**LOGEMENT ÉTUDIANT**

**1. Logement étudiant : quelle formule choisir ?**

***Il existe différents types de***[***logements étudiants***](https://www.locservice.fr/logement-etudiant.html)***, conventionnés ou non, avec des accès parfois réservés en fonction de la situation financière du demandeur. Ces logements étudiants sont plus ou moins économiques et leur disponibilité dépend de la situation du demandeur.***

**Les cités universitaires et résidences du CROUS**

Le CROUS gère 170.000 habitations en France et ne peut donc pas satisfaire les nombreuses demandes de logement. Les logements du CROUS sont donc attribués sur dossier et en priorité aux étudiants aux faibles revenus, éloignés de leur famille ou aux étudiants étrangers.

Le Dossier Social Étudiant (DSE) doit être déposé chaque année entre le 15 janvier et le 15 mai : les logements sont attribués tous les ans et non pour la durée des études. Un étudiant accepté une année peut donc se voir refusé l'année scolaire suivante.

Les **chambres des cités universitaires** (également appelées cités U) gérées par le CROUS constituent la solution la plus économique pour les étudiants : 150 € par mois en moyenne.
Petites (9 à 10 m²) et souvent anciennes, elles sont cependant généralement proches des facs, IUT, ... Elles ouvrent droit à l'[Allocation de Logement Social (ALS)](https://www.locservice.fr/guides/guide-logement-etudiant/recherche-logement-etudiant/aides-logement-etudiant-129.html).

Les **résidences étudiantes du CROUS** proposent quant à elle des logements un peu plus grands (18 à 23 m²), plus récents et un peu plus onéreux : 250 € par mois en moyenne.
Ce sont des studios, des T1 ou des T2. Il existe quelques T3 mais en petit nombre.
Ces logements ouvrent droit à l'[Aide Personnalisée au Logement (APL)](https://www.locservice.fr/guides/guide-logement-etudiant/recherche-logement-etudiant/aides-logement-etudiant-129.html).

**Les foyers pour étudiants**

Il existe plusieurs types de foyer :

* Les foyers d'étudiants : en règle générale gérés par des associations (principalement religieuses) et fermés pendant les vacances universitaires.
* Les foyers de jeunes travailleurs : en principe réservés aux ouvriers, aux employés ou apprentis de 16 à 25 ans, ils peuvent ouvrir exceptionnellement leurs portes aux étudiants qui répondent aux critères ci-dessus et aux ressources modestes.

Qui dit foyer, dit règlement intérieur, souvent strict notamment pour les horaires de repas, d'ouverture et de fermeture des portes.

Souvent réservés aux étudiantes, les foyers étudiants proposent des chambres individuelles ou des chambres pour 2 à 3 personnes, pour 380 à 540 € par mois en moyenne. Le prix varie selon le type d'hébergement : pension complète, demi-pension.

L'hébergement en foyer de jeunes travailleurs ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

**Les logements sociaux pour étudiants**

Un logement social est un logement destiné, par un organisme public ou privé, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. La loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion de 2009 a adouci les conditions de location dans le parc HLM afin de développer une offre de logements sociaux réservés aux étudiants et apprentis. Par dérogation, des organismes HLM peuvent ainsi louer quelques-uns de leurs appartements, meublés ou non, aux étudiants, sans tenir compte du plafond de ressources. Il est cependant notoire que ces logements sont majoritairement éloignés des lieux universitaires car souvent situés en périphérie des grandes villes.

Les logements sociaux de type HLM sont rares, les conditions d'accès restent strictes, même si elles ont été pour partie assouplies. Leur accès dépend de la composition de la famille de l'étudiant, de l'ancienneté de sa demande mais aussi de ses conditions de logements et de ses difficultés à faire face aux frais de logement. Pour accéder à un logement social étudiant, il faut s'inscrire sur les listes d'attente et renouveler sa demande chaque année.

Les étudiants locataires d'un logement social ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux et doivent demander le renouvellement du contrat de location tous les ans, sous réserve qu'ils respectent toujours les conditions qui leur ont permis d'accéder au logement (notamment être encore étudiant). Comme pour les logements du CROUS, le renouvellement n'est pas acquis automatiquement. Certains logements sociaux de type HLM sont gérés par le CROUS.

Les logements sociaux étudiants, qui sont conventionnés, ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

**Les résidences étudiantes privées**

Les résidences avec services de type commercial, dont certaines sont destinées principalement aux étudiants, se sont multipliées ces dernières années en raison d'avantages fiscaux accordés aux investisseurs particuliers.

Les studios ou les appartements proposés par ces résidences sont meublés et plus onéreux que les logements proposés « directement » par les bailleurs privés en raison des services collectifs qui sont proposés et « inclus dans le prix ». Ces services sont variés (laverie, foyer, salle de gym, ...) mais doivent nécessairement comporter au moins 3 des 4 prestations suivantes :

* petit-déjeuner
* nettoyage régulier des locaux
* fourniture de linge de maison
* réception

Contrairement à une fausse idée très répandue, les contrats de location proposés par ces résidences sont strictement réglementés et relèvent de la législation des meublés.
Ces résidences ne sont pas conventionnées et les étudiants ne peuvent donc pas bénéficier de l'APL, mais de l'ALS.

Il existe également des résidences conventionnées, qui ouvrent donc droit à l'APL.
Elles ressemblent aux résidences avec services de type commercial (logements meublés, présence de services collectifs) mais leurs loyers sont plus abordables. Il peut s'agir de logements HLM ou de logements privés proposés par des organismes sociaux comme le CROUS ou par des associations à but non lucratif.

**2. Le bail étudiant**

***Le bail étudiant est une variante du bail meublé, dédiée aux étudiants. Sa durée est de 9 mois, sans tacite reconduction contrairement aux contrats classiques.***

**Caractéristiques du bail meublé étudiant**

Conformément aux termes de l'article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989, le bail étudiant ne s'adresse bien sûr qu'aux étudiants. La loi ne fournit cependant pas plus de précisions sur ce qu'englobe ce terme "étudiant".

Le bail étudiant est similaire au [bail meublé classique](https://www.locservice.fr/guides/guide-proprietaire/bail/bail-meuble-59.html), à l'exception de deux choses :

* sa durée est fixée à**9 mois**,
* il n'y a **pas de reconduction tacite**.

L'absence de reconduction tacite implique qu'au bout des neuf mois, le bail est automatiquement résilié. Le locataire doit donc avoir quitté le logement avant l'échéance, sans quoi il devient un occupant sans droit ni titre. Ceci présente un avantage à la fois pour le propriétaire qui est certain de récupérer son bien sans difficulté (par exemple pour le louer en saisonnier l’été), et à la fois pour le locataire qui n’a pas à se soucier d'envoyer une lettre de préavis à la fin du bail.

**Attention**: Vous ne pouvez pas établir de bail étudiant pour une durée supérieure ou inférieure à 9 mois. Si par exemple vous souhaitez faire un bail de 10 mois, il faudra opter pour le bail mobilité.

S'agissant d'un bail meublé, le logement doit être fourni avec les meubles et équipements minimaux prévus par la loi.

**Que se passe-t-il si le locataire veut partir prématurément ?**

Avec le bail étudiant, si le locataire veut résilier le bail avant la fin des 9 mois, il en a tout à fait le droit mais **à condition d'envoyer une lettre de congé et de respecter un préavis d'un mois**. L'obligation de paiement du loyer cesse alors au jour où le préavis prend fin. Le loyer du dernier mois se fait obligatoirement au prorata du nombre de jours d'occupation : toute clause stipulant que "tout mois commencé est dû" est interdite.

Imaginons un locataire qui, à la fin du 6ème mois, envoie une lettre de congé au propriétaire lui signifiant son départ du logement avec un mois de préavis, donc à la fin du 7ème mois. Le propriétaire n'a alors pas le droit de lui imposer de régler le loyer du 8ème et du 9ème mois.

**3. Charges et taxes dans un logement étudiant dictée**

***En plus du loyer, le locataire étudiant doit généralement verser une somme correspondant aux charges. Ces charges correspondent aux charges locatives telles que les charges de copropriété, et éventuellement aux charges privatives telles que l'eau ou l'électricité.***

On parle généralement d'un loyer « charges comprises ». Mais quelles sont ces charges ? Il convient de distinguer les [charges locatives](https://www.locservice.fr/guides/guide-proprietaire/mettre-son-logement-location/charges-locatives-24.html) des charges privatives.

**Les charges locatives**

Les **charges locatives**, également appelées provisions sur charges, sont celles que le locataire paye avec son loyer. Il s'agit en fait de sommes réglées par le propriétaire et que le locataire lui rembourse. Elles sont calculées et révisées annuellement (le plus souvent).

Elles recouvrent :

* Les frais de services liés au logement et à l'usage de l'immeuble : consommation d'eau et d'énergie, entretien et réparation des ascenseurs, chauffage collectif, frais de gardiennage.
* Les taxes locatives : taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures (qui n'inclut pas l'enlèvement des encombrants).
* Les frais d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble.

Attention : la taxe d'enlèvement des ordures est payée par le propriétaire et fait souvent l'objet d'un règlement « en une fois » au cours du dernier trimestre ; il faut donc la budgéter. Le montant varie selon les communes.

Les charges sont révisées annuellement et un propriétaire peut donc adresser un décompte de régularisation des charges à un locataire alors qu'il a déjà quitté le logement. Le locataire reste redevable des sommes dues au titre de la régularisation des charges, même après son départ. Le propriétaire dispose d'un délai de 5ans pour demander à un locataire (ou ancien locataire) la régularisation des charges.

**Les charges privatives**

Ce sont les autres frais que le locataire doit régler et qui lui sont propres : l'eau, l'électricité, la taxe d'habitation, les abonnements, le petit entretien du logement (par exemple : le remplacement d'un flexible de douche) ... Ce sont des frais que le locataire règle directement.

Sont à inclure par exemple dans les charges privatives les frais d'installation (et de résiliation) à internet, en plus de l'abonnement.

**La taxe d'habitation**

La question est souvent posée : Doit-on payer une [taxe d'habitation pour un logement étudiant](http://www.mediaetudiant.fr/vie-etudiante/taxe-d-habitation-aides-financieres-etudiant-logement-1846.php) ?
En principe, un étudiant locataire est redevable de la **taxe d'habitation**. La taxe d'habitation est donc à prévoir dans le budget logement de l'étudiant. Elle est généralement à régler en même temps que la redevance télévision, que les étudiants sont également censés payer s'ils possèdent une TV. Cependant, il existe des exceptions au paiement de la taxe d'habitation par les étudiants :

* Lorsqu'ils occupent une chambre meublée chez une personne qui loue ou sous-loue une partie de son habitation.
* Lorsque le logement est dans une [résidence universitaire](https://www.locservice.fr/guides/guide-logement-etudiant/recherche-logement-etudiant/types-logements-etudiants-128.html#residences) gérée par le CROUS ou lorsqu'il s'agit d'une résidence conventionnée.

La taxe d'habitation concerne les logements occupés au 1er janvier de l'année : un étudiant qui signe un bail en septembre 2019 ne sera concerné par la taxe d'habitation qu'à compter du 1er janvier 2020 ... mais il doit quand même anticiper et budgéter cette dépense.

**4. Les aides au logement étudiant**

***Les étudiants peuvent, sous certaines conditions, percevoir une***[***aide de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)***](https://www.locservice.fr/guides/guide-locataire/aides-logement/aides-logement-caf-apl-33.html)***pour leur logement. Il existe 2 types d'aides : l'APL (Aide Personnalisée au Logement) et l'ALS (Allocation Logement à caractère Social).***

Quelle que soit l'aide et pour avoir droit à l'une ou l'autre :

* L'étudiant doit être locataire, sous-locataire (déclaré), ou colocataire d'un logement neuf ou ancien qui n'appartient pas à ses parents ni à ses grands-parents.
* Ce logement doit constituer la résidence principale de l'étudiant et il doit donc y avoir un bail, établi au nom de l'occupant (si le bail est au nom des parents car ce sont eux qui payent le loyer, pas d'aide possible pour l'étudiant).
* Si l'étudiant a moins de 20 ans, ses parents ne doivent pas percevoir de prestations familiales de la CAF pour lui. Si c'est le cas et pour que l'étudiant puisse bénéficier d'une aide, les parents doivent renoncer à leurs prestations familiales. C'est donc l'un ou l'autre, pas de cumul possible.

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2011 a mis fin au principe de rétroactivité de ces aides. Cela signifie que l'ouverture des droits **ne peut plus être antérieure à la date du dépôt du dossier**. Il est donc important de **déposer un dossier complet le plus tôt possible** pour ne pas perdre de droits.

**APL pour les étudiants**

Pour qu'un étudiant puisse bénéficier de l'APL, il est impératif que le logement ait fait l'objet d'une **convention**entre le propriétaire et l'Etat. Les résidences du CROUS sont généralement conventionnées.

Le montant de l'aide APL étudiant est versé directement au bailleur et le locataire étudiant ne paye donc que la différence entre le montant total du loyer et le montant de l'aide déjà versée au propriétaire.

**ALS pour les étudiants**

L'ALS est l'aide la plus fréquemment versée par la CAF, car elle concerne les étudiants locataires des logements **non conventionnés**, qui représentent la grande majorité des cas.

Tous les types de [logements étudiants](https://www.locservice.fr/logement-etudiant.html) (maison, appartement, chambre, foyer, résidence universitaire) sont éligibles à condition qu'ils respectent des normes minimales de confort : 9m² minimum, plus de 16m² pour un couple puis 9m² par occupant supplémentaire — chiffre important pour la colocation. Le logement doit également être équipé d'un moyen de chauffage, d'une arrivée d'eau potable, d'un évier et d'un WC.

L'ALS est généralement versée au locataire, mais elle peut aussi être versée directement au bailleur s'il en fait la demande. L'étudiant qui choisit de faire verser l'ALS directement au propriétaire ne peut ensuite demander l'arrêt du versement qu'avec l'accord du propriétaire.

*D’après* [*https://www.locservice.fr/guides/guide-logement-etudiant-4.html*](https://www.locservice.fr/guides/guide-logement-etudiant-4.html)