

# CONGRES UNME

PARIS

18 et 19 mai 2021

Mesdames les Présidentes,  
Messieurs les présidents,  
Chères adhérentes, chers adhérents  
Chers amis

En 2019, nous avons fêté les 50 ans de l'Union, et à ce moment-là, nous étions loin de penser qu'une crise sanitaire nous empêcherait d'organiser un congrès en 2020. Cette année si particulière, entrecoupée de contraintes sanitaires, d'incertitudes permanentes nous a contraints à annuler plusieurs réunions et rencontres régionales.

Mais nous n'en avons pas moins continué à travailler, grâce aux Visio conférences qui ont permis à nos conseils d'administration d'avoir lieu et qui ont aussi permis à Nicolas de maintenir les liens avec les adhérents.

Nous sommes donc très heureux de nous retrouver aujourd'hui dans ce lieu.

Nous essayons chaque année d'être au plus près de vos demandes, de vos attentes, d'être en accord avec l'évolution rapide de nos jeunes puisque notre préoccupation première est le bien-être des étudiants que nous accompagnons durant quelques mois, voire quelques années.

Nicolas Aussedat va quitter l'UNME au 31 mai 2021 pour d'autres défis professionnels dans la fonction publique territoriale après 18 mois dans ses fonctions de Directeur délégué et 4 ans au Conseil d'Administration.

L'UNME est en cours de recrutement d'un nouveau directeur délégué. Je remercie chaleureusement Nicolas pour tout le travail fourni, pendant son mandat de directeur délégué, et compte tenu de la période que nous venons de traverser, il a énormément de mérite à avoir réussi à garder le cap. Je le remercie aussi pour son engagement en tant qu'administrateur pendant 4 ans. Il continuera néanmoins à suivre certains dossiers pendant la période de transition et de toutes façons, il reste président de l'AGEME, jusqu'à la conclusion de la vente.

Je voudrais remercier pour leur immense disponibilité tous les administrateurs qui sont comme vous le savez des bénévoles.

Nous allons continuer de penser à l'avenir en nous concentrant sur les dossiers structurants de notre Union pour que 2021 soit une année positive et constructive.

Je vous remercie et vous souhaite un bel après-midi.

# Travaux de groupe

Maître Grandjean  
Maître Schaefer

## Atelier animé par Me Schaefer: contrats d'hébergement et régime des dépôts de garantie

### ARRHES OU ACOMPTE, QUEL SYSTÈME UTILISER POUR LE DOSSIER DE RÉSERVATION ?

*Textes : Article 1590 du Code civil pour les arrhes, articles L. 214-1 et suivants du Code de la consommation pour les arrhes et acomptes*

Dans le langage courant, la somme versée d'avance à l'occasion de la conclusion d'un contrat porte indifféremment le nom d'arrhes ou d'acompte. La terminologie juridique, selon le rôle attribué à ce versement, oppose en revanche deux définitions entièrement différentes :

- les arrhes sont une somme d'argent remise au moment du dossier de réservation qui constituent un moyen de dédit : elles permettent à chacune des parties de retirer ultérieurement son adhésion au contrat de résidence (le résident en perdant les arrhes, le gestionnaire en les restituant au double).
- l'acompte ne confère aucun droit de repentir. Il confirme un accord de volontés définitif et représente un paiement partiel anticipé.

#### 1/ Les arrhes et l'acompte sont une avance

Les arrhes et l'acompte ont un point commun : ils constituent une **avance**. Au moment de l'entrée en vigueur du contrat de résidence (et en l'absence de dédit), les arrhes ou l'acompte seront imputés sur la première redevance du contrat de résidence ou transformés en dépôt de garantie.

Toutefois, les arrhes confèrent un **droit de repentir** alors qu'un acompte, qui n'est qu'un paiement partiel à-valoir sur la somme due, suppose le caractère **irrévocable** de l'accord et ne dispense nullement les parties d'exécuter strictement le contrat.

## 2/ La question de la récupération de la somme versée

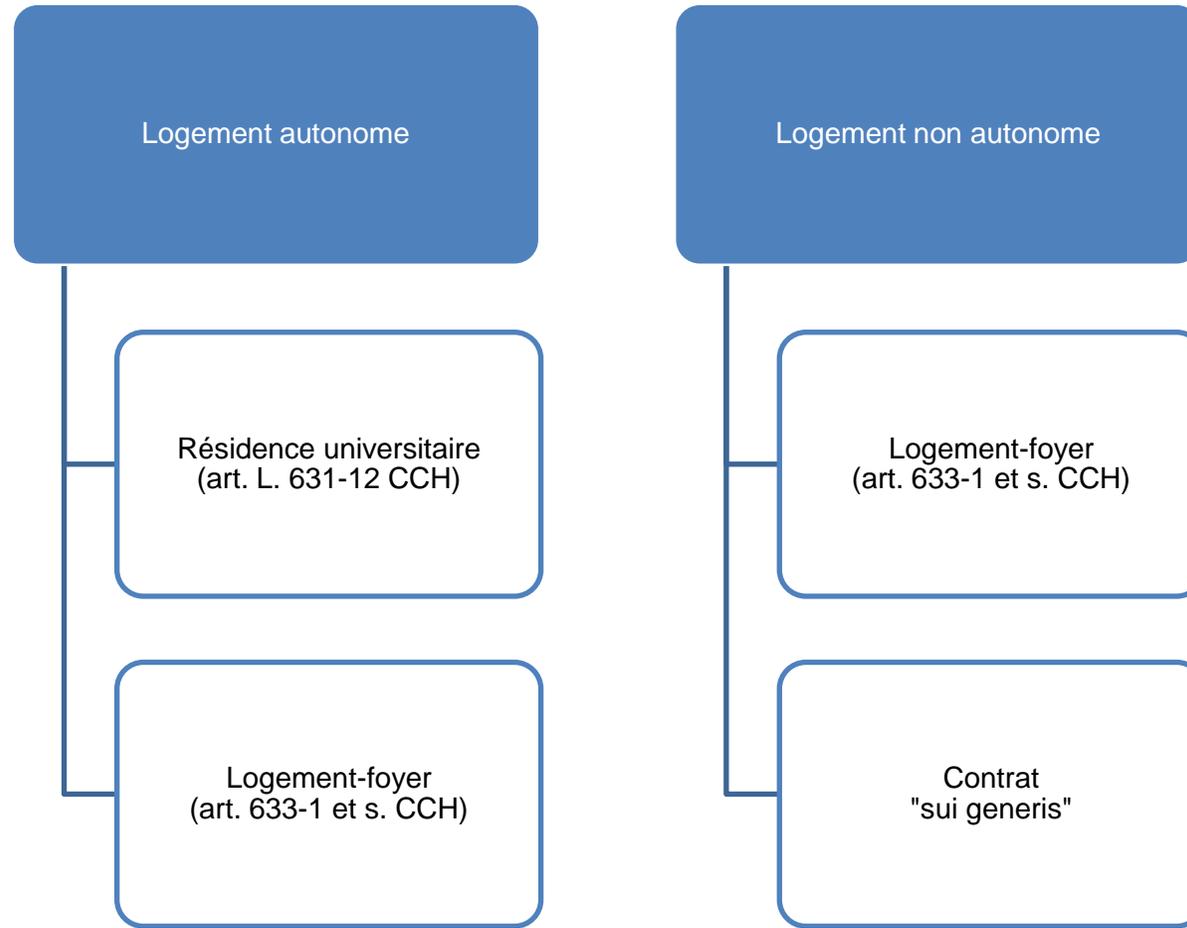
Contrairement aux arrhes, le versement d'acompte ne permet pas à son auteur de se départir en abandonnant la somme remise à l'autre partie. Par ailleurs, l'inexécution du contrat par l'autre partie ne permet pas nécessairement à l'auteur de l'acompte de le récupérer. En effet, si les arrhes sont toujours un acompte en ce sens qu'elles viendront en déduction du prix lors du règlement définitif, l'inverse n'est pas vrai : **l'acompte sans la faculté de dédit ne vaut pas arrhes**. Par conséquent, la somme versée à titre d'acompte ne peut être, en principe, récupérée par son auteur qu'au moyen d'une résolution judiciaire de la convention.

## 3/ Les arrhes dans les contrats de consommation

Sauf stipulation contraire, pour tout contrat de vente ou de prestation de services conclu entre un professionnel et un consommateur, les sommes versées d'avance sont qualifiées d'arrhes au sens de l'article 1590 du code civil.

Le contrat de résidence entrant dans le champ d'application des contrats de consommation, il convient donc de bien préciser que les sommes versées d'avance sont un acompte ou des arrhes (elles seront considérées comme des arrhes à défaut de précision).

## LES TYPES DE CONTRAT D'HÉBERGEMENT UTILISABLES DANS LES MAISONS D'ÉTUDIANTS



## 1/ Notion d'autonomie du logement :

Un logement meublé est considéré comme autonome lorsqu'il comporte au minimum les éléments suivants : (i) literie comprenant couette ou couverture ; (ii) dispositif d'occultation des fenêtres dans la chambre à coucher ; (iii) plaques de cuisson ; (iv) four ou four à micro-ondes ; (v) réfrigérateur et congélateur ; (vi) vaisselle nécessaire à la prise des repas ; (vii) ustensiles de cuisine ; (viii) table et sièges ; (ix) étagères de rangement ; (x) Luminaires ; et (xi) matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

## 2/ Contrat de résidence universitaire

La résidence universitaire relève dans les grandes lignes du statut des baux d'habitation de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Toutefois, afin de tenir compte des spécificités de ce mode de logement, certaines dispositions de ce texte ne lui sont pas applicables : par exemple, les parties sont liées par un contrat de location d'une durée maximale d'un an (qui peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions requises).

## 3/ Logement-foyer

Ce régime se caractérise principalement par une exclusion du statut des baux d'habitation et par l'application des dispositions des articles L. 633-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Les parties signent un contrat de résidence qui, sans relever du droit commun des baux d'habitation, permet au résident de bénéficier d'un certain nombre de garanties (durée du contrat, conditions de résiliation, montant acquitté, ...).

#### 4/ Contrat « sui generis »

Il s'agit d'un régime né de la pratique, sans base législative ou réglementaire, qui a pu être accepté par la jurisprudence. Ce régime présente des avantages (le gestionnaire peut organiser la maison d'étudiants comment il le souhaite, dans la limite de règles fondamentales garantissant certains droits au résident) et des inconvénients (notamment l'absence de « filet de sécurité », c'est-à-dire des textes sur lesquels les parties peuvent s'appuyer en cas de silence du contrat ou du règlement intérieur).

## Atelier animé par Me Grandjean: entretien annuel et entretien professionnel

- Entretien annuel à réaliser tous les ans.

L'objectif est de faire le bilan de ce qui s'est passé pendant l'année : succès, difficultés rencontrées dans le cadre de sa fonction.

Le but est de trouver des solutions aux difficultés, aux problèmes rencontrés.

Evaluation du travail réalisé pendant l'année ; savoir-faire et savoir être.

C'est le moment de faire un retour sur les objectifs qui ont été fixés et de fixer de nouveaux objectifs pour l'année suivante.

Il est préférable que cet entretien soit mené par le responsable au plus près de la fonction du salarié. Le salarié doit se sentir à l'aise pour exprimer ce qui va et ce qui ne va pas.

Réaliser un compte rendu à l'issue de cet entretien, signé par les 2 parties.

- Entretien professionnel à réaliser tous les 2 ans.

L'objectif est de faire un point avec le salarié sur son évolution professionnelle, ses souhaits de formation. De prendre du recul par rapport à son poste. Répondre à la question : quelles sont vos aspirations professionnelles ? Comment vous voyez-vous dans 5ans ?

Peut permettre une mobilité à l'intérieur ou à l'extérieur de la structure.

L'employeur doit maintenir l'employabilité de son salarié.

L'employeur doit informer les salariés des dispositifs mobilisables : CPF, conseil en évolution professionnelle, validation des acquis.

Réaliser un compte rendu à l'issue de l'entretien. Ce compte rendu doit être différent de l'entretien annuel.

- Au bout de 6 ans : entretien de bilan professionnel.

Le but est de faire le point sur les 6 dernières années. Le salarié doit avoir réalisé au moins une formation non obligatoire sur cette période.

En cas de refus de formation : l'employeur doit objectiver ce refus.-

# FEDERATION DES ASSOCIATIONS GENERALES ETUDIANTES

Paul MAYAUX

La Fédération des Associations Générales Etudiantes (FAGE) a été fondée en 1989

Elle regroupe quelques 200 associations et syndicats étudiants soit environ 300 000 étudiants

Elle est reconnue comme organisation étudiante représentative par le Ministère de l'Enseignement Supérieur

Elle base ses actions sur une démarche militante, humaniste et pragmatique en restant indépendante des partis politiques, des syndicats et des mutuelles étudiantes.

Elle œuvre pour l'amélioration constante des conditions de vie et d'étude des jeunes

# Impacts de la crise COVID sur les jeunes et les étudiants

La FAGE a réalisé une enquête au printemps sur les conséquences de la crise auprès des étudiants.

Les difficultés rencontrées portent:

Sur la santé en général et sur la santé mentale  
Sur les difficultés par rapport aux études  
Sur le volet social

## Sur la santé des étudiants

*« La santé est un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité. ». Définition de la santé par l'OMS*

76% des jeunes interrogés ont été affectés par des problématiques psy ou affectives durant la crise.  
27% des jeunes ont eu des pensées suicidaires (31% chez les étudiants)  
40% des jeunes n'ont pas pu avoir de soins ou les ont refusé.

Pour répondre à cette situation, les services de santé des universités et des CROUS n'avaient pas les ressources humaines nécessaires. Actuellement l'accompagnement de la santé mentale des étudiants est assurée par 1 ETP pour 30 000 étudiants alors qu'il faudrait un ETP pour 1000 étudiants.

La FAGE demande un remboursement de la prise en charge des soins psy mais également un renforcement de l'accompagnement social et humain des étudiants. Cela passe par des types de logement qui mettent l'accompagnement de l'étudiant au centre de leur préoccupation.

### Sur les difficultés par rapport aux études:

94% des étudiants estiment que la crise a provoqué un décrochage dans leurs études.

71% évoquent des difficultés matérielles pour suivre correctement les enseignements et avoir un lien avec les enseignants.

67% des étudiants ont des craintes sur la dévalorisation de leurs diplômes suivis durant la crise.

La FAGE a interpellé les pouvoirs publics sur la mise à disposition des étudiants de lieux propices au travail

## Sur le logement

Le logement fait partie intégrante des conditions de bien être et d'équilibre des étudiants. La situation est assez paradoxale puisque l'Etat répond à la demande en favorisant la construction de logements mais il y a des lacunes en termes d'offre pure.

De plus des décisions ont été prises qui ont des répercussions sur le coût du logement étudiant:

- Diminution du montant des aides au logement
- Augmentation du taux de la TVA sociale pour la construction de logement
- Taxation des bailleurs sociaux

Cette situation a eu pour conséquence que certains étudiants se sont retrouvés à la rue à la rentrée.

Les solutions que la FAGE souhaite voire mises en place:

- Favoriser la construction de logement sociaux pour les étudiants
- Augmentation du montant des aides au logement
- Accompagnement social des étudiants

## Les perspectives de la rentrée

Avec l'évolution favorable de la pandémie, les étudiants vont pouvoir respirer un peu.

Les 1/3 lieux permettant aux étudiants de se retrouver vont rouvrir

Les entreprises pourvoyeuses d'emplois étudiants (restauration, tertiaire...) vont également reprendre leur activité

La pression mentale pesant sur les étudiants va donc se relâcher.

## FOCUS sur les Agoraé

Les AGORAE sont des épiceries sociales créées par la FAGE en 2011.

Elles permettent à des étudiants remplissant certains critères sociaux (et repérés par les services sociaux des universités) d'acheter des produits alimentaires et d'hygiène à un tarif de 10% en dessous des prix de marché.

Mais ces épiceries sociales sont également des lieux de rencontre, de soutien moral.

Elles font partie de l'environnement de l'Economie Sociale et Solidaire et nouent des partenariats avec l'Association Nationale des Epiceries Solidaires. Elles sont animées par des bénévoles et des volontaires en service civique.

Il en existe une trentaine sur le territoire.

La crise a posé des difficultés puisque l'activité s'est transformée en distribution de colis alimentaire. AL dimension de lien social a disparu pendant cette période

Des initiatives identiques ont vu le jour dans les maisons d'étudiants. (Foyer JM Lustiger à Paris)

## FOCUS sur les initiatives pour le logement des étudiants pendant la crise

A la rentrée, certains étudiants se sont retrouvés sans possibilité de logement.

La FAGE a travaillé avec les collectivités locales pour mettre en place des dispositifs de logement provisoire à destination des étudiants.

A Strasbourg par exemple, elle a pu avec l'aide de la Métropole, du Conseil Départemental et de la Région Grand Est financer des chambres d'hôtel en urgence.

A Angers, elle a participé à la prise en charge de chambres en résidence.

L'idée était d'accompagner les étudiants pris en charge vers un logement pérenne.

La problématique de ces dispositifs d'urgence est qu'ils bloquent des chambres en début d'année qui auraient pu être louées toute l'année.

La FAGE avait bien conscience de cette difficulté et travaillait sur le relogement des étudiants concernés soit au sein des résidences elles même soit ailleurs.

## Conclusion: FAGE et UNME, des valeurs communes face à l'accueil des étudiants

Tout comme l'UNME, la FAGE base son programme associatif sur des valeurs humanistes dont l'accueil et l'accompagnement des étudiants.

Le partenariat qui naît aujourd'hui doit perdurer et déboucher sur des projets communs:

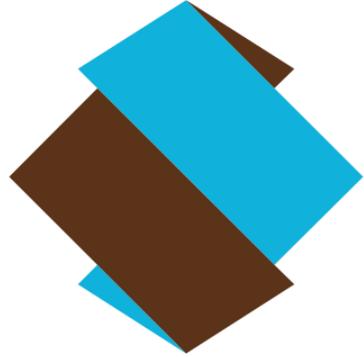
- Revalorisation des aides au logement qui est une demande de l'UNME également
- Travail sur des initiatives en résidence
- Mise en avant du modèle de résidence à but non lucratif

Lien vers [l'enquête FAGE](#)

# AG2R

Souad RAHALI BELMADI

Présentation de la prévoyance AG2R et de l'accompagnement des salariés



**AG2R LA MONDIALE**

[Lien vers la présentation](#)