RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

les Crous

Le logement étudiant

Publié le 27 août 2025, Mis à jour le 17 septembre 2026

LES RÉSULTATS DE GESTION

Les recettes propres de l'hébergement en 2024 s'élèvent à 591,98 Meuros, soit une hausse de 4,3 % (+ 24,30 Meuros) par rapport à 2023. Cette amélioration est en particulier liée à la fin du gel exceptionnel des loyers mis en application en septembre 2024 afin de garantir à nouveau la capacité des Crous à assurer la maintenance du bâti, à poursuivre les investissements pour atteindre les objectifs en termes de rénovation et de construction d'une part et à une capacité d'accueil des Crous plus importante (1 337 nouveaux logements soit 1 430 places ont été livrés par les Crous et 1 359 logements soit 1 375 places pris à bail) d'autre part. Il convient de noter que les décisions exceptionnelles et temporaires passées de gel des loyers continuent par ailleurs à produire leurs effets. En effet, les gels intervenus entre le 1er janvier 2020 et le 1er septembre 2024, dont les effets ont été compensés par l'état, ont conduit à ne pas augmenter de plus de 6 % les loyers applicables au réseau des Crous (alors même que les aides au logement augmentaient de 7 % sur la même période). Ces gels passés pérennes, conduisent à un niveau de tarification inférieur à ce qu'il devrait être, et à un taux de couverture demeurant durablement inférieur à 100 %.

Le logement étudiant

Publié le 27 août 2025, Mis à jour le 17 septembre 2026



Cité Universitaire Chanzy © Crous de Nantes - Pays-de-la-Loire - 2024 - Les dépenses de l'hébergement s'élèvent à 618,55 Meuros, soit une hausse de 0,2 % (+ 1,43 Meuros) par rapport à 2023.

- Les dépenses de masse salariale s'élèvent à 195,91 Meuros, soit une progression de 0,5 % (+ 0,96 Meuros) par rapport à 2023.
- Les dépenses de fonctionnement représentent 422,65 Meuros, soit une hausse de 0,1 % (+ 0,48 Meuros). Cette

stabilité cache des disparités par nature de dépenses. Si les charges locatives, d'entretien ou encore de participations financières augmentent, les fluides diminuent en 2024 (par rapport à la hausse très importante constatée en 2023, sans revenir au niveau pré-période inflation de 2022), du fait de la baisse des prix et de l'amélioration du bâti du parc immobilier, fruit de la politique de maintenance et de rénovation des logements étudiants menée par le réseau des Crous, ainsi que de la sobriété renforcée des usages. La stratégie de transition écologique du réseau des Crous produit ainsi ses effets dans ce domaine.

Il en résulte un taux de couverture 2024 de 95,7 %, en progression de 3,7 points par rapport à l'exercice 2023. Ce taux reste cependant toujours inférieur à 100 %, ne permettant pas d'atteindre le niveau d'équilibre.

ÉVOLUTION DU TAUX DE COUVERTURE DE L'HÉBERGEMENT (EN %)

LE DÉVELOPPEMENTDES CAPACITÉS D'HÉBERGEMENT

Le réseau des Crous est un acteur majeur du logement social étudiant. En 2024, il a mis en service 2 805 nouveaux logements :

Opérations 20202021202220232024TOTALMoyenne annuelle sur la période Logements pris en gestion ou construits6519462 9902 2302 8059 6221 924 Dont construits1 4091 4302 8391 420 Dont pris à bail%8211 3752 1961 098

Crous de Nice-Toulon

- **Résidence Dumont d'Urville**

La résidence Dumont-d'Urville, qui comporte 200 studios dont 10 réservés aux PMR1, située sur l'avenue de Lattre de Tassigny à Toulon, à proximité des réseaux de transport, a été conçue pour le confort et de bien-être des étudiants.

Le patio intérieur propose un espace vert de tranquillité, source de fraicheur en été et espace protégé du mistral en hiver. Une salle de convivialité, avec espace sportif, et deux salles de travail ont été aménagées pour que les étudiant puissent profiter de lieux de rencontre et d'étude confortables et pratiques.

Le logement étudiant

Publié le 27 août 2025, Mis à jour le 17 septembre 2026



Résidence Dumont d'Urvilley © Crous de Nice - Toulon - 2024

Crous de Versailles

- **Résidence Les écuries Malaquais à Saint-Cloud**

Le Centre des monuments nationaux a confié le soin au Crous de l'académie de Versailles de transformer un magnifique ensemble de bâtiments historiques, autrefois les écuries du domaine royal de Saint-Cloud, en logements étudiants.
Le site offre 57 chambres tout confort, de 14 à 30m², dont 3 logements adaptés au PMR. Les occupants pourront aussi profiter d'espaces communs de convivialité et de travail, d'un local vélo, et des espaces extérieurs végétalisés et de détente.

Le logement étudiant

Publié le 27 août 2025, Mis à jour le 17 septembre 2026



Crous de Versailles © D.R.

LES RÉHABILITATIONS

Sous l'effet de l'effort significatif de l'état en faveur de la réhabilitation des résidences historiques, en 2024, les Crous ont livré 1 052 logements réhabilités (1 070 places). Cet effort se poursuit. En 2024, le réseau des Crous a bénéficié d'un soutien financier important au titre des dépenses d'investissement dans le cadre des crédits de contractualisation du Cnous alloués par l'état, réhaussés alors de 25 Meuros.

Conformément aux orientations données par la Première ministre élisabeth Borne lors du CNR Jeunesse de juin 2023 puis dans le cadre de la feuille de route gouvernementale en faveur du logement étudiant, ces crédits supplémentaires ont été prioritairement affectés aux opérations de réhabilitation. Ainsi, en 2024, 78,8 Meuros ont été investis pour poursuivre et développer la rénovation du parc domanial de logements des Crous.

En 2024, le réseau a engagé différentes actions structurantes :

Le logement étudiant

Publié le 27 août 2025, Mis à jour le 17 septembre 2026

- Réalisation d'une pré-étude du potentiel de surélévation de résidences universitaires,
- Passation d'un marché national pour l'élaboration des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des Crous,
- Signature, le 19 novembre 2024, d'une convention cadre avec l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), dans l'objectif de renforcer leur partenariat autour de la connaissance des besoins en logement étudiant et de l'élaboration d'une réponse concertée et coordonnée à l'échelle des territoires pour accélérer le développement de l'offre.

Opérations20202021202220232024TOTALMoyenne annuelle Logements réhabilités2 8032 4023 5145 5741 07013 6323 673

Le logement étudiant

Publié le 27 août 2025, Mis à jour le 17 septembre 2026



Crous de Lyon © D.R.

Crous de Lyon ? Site d'hébergement Allix à Lyon 5ème

Le site Allix est l'un des premiers sites de résidences universitaires lyonnais construit par Jacques Perrin-Fayolle dans un ancien fort militaire au début des années 1960. Aujourd'hui, il accueille près de 2000 étudiants dans des

bâtiments neufs ou entièrement réhabilités.

La nouvelle résidence Commandant Charcot et l'aménagement du rez-de-chaussée du Fort-Saint-Irénée ont permis d'ajouter 106 nouvelles places d'hébergement fin 2021, puis en 2023, 62 nouveaux studios ont été aménagés dans l'ancien restaurant universitaire reconverti en résidence et espaces communs. Ce sont 4 bâtiments qui comprennent 551 chambres rénovées entre 2022 et 2024 qui sont désormais offertes aux étudiants (contre 474 avant rénovation). Les nouveaux espaces communs permettent de proposer aux résidents des animations dans une salle de projection, une salle d'animation, un foyer avec un atelier cuisine, une médiathèque-coworking et deux salles de musique équipées.

LE TOUR LOGEMENT

En 2024, les phases d'attributions principales automatisées ont permis d'attribuer 47 500 logements, soit 47 % de logements, nombre équivalent à celui de l'année précédente.

Ouvert dès le mois de mai pour être en phase avec les calendriers des choix d'orientations, ce dispositif est conçu pour renforcer l'équité entre les étudiants et répondre au plus près à leurs besoins. Le système offre aux étudiants une meilleure information sur les logements disponibles pour les accompagner dans leurs choix. Il est aussi plus souple que précédemment. Les offres sont disponibles dès le mois de mai et les étudiants ont jusqu'à la première phase pour formuler quatre voeux qu'ils peuvent ensuite modifier ou affiner entre chaque tour.

Cette logique du « multi-tours » répond ainsi aux principes suivants :
- L'inscription dans le calendrier national pour plus de visibilité pour les étudiants ;
- Le respect des critères nationaux d'affectation du logement (critères du DSE).



Résidence Central Green © Crous de Nantes - Pays-de-la-Loire - 2024

LA REFONTE DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES RÉSIDENCES CROUS

L'année 2024 a été marquée par un travail de refonte complète du règlement intérieur : en effet, ce document avait peu évolué depuis plusieurs années et ne correspondait plus aux pratiques et besoins nouveaux des

étudiants. Par ailleurs, sa rédaction, complexe à lire et parfois à interpréter (13 termes caractérisant le résident, des termes, expressions ou notions difficilement compréhensibles par les étudiants et sujets à interprétation entre les Crous et les résidences) imposait des restrictions non justifiées et parfois contournées. Aussi, un groupe de travail a été organisé lors d'une journée de travail avec la Chaire Mutations des vies étudiantes de l'ENSAD. Composé de représentants de 3 Crous (directeurs de résidences, agents d'accueils, responsables juridiques, responsables de service logement, directeur général) et du Cnous, il a émis des propositions de modifications, validées ensuite par le Cnous et soumises ensuite aux Crous et à la commission hébergement du Cnous.

La refonte a consisté en une réorganisation des articles pour une meilleure cohérence et une modification de la rédaction pour :
- diminuer le nombre de termes désignant le résident ;
- faire de la pédagogie et expliquer certaines interdictions ou obligations ;
- simplifier les termes ;
- commencer le document par une définition des termes employés.

Ce nouveau règlement s'appliquera à la rentrée 2025.

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

L'enquête hébergement s'est déroulée en décembre 2024. Elle enregistre une baisse significative du taux de réponse par rapport à celle réalisée en 2023 (-5,1 points).

Critères de choix du logement

Motifs de satisfaction concernant la qualité de service



68,6?%
la proximité
avec leurs lieux
d'études



Le logement étudiant

Publié le 27 août 2025, Mis à jour le 17 septembre 2026

+ de 75%
apprécient l'amabilité
et le professionnalisme
des agents



+ de 75%
apprécient
l'accueil



55?%
le faible tarif



75,4?%
considèrent leur
résidence sécurisée



73,8?%
apprécient
la tranquillité
des résidences

Le logement étudiant

Publié le 27 août 2025, Mis à jour le 17 septembre 2026



9,1?%
les services
proposés



55,4?% satisfaits
et très satisfaits par
la qualité des services
de maintenance



60,6?%
apprécient
l'offre de salles
de travail

Plusieurs enseignements tirés

Si la majorité des sondés considèrent leur résidence comme sécurisée, tranquille et offrant des services satisfaisants, l'appréciation sur chacun de ces critères accuse une légère dégradation par rapport à 2023.

Les attentes vis-à-vis de certains services se confirment, à l'instar de la laverie, item sur lequel l'insatisfaction progresse légèrement (51,6 %, soit -1,4 point) ou les salles de sport avec 43,4 % d'insatisfaits (+0,6 point).
En revanche, la satisfaction quant à l'offre de salles de travail progresse de 1,8 point.

Enfin, seule caractéristique technique recueillant moins de 50 % de satisfaits, l'insonorisation demeure un sujet

de préoccupation (59,6 % d'insatisfaction, en progression de 1,8 point).

Tous les autres critères techniques (peinture, aménagement, rangement, chauffage, etc.) sont toujours jugés positivement.
La poursuite de la mise en oeuvre du plan de réhabilitation des logements des Crous, mais aussi l'intégration de la maîtrise d'usage comme une donnée clé de la programmation, répond à l'objectif du réseau d'améliorer de manière continue le niveau de satisfaction des étudiants.Ces sujets de préoccupation font partie des priorités d'intervention des Crous lors des opérations de maintenance et de réhabilitation de résidences pour les prochaines années.