



Convention d'animation sociale partenariale

De la résidence Chaussée de Léry

Résidence à vocation d'accueil des Séniors

La présente convention porte sur différents aspects de l'animation, de gestion sociale et d'occupation de la résidence « Chaussée de Léry » située à Val de Reuil 27100; elle est établie entre :

D'une part la SA d'HLM LOGEO SEINE représentée par M Mathias LEVY-NOGUERES agissant en qualité de Directeur général de la Sté LOGEO SEINE dont le siège social est situé 139 cours de la République 76056 le Havre Cedex,

Ci-après désigné comme « Logeo Seine »

Et

D'autre part le CCAS de la Ville de Val de Reuil, représentée par le Président du CCAS, Monsieur Marc Antoine JAMET

Ci-après désigné comme « le CCAS de Val-de-Reuil »

Exposé des motifs

Logeo Seine avec le soutien de la Ville de Val de Reuil s'est rendu acquéreur du programme immobilier objet des présentes.

Ce programme a été conçu pour répondre aux enjeux du vieillissement de la population sur le territoire de la ville de Val de Reuil

La France est le premier pays européen en matière d'espérance de vie, avec une moyenne de 78,4 ans pour les hommes et de 84,8 ans pour les femmes.

Les seniors vivent plus longtemps et en meilleure santé. Des chiffres encourageants à l'heure où les plus de 60 ans représentent plus de 20% de la population française, part qui ne cessera d'augmenter pour atteindre 35% d'ici à 2060 (prévisions INSEE).

En 2050, un eurois sur trois aura 60 ans et plus.

82% des seniors du territoire vivent seuls ou en couple et n'ont plus d'enfant au domicile.

Face aux nouveaux défis du vieillissement, la Ville de Val-de-Reuil s'inscrit comme un acteur clé de la thématique du bien-vieillir et affirme sa volonté d'être présente à toutes les étapes du parcours de vie de nos aînés.

Au travers de son C.C.A.S., échelon opérationnel qui exerce une mission de proximité et de solidarité, la Ville de Val de Reuil souhaite être à l'initiative d'une démarche permettant :

- D'éviter les ruptures de parcours,
- De simplifier les actes de la vie quotidienne (guichet unique, dossier unique),
- De renforcer la proximité et le maillage,
- De favoriser le vivre ensemble.

La notion du « Bien Vieillir » doit être le mot d'ordre qui guide les actions en faveur de l'accompagnement des seniors. Cette notion est indispensable pour maintenir solidarité et cohésion sociale.

La thématique du logement reste une préoccupation majeure. De l'aménagement des résidences principales permettant de favoriser le maintien à domicile, à la nécessaire mutation vers un habitat plus adapté, il convient de proposer de nouvelles alternatives aux besoins exprimés.

La résidence a vocation à être une des nombreuses solutions apportées aux jeunes seniors de la Ville de Val de Reuil ou souhaitant s'installer sur ce territoire dynamique.

1. Caractéristiques de la résidence et utilisation des locaux communs

La résidence comporte 82 logements, répartis sur deux cages d'escaliers et 5 niveaux (du RDC au 4^{ème} étage).

Données indicatives valeur 2022

	T2	Surface Utile totale	SU moyenne	Loyer moyen HC	T3	Surface Utile totale	SU moyenne	Loyer moyen HC
PLAI	2	108,01	54,01	294,87 €	5	365,77	73,15	399,42 €
PLUS	7	345,69	49,38	296,80 €	27	1 884,55	69,80	419,49 €
PLS	27	1 481,33	54,86	487,19 €	14	1 004,79	71,77	637,32 €
	36	1 935,03			46	3 255,11		

Elle a été conçue pour répondre aux enjeux d'accueil de jeunes senior autonomes.

Tous les logements bénéficient d'une excellente accessibilité avec notamment un ascenseur pour desservir les étages.

L'ensemble des logements est adaptable conformément aux normes en vigueur au moment de la construction ; les appartements pourront faire l'objet de travaux en cas de survenance d'handicaps moteurs ou pour l'accueil de personnes à mobilité réduite.

Pour répondre aux enjeux d'accueil des habitants et d'animation sociale cette résidence comprend en rez-de-chaussée des locaux communs ([Plan joint en annexe](#)), destinés à accueillir résidents et prestataires de services extérieurs :

- Une salle commune d'environ 80m²
- Un bureau d'accueil

Ces locaux bénéficient d'un chauffage individuel électrique et d'une production d'eau chaude électrique. En outre une climatisation permettra d'utiliser la salle commune comme ilot de fraîcheur.

Dans le cadre de la présente convention, ces locaux communs sont mis à disposition par Logeo Seine au CCAS de Val-de-Reuil pour y mener les actions nécessaires à l'animation de la résidence et à l'accueil des habitants.

Cette mise à disposition s'effectue aux conditions suivantes qui pourront être si nécessaire formalisées dans une convention spécifique :

- La gratuité de la mise à disposition des locaux ; les dépenses et abonnements à l'eau, au chauffage/climatisation, d'électricité et de télécommunication (internet etc) du local seront à la charge du CCAS de Val-de-Reuil s'ils sont dissociables du reste du bâtiment,
- Le CCAS de Val-de-Reuil assurera la garde des locaux (gestion et contrôle de l'accès aux locaux), sous sa seule responsabilité ; il assurera l'entretien locatif du local au sens de la loi du 6 juillet 1989 et assurera le ménage dans le local ; il pourra utiliser les équipements de la résidence et notamment les locaux et services liés à la gestion des déchets.
- le CCAS de Val-de-Reuil s'interdit de modifier l'aménagement des locaux sans l'accord préalable de Logeo Seine et s'oblige à signaler immédiatement à Logeo Seine tout dysfonctionnement, panne, sinistre ou dégradation survenant dans les locaux communs,
- La souscription pendant toute la durée de mise à disposition, par le CCAS de Val-de-Reuil, des polices d'assurance permettant de couvrir les risques liés à cette mise à disposition (effraction, vol, incendie, explosion, dégâts des eaux etc.).

2. Modalités de collaboration autour de l'accès des locataires dans la résidence

Les logements de la résidence sont des logements sociaux conventionnés à l'APL, accessibles sous plafonds de ressources propres à chaque financement :

Données indicatives, se référer aux conventions de réservation

	total	Ville	Pref	ALS	Logeo Seine
PLAI	7	1	2	3	1
PLUS	34	7	10	6	11
PLS	41	4	12	0	25
	82	12	24	9	37
	100,0%	14,6%	29,3%	11,0%	45,1%

Ces logements sont destinés à la location et relèvent des dispositions du Code de la construction et de l'habitation ainsi que des conventions APL qui régissent spécifiquement les obligations de Logeo Seine en matière d'attribution des logements, de gestion, de politique de loyers etc, conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs la résidence est soumise aux dispositions de la loi ASV et prévoit que 90% des logements sont destinés à un public sénior prévu dans le projet social.

2.1 Le public sénior cible

La résidence accueillera des locataires de 60 ans et plus, présentant une grande autonomie dans les actes de la vie quotidienne (G.I.R. 6 à G.I.R. 5). Lors de l'entretien lié à la demande de logement, le CCAS sera particulièrement vigilant à ce critère.

Au-delà des critères réglementaires d'éligibilité, le critère d'âge pourra faire l'objet d'une dérogation (à hauteur de 10% maximum de l'ensemble des locataires) si la situation du candidat fait état de besoins auxquels seule la résidence peut parfaitement répondre (notamment du fait de sa localisation et l'offre de services).

Les candidats prioritaires seront les personnes pour qui l'avancée en âge a pour conséquences :

- Des changements qui ont un impact sur le parcours de vie des personnes : veuvage, départ des grands enfants du foyer parental...,
- Un habitat qui n'est plus adapté : situation de sous-occupation de logement, résidence principale mise en vente, situation économique différente...,
- Le souhait de rejoindre un lieu qui combine qualité de vie, offres de services et accès facilité aux commerces.

2.2 La collaboration entre Logeo Seine et la Ville de Val de Reuil sur les attributions

Logeo Seine associera pleinement la Ville de Val de Reuil via son C.C.A.S. à la démarche d'identification des candidats à l'attribution d'un logement dans la résidence ; à cet effet le C.C.A.S. :

- Identifiera et tiendra à jour un vivier de candidats à l'attribution du logement,
- Réalisera le diagnostic social et financier des candidats, compris sur le volet perte d'autonomie des candidats (GIR)
- Vérification et enregistrement des demandes de logement sur le SNE

Dans une logique de parcours résidentiel adapté, les candidats identifiés par le C.C.A.S. devront être orientés vers la meilleure alternative en cas de perte d'autonomie. De l'adaptation du logement à l'orientation vers un autre type d'établissement, il appartiendra au CCAS de la Ville de Val de Reuil (en lien avec les partenaires locaux, la personne, l'entourage familial) de prévoir les conditions nécessaires garantissant le bien-être et la sécurité des personnes.

Logeo Seine assurera la gestion des congés (préavis de départ) et sera garant du respect des règles d'attributions des logements :

- Complétude des dossiers de demande de logement,
- Respect des droits des réservataires et des règles de priorité d'attribution du CCH,
- Examen des candidatures par la Commission d'attribution des Logements de Logeo Seine.

La Ville de Val de Reuil et Logeo Seine collaboreront ensemble afin d'optimiser la vacance dans la résidence. En cas d'insuffisance ou d'absence de candidat présenté par le CCAS de Val-de-Reuil ; Logeo Seine procédera à une recherche de candidats et pourra être amenée à proposer des candidatures.

3. Accueil et animation de la résidence

3.1 Les objectifs de la résidence

La Ville de Val de Reuil et Logeo Seine souhaitent que la résidence soit un moteur de la cohésion sociale sur le territoire :

- Instaurer dans la résidence l'esprit et les conditions d'un vivre-ensemble harmonieux,
- Créer un lien entre les locataires et la ville de Val-de-Reuil, notamment dans le cadre de ses actions à destination des publics,
- Favoriser l'insertion des locataires de la résidence au sein de la cité.

3.2 Les principes de fonctionnement de la vie collective de la résidence

Le fonctionnement de la résidence repose sur la cohabitation entre personnes âgées. De ce fait, les parties s'efforceront de promouvoir le vivre-ensemble et l'entraide dans un objectif de cohésion sociale.

Les objectifs principaux seront de créer un esprit de solidarité entre l'ensemble des résidents, de préserver l'autonomie, la vie sociale des seniors et ainsi prévenir ou rompre l'isolement, l'ennui et la solitude.

La conception de la résidence vise à favoriser une convivialité et un partage entre habitants matérialisés par l'entraide ou l'échange de savoir-faire. Il s'agit aussi de permettre aux locataires de se sentir en sécurité vis à vis de l'environnement.

Spécifiquement, la salle commune, et la présence d'un ou plusieurs collaborateurs du CCAS seront également des atouts importants pour favoriser les interactions sociales des habitants de la résidence autour de projets, d'activités régulières ou de moments de convivialité plus ponctuels.

3.3 Les objectifs d'accompagnement des habitants

La résidence aura vocation à accueillir de « jeunes » seniors autonomes ; toutefois, dans une logique de parcours de vie et de prise en compte du vieillissement, l'accompagnement des habitants pourra aussi porter sur :

- Une aide pour se préparer aux contraintes personnelles et sociales liées au vieillissement,
- Proposer un accompagnement ou un dispositif plus adapté, face à la dépendance et à l'isolement,
- Proposer un dispositif de veille,
- Offrir un lieu et des temps de rencontres et d'écoute libre,
- Choisir les actions déclinées en fonction des attentes des habitants.

L'accompagnement sera adapté aux besoins recensés et il reposera sur le principe de libre adhésion des candidats et des locataires de la résidence.

3.4 Les services proposés par la Ville de Val de Reuil dans les locaux communs

La salle commune permettra de faciliter les rencontres entre les habitants et de favoriser la constitution d'un esprit de groupe entre les résidents.

Le CCAS de la Ville de Val de Reuil y poursuivra son action générale de prévention, déclinée selon la politique d'action sociale communale impulsée par les Elus.

Le CCAS interviendra en lien avec les autres services de la Commune et en cohérence avec les axes développés dans le cadre de l'Intercommunalité.

Le CCAS tiendra le plus grand compte des besoins identifiés et exprimés, afin d'élargir le public susceptible d'être touché par ses actions. Des ateliers de prévention et d'animation ciblée seront proposés au bénéfice de tous, au-delà de la seule population de la résidence, dans une dynamique générale d'inclusion.

Les permanences bénévoles pourront également être sollicitées par l'ensemble de la population. Autant que possible, des actions thématiques pourront être proposées hors de la résidence, dans des lieux municipaux par exemple, afin d'être plus facilement accessibles par tous.

Dans le bureau d'accueil, le CCAS de la Ville de Val de Reuil aura la responsabilité d'ouvrir les permanences aux partenaires publics ou privés œuvrant dans des champs d'intervention en lien avec le projet social d'établissement.

3.5 Présence déployées par la Ville de Val de Reuil

Via son C.C.A.S. la Ville de Val de Reuil aura en charge l'animation du lieu, l'organisation des différentes permanences et la programmation des activités internes ou extérieures, en lien avec le projet global de la Ville en faveur des séniors.

Le CCAS de Val-de-Reuil propose de mutualiser les services déployés au foyer Espages :

- Une permanence téléphonique des gardiens du foyer, qui assurent une présence 24h/24 et 7 jours sur 7, sur site et qui pourront répondre aux urgences éventuelles de la Résidence.
- Le portage des repas (en lien avec des prestataires externes) ou la possibilité de disposer du service de restauration de l'Espages
- La mise en place d'ateliers communs et de sorties ou séjours organisés.

En outre des animations sont envisagées dans les locaux communs :

- Les collaborateurs du CCAS de Val-de-Reuil présents sur site disposeront du bureau d'accueil et assureront une présence bienveillante. Ils y recevront les personnes de la résidence ou de l'extérieur, en particulier les personnes âgées qui le souhaitent.

Ainsi, des temps dédiés à l'accompagnement administratif et social des personnes pourront être assurés par des professionnels mis à disposition par le CCAS.

- Des permanences d'écoute, de conseil, d'aide administrative et d'orientation vers les structures d'aide dont les utilisateurs ont besoin (assurer un rôle d'orientation, de coordination, d'information).
- France Services pourra intervenir individuellement sur un accompagnement aux démarches administratives et collectivement en étant le support de différents ateliers thématiques (bureautique, cyber-escroqueries, navigation sur le web, etc...).
- Les autres besoins pourront être encadrés par l'intervention ponctuelle de travailleurs sociaux diplômés d'Etat. Ceux-ci pourront intervenir en permanences ou directement aux domiciles des personnes.
- Des actions de prévention des dépendances et des ateliers d'apprentissage : apprendre à éviter les chutes, soutenir la mémoire, lutter contre la fracture numérique, adapter sa nutrition, réveiller l'estime de soi, rompre l'isolement ou la solitude, etc... seront tenues (en lien avec des structures associatives telles que l'ASI, l'association Repas Part'âges...).
- Des temps de convivialité seront également au programme : cafés-rencontre, cafés des aidants, moments festifs particuliers (ex : fête des voisins, journée de la propreté...),

Logeo Seine sera informé et associé aux activités festives organisées autant que de besoin.

3.6 Présence déployée par la Logeo Seine

Logeo Seine proposera une présence ou des permanences de ses équipes autant que de besoin pour la gestion courante de la résidence et notamment :

- Rendez-vous de visite des logements à louer et rencontre avec l'équipe du CCAS de Val-de-Reuil présente sur site,
- Présences aux RDV d'Etat des lieux et/ou de signature du contrat de location,
- Tournée de vérification technique de la résidence,
- Permanences ou réunions d'échange avec l'équipe sociale et de recouvrement des loyers avec le CCAS de Val-de-Reuil

Lors de ces permanences ou rencontres le CCAS de Val-de-Reuil accueillera les collaborateurs de Logeo Seine dans les locaux communs.

4. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de cinq années et prendra effet dès sa signature.

La mise à disposition du local prévue à l'article 1 résultera de la remise des clefs et de l'établissement d'un état des lieux du local commun entre les parties qui sera annexé aux présentes.

La convention se poursuivra ensuite par tacite reconduction d'une année. Chacune des parties aura la faculté de mettre fin à tout moment et sans motif particulier à la convention, par lettre recommandée adressée à l'autre partie ; un préavis de 3 mois sera applicable.

La fin de la convention aura pour effet de mettre fin aux droits et obligations des deux parties et notamment, pour le CCAS de Val-de-Reuil, elle impliquera la restitution des locaux communs qui devront être vides de tout occupant et de tout mobilier.

---=oO=---

Fait à Mont Saint Aignan le _____ 2024 en deux exemplaires originaux et de 9 pages et deux annexes :

[Annexe 1 - plan des locaux communs](#)

[Annexe 2 - état des lieux d'entrée](#)

Pour le CCAS de Val-de-Reuil	Pour Logeo Seine

ANNEXE 1- PLAN DES LOCAUX COMMUNS

