

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 337

présenté par

M. Chiche, M. Sorre, M. Chalumeau, M. Matras, M. Portarrieu, M. Ardouin, M. Mendes,
M. Zulesi, M. Vignal, M. Trompille, Mme De Temmerman, M. Anglade, M. Cédric Roussel,
Mme Charrière, Mme Michel, Mme Thillaye, M. Molac, Mme Melchior, Mme Meynier-Millefert
et Mme Sylla

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 29 BIS, insérer l'article suivant:**

L'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la résidence universitaire est gérée par un centre régional des oeuvres universitaires, les relations entre l'étudiant usager et ce centre sont de nature unilatérale et régies selon les règles du droit administratif » ;

2° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé : « Dans les autres hypothèses, le contrat ... (*le reste sans changement*) ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à préciser le régime juridique applicable aux relations entre les étudiants logés en résidence universitaire lorsque celle-ci est gérée par un Centre régional des oeuvres universitaires et scolaires (CROUS).

Les CROUS sont des établissements publics administratifs investis d'une mission de service public conformément aux dispositions de l'article L 822-1 du Code de l'éducation qui dispose : « Le réseau des oeuvres universitaires contribue à assurer aux étudiants une qualité d'accueil et de vie propice à la réussite de leur parcours de formation. Il assure une mission d'aide sociale et concourt à l'information et à l'éducation des étudiants en matière de santé. Il favorise leur mobilité.

Il contribue aussi à l'amélioration des conditions de vie et de travail de l'ensemble des membres de la communauté universitaire, telle que définie à l'article L. 111-5 (...)

Les décisions concernant l'attribution des logements destinés aux étudiants sont prises par les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires. »

L'article R 822-1 du code de l'Education modifié par le décret n°2016-1042 du 29 juillet 2016 dispose :

« Le réseau des oeuvres universitaires mentionné à l'article L. 822-1, est constitué du Centre national des oeuvres universitaires et scolaires et des centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires, définis aux articles L. 822-2 et L. 822-3.

Le réseau des oeuvres universitaires participe au service public de l'enseignement supérieur et contribue à la mise en oeuvre de la politique nationale de vie étudiante définie par le ministre chargé de l'enseignement supérieur.

Il a pour missions :

1° De favoriser l'amélioration des conditions de vie étudiante par ses interventions dans les domaines, notamment de l'accompagnement social des études et de leur financement, de la restauration, du logement, de la santé, de la mobilité, de l'action culturelle, des pratiques sportives et du soutien aux initiatives des étudiants ... »

Il ressort de ces dispositions que les CROUS gèrent le service public du logement étudiant.

L'étudiant logé en résidence universitaire est un usager de ce service public. La relation juridique qui fonde son occupation est nécessairement de nature unilatérale dès lors qu'elle procède d'une décision d'admission prise par le directeur général du CROUS.

A cet égard, l'article 3 de l'arrêté interministériel du 21 juillet 1970, toujours en vigueur, relatif au régime d'occupation et conditions financières du séjour des étudiants admis dans une résidence universitaire précise :

« La décision d'admission ou de réadmission comporte droit d'occupation de logement en faveur de son bénéficiaire pour une période qui ne peut excéder la seule année universitaire. Le droit d'occupation est strictement personnel et incessible. Il est précaire et révocable. Il cesse notamment en cas de paiement des redevances, de retrait de la carte d'admission au bénéfice des oeuvres, dans les conditions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 3 octobre 1966, et en cas de perte de la qualité d'étudiant. » Dans tous les cas où le droit d'occupation vient à expiration, l'occupant doit quitter les lieux. »

Dans une décision récente du 12 février 2018, le Tribunal des conflits confirme le caractère unilatéral de la relation unissant l'étudiant au CROUS : « les CROUS sont des établissements publics à caractère administratif chargés de remplir une mission de service public en vertu des articles L. 822-1, R.822-1 et R.822-14 du code de l'éducation, en accordant notamment, par décision unilatérale, des logements aux étudiants ; que même dans le cas où la résidence universitaire ne peut pas être regardée comme une dépendance du domaine public, toute demande d'expulsions du CROUS vise à assurer le fonctionnement normal et la continuité du service public administratif dont il a la charge. »

Or, les dispositions de l'article L 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation méconnaissent ce caractère unilatéral.

En effet, l'article 631-12, après avoir défini la résidence universitaire comme « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs » n'envisage les rapports entre l'étudiant logé et l'organisme hébergeur que sous l'angle conventionnel du contrat de location : « Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article. Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement. » Cette analyse juridique méconnaît la relation unilatérale entre l'étudiant résident et le CROUS gestionnaire de la résidence universitaire dans le cadre de sa mission de service public. Cet amendement vise donc à tirer les conséquences juridiques de la spécificité de cette relation.