

CONVENTION

Partenariat Habitat senior à La Haye-Fouassière

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **La Commune de La Haye-Fouassière** représentée par son Maire, Vincent MAGRÉ, dûment habilité à signer la convention par délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2025 ci-après désignée "la Commune",
- **Le Bailleur social, Habitat 44**, représenté par Stéphane CARASSOU, Directeur Général, ci-après désigné "le Bailleur",
- **Le Gestionnaire de service, la fondation Cemavie**, représenté par Jamel KASMI, Directeur Général ci-après désigné "le Gestionnaire".

PRÉAMBULE

À la suite de la fermeture de la résidence des Nymphéas, la Commune s'est rapprochée du bailleur social Habitat 44 et du gestionnaire la fondation CEMAVIE pour trouver une solution d'habitat collectif pour les seniors sur la commune. Habitat 44 et la fondation CEMAVIE ont indiqué souhaiter engager une opération immobilière neuve sur le site, dit du Bois-Geffray, rue du Bois-Geffray, dans le cadre de l'aménagement du centre-bourg.

La présente convention a pour objet de formaliser les engagements et les modalités de coopération pour mener à bien cette opération.

Cette démarche s'inscrit dans la volonté commune d'améliorer l'offre de logements adaptés au vieillissement de la population, en facilitant l'accès à un habitat sécurisé, confortable et socialement intégré.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir :

- les objectifs partagés du projet,
- le rôle et les engagements de chaque partenaire,
- le calendrier prévisionnel de mise en œuvre,
- les modalités de gestion et de suivi de la résidence.

ARTICLE 2 – Objectifs

Les partenaires conviennent de poursuivre ensemble les objectifs suivants :

- Réaliser une résidence pour senior en cœur de bourg
- Garantir un cadre de vie sécurisé, accessible et convivial
- Maintenir l'autonomie des personnes âgées le plus longtemps possible
- Favoriser le lien social, la solidarité et le lien intergénérationnel
- Assurer un accompagnement social collectif et individuel

ARTICLE 3 – Engagements des parties

3.1 La Commune s'engage à :

- Céder les terrains nécessaires, propriétés communales, et en lien avec l'Établissement Public Foncier, propriétaire également d'une partie du foncier de l'opération
- Mettre en œuvre les procédures de modification du PLU et de création de l'opération d'aménagement du centre-bourg
- Faciliter l'obtention des autorisations d'urbanisme, dans le respect des règles en vigueur
- Participer à la communication sur le projet
- Contribuer, via son CCAS, à orienter les seniors de la commune à candidater à la résidence
- Accompagner l'intégration de la résidence dans le tissu local (liens avec les associations, transport, santé, etc.).

3.2 Le Bailleur s'engage à :

- Assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction d'une résidence de 30 à 40 logements privatifs T2 ou T2 bis adaptés à la perte d'autonomie et avec les espaces communs nécessaires à la vie collective
- Rechercher les financements et les garanties d'emprunt, et proposer un plan de financement optimisé
- Organiser, en lien avec la Commune, la concertation sur le projet immobilier
- Assurer l'attribution des logements en lien avec la Commune
- Gérer le parc immobilier (entretien, loyers, travaux)

3.3 Le Gestionnaire s'engage à :

- Mettre en œuvre les services à la personne au sein de la Résidence, dans le respect de la philosophie d'accompagnement développée par la fondation Cémavie, en cohérence avec le concept des Domiciles accompagnés inclusifs.
- Assurer une présence humaine régulière au minimum cinq (5) jours par semaine, afin de garantir :
 - un accompagnement individuel personnalisé,
 - l'organisation et l'animation d'activités variées favorisant le lien social, le bien-être et la convivialité,
 - la mise en réseau et la collaboration avec les associations locales, dans un objectif de dynamisation et d'ouverture sur l'environnement social et culturel.
- Gérer le fonctionnement quotidien des espaces communs, hors prestations de ménage, comprenant notamment :
 - la salle d'activités,
 - le bureau d'accueil,

- la buanderie,
- la cuisine destinée au réchauffage des plats,
- ainsi que les locaux techniques nécessaires à l'exercice de ses missions.
- Proposer, en fonction des besoins et souhaits exprimés par les résidents, un accompagnement à la carte, comprenant :
 - ✓ la restauration,
 - ✓ la laverie et la blanchisserie,
 - ✓ l'organisation et l'accès à des activités culturelles et à des sorties exceptionnelles,
 - ✓ la mise à disposition et la gestion de la téléassistance 24h/24 et 7j/7.
- Favoriser la participation active des résidents à la vie de la résidence, en veillant à recueillir régulièrement leurs attentes et suggestions, notamment par la mise en place d'instances d'expression collective (réunions conviviales, enquêtes de satisfaction, boîtes à idées, etc.).
- Veiller à la qualité et à la continuité du service, en mettant en place des procédures de suivi, d'évaluation et d'amélioration continue, conformément aux engagements de la fondation Cémavie en matière de qualité de vie, de bientraitance et d'inclusion.

ARTICLE 4 – Modalités de mise en œuvre

Un comité de pilotage composé des représentants des trois parties sera mis en place pour :

- Suivre l'avancement du projet,
- Valider les étapes clés,
- Ajuster les orientations en fonction des besoins constatés.

Habitat 44 et la fondation CEMAVIE s'engagent à participer aux réunions avec les partenaires du projet du Cœur de Bourg (Loire-Atlantique Développement, l'Établissement Public Foncier et le futur concessionnaire), selon les besoins du projet.

ARTICLE 5 – Calendrier prévisionnel

Étapes	Échéance prévue
Étude de conception	Sept 25 – janvier 26
Signature promesse de vente	Début 2026
Dépôt du permis de construire	Fin 2026
Permis de construire purgé	Été 2027
Signature vente	Été 2027
Démarrage des travaux	Début 2028
Livraison de la résidence	Fin 2029
Entrée des premiers résidents	Début 2030

ARTICLE 6 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la date de signature. Elle est renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une des parties avec un préavis de trois mois.

ARTICLE 7 – Modalités de résiliation

Chaque partie peut résilier la convention en cas de manquement grave ou de modification substantielle du projet par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation ne remet pas en cause les engagements contractuels en cours, sauf impossibilité de leur exécution.

ARTICLE 8 – Communication et valorisation

Les parties s'engagent à assurer une communication transparente et partagée autour du projet (conférences de presse, brochures, site internet communal...).

Le nom de la résidence, les supports de communication et les événements d'inauguration feront apparaître les logos des trois partenaires.

Fait à _____, **le** _____

En trois exemplaires originaux.

Pour la Commune
Vincent MAGRÉ,
Maire

Pour le Bailleur social
Stéphane CARASSOU,
DG d'Habitat 44

Pour le Gestionnaire de
service de la résidence,
Jamel KASMI,
DG de la fondation CEMAVIE