectés à la vie collective.
- L'immeuble bénéficie d'une convention APL.
- Il existe localement un besoin durable de logements étudiants.

## Modèle économique

Les RU sont majoritairement **financées par des Prêts Locatifs Sociaux (PLS)** et de manière complémentaire par des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), des prêts moins avantageux qu'en FJT ou RSJA et qui n'ouvrent pas le droit à des subventions d'aide à la pierre. Les gestionnaires des résidences supportent donc un loyer conséquent sur toute la durée d'exploitation du projet. Il est ainsi admis que le gestionnaire consacre autour de 80% des redevances collectées au paiement du loyer. Il ne conserve donc que peu de marge de manœuvre financière pour l'entretien et la gestion locative de la résidence.

Les loyers dont doivent s'acquitter les résident-e-s sont calculés en fonction de la taille du logement (en nombre de mètres carrés) et du secteur géographique, auquel s'ajoute des charges facturées par le gestionnaire. Du fait du modèle des Résidences Universitaires et du conventionnement de type PLS/PLUS, **le niveau des loyers payés par les locataires est sensiblement plus élevé qu'en résidence sociale**, et les charges n'étant pas comprises dans le loyer, l'assiette couverte par les APL est plus faible.



## Éléments architecturaux et bâti

- **Surface et typologie des logements**

Les logements du type Résidence Universitaires doivent avoir une surface d'au moins 9m<sup>2</sup>. Ils doivent disposer d'une salle d'eau, d'un WC et d'une kitchenette. Il n'existe pas d'éléments réglementaires sur la typologie des logements. Toutefois, **il est nécessaire de rationaliser la taille des logements au maximum** (entre 18m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup>) afin de s'assurer que les prix du loyer correspondent au public accueilli.

- **Nombre de logements**

Il n'y a pas de réglementation concernant le nombre de logements que doit compter une résidence étudiante. En revanche, afin que le modèle économique soit tenable et de pouvoir établir une présence sur site, il est préconisé d'atteindre la taille critique de 100 logements.

- **Espaces collectifs & autres espaces**

Le Code de la Construction et de l'Habitat précise qu'une résidence universitaire doit **comprendre des locaux pour la vie collective de la résidence**. Il est nécessaire de prévoir à minima un bureau et une salle de travail. D'autres espaces peuvent être intégrés dans la résidence : une salle polyvalente, une laverie, une bagagerie, une salle de sport, etc. En moyenne pour 100 logements, il faut prévoir environ 200m<sup>2</sup> de surface collective.





# SYNTHÈSE LOGEMENT SOCIAL ÉTUDIANT

Les Résidences Universitaires permettent d'accueillir en majorité des étudiant·e·s, sans critère de ressource autres que les plafonds PLUS ou PLS. Leur modèle repose sur des niveaux de loyers supérieurs à ceux pratiqués en résidence sociale, avec un taux d'encadrement moindre et sans proposer d'accompagnement socioéducatif. Elles sont donc **inadaptées à l'accueil d'un public cumulant plusieurs types de difficultés sociales, administratives et économiques**

## Atouts

- Si située à proximité d'un campus universitaire, un peuplement aisé de la résidence.
- Un produit attractif pour les bailleurs sociaux dans le cas des résidences conventionnées, étant donné que 80% des produits d'exploitation leur reviennent.
- Un potentiel de redynamisation du quartier d'implantation avec l'arrivée d'un public jeune.

## Conditions de réussite

- La proximité d'institutions universitaires et/ou d'un réseau de transport vers les institutions universitaires.
- Dans le cas des résidences conventionnées, de bonnes relations bailleur-gestionnaire.
- Il est possible d'envisager des résidences mixtes étudiant·e·s et jeunes actifs.



166 rue de Charonne  
75011 Paris  
01 42 16 86 66  
habitatjeunes-idf.fr  
contact@urhaj-idf.fr