

CONVENTION TRIPARTITE (EXEMPLE)

Entre les soussignés :

1. Le Bailleur Social

Dénomination :

Adresse du siège :

Représenté par :

Fonction :

Ci-après désigné « **le Bailleur** ».

2. Le Porteur de Projet d'Habitat Inclusif (3P)

Nom ou raison sociale :

Statut juridique :

Adresse :

Représenté par :

Fonction :

Ci-après désigné « **le Porteur de Projet** » ou « **3P** ».

3. La Commune

Nom de la collectivité :

Adresse :

Représentée par :

Fonction :

Ci-après désignée « **la Commune** ».

Préambule :

Les parties conviennent de s'associer afin de développer un projet d'habitat inclusif sur le territoire de la Commune de [nom de la commune], ayant pour objectif de proposer une offre de logement intermédiaire entre le domicile et l'établissement pour les personnes âgées et en situation de handicap du territoire.

Article 1 : Objet de la convention

La convention a pour objet :

- D'organiser la coopération entre les parties dans le cadre de l'élaboration d'un projet d'habitat inclusif sur le territoire communal ;
- De définir les rôles et engagements respectifs du bailleur, du porteur de projet et de la commune ;
- De fixer le cadre de fonctionnement, de gouvernance et de suivi du projet ;
- De poser les principes d'un partenariat durable basé sur la concertation.

Article 2 : Gouvernance et Modalités de Suivi

Un comité de pilotage est mis en place, composé à minima d'un représentant de chaque partie. Il a pour missions :

- De valider les grandes étapes du projet,
- D'assurer le suivi de la mise en œuvre,
- D'ajuster les modalités de collaboration en cas de besoin.

Le comité se réunit au minimum une fois par trimestre ou à la demande d'une des parties.

Article 3 : Répartition des espaces et responsabilités des différentes parties

3.1 Nature de l'acquisition ou de la location des espaces

- **Espaces individuels** : Les espaces individuels sont loués aux habitants, en fonction du contrat de location signé avec le bailleur social.
- **Espaces communs** : Les espaces communs sont la propriété de [indiquer le propriétaire : la commune, le bailleur social, le porteur 3P]. Ils sont [choisir entre : loués ou mis à disposition gratuitement] par le bailleur à [la commune, le bailleur social, le porteur 3P] et sont à l'usage des habitants de l'habitat inclusif.

3.2 Répartition des espaces

Les parties conviennent de la répartition des espaces communs et individuels au sein de l'habitat inclusif.

- **Espaces individuels** : Les logements à usage individuel comprenant [lister l'équipement] sont attribués au(x) locataire(s) désigné(s) par la commission d'attribution.
- **Espaces communs** : Les espaces communs, comprenant notamment [liste des espaces communs : par exemple, salle commune, espaces verts, etc.], sont destinés à l'usage collectif des habitants de l'habitat inclusif.

3.3 Gestion des espaces

- **Espaces individuels** : Les espaces individuels sont confiés à la gestion du bailleur social, qui en assure la location et la maintenance conformément aux règles de gestion prévues par la convention de bail.
- **Espaces communs** : Les espaces communs sont gérés par [indiquer le responsable de la gestion, par exemple : la commune, le porteur 3P, une association], qui en assure l'organisation et l'usage selon les modalités décrites dans ce document.

3.4 Modalités d'utilisation des espaces communs

Les modalités précises d'utilisation les règles d'utilisation des espaces communs (horaires d'ouverture, conditions d'usage, etc.).

Article 4 : Rôles et obligations de chaque partie

4.1 Rôle et obligations du bailleur social

- Conduire ou coordonner les travaux de construction, réhabilitation ou adaptation du bâtiment;
- Intégrer les exigences d'accessibilité, de modularité, d'espaces partagés et de qualité de vie définis avec le 3P ;

- Assurer le respect des normes environnementales, techniques et financières du logement social.
- ...

4.2 Rôle et obligations de la commune

- Étudier les possibilités d'aides (subvention à l'aménagement, exonérations fiscales, etc.).
- Participer à la coordination entre les parties prenantes (services municipaux, associations locales, etc.) ;
- Faciliter l'accès aux services municipaux et aux infrastructures locales nécessaires aux bénéficiaires du projet (transports, santé, loisirs, etc.) ;
- Participer à l'intégration des futurs habitants, en lien avec le Porteur de Projet.

4.3 Rôle et obligations du porteur de projet de vie sociale et partagée

- Participer aux réunions de conception du bâti (AMO ou groupes de travail) ;
- Formuler des préconisations sur :
 - L'organisation des logements ;
 - Les espaces communs (salle partagée, cuisine collective...) ;
 - Les usages liés à la vie collective ;
- Mobiliser les futurs habitants pour recueillir leurs besoins et aspirations ;
- Préparer la mise en œuvre du projet de vie sociale.
- ...

Article 5 : Modalités de location

5.1 Définition des logements

Les logements mis à disposition par le Bailleur seront situés à l'adresse suivante : [préciser l'adresse].

5.2 Conditions générales de location

Les modalités de location des logements seront définies dans des contrats de location spécifiques entre le Bailleur et les habitants, en conformité avec la réglementation applicable aux logements sociaux.

Chaque contrat de location devra notamment préciser :

- La durée du contrat (bail de location, renouvellement éventuel) ;
- Le montant du loyer et des charges, ainsi que les modalités de paiement et de révision des loyers ;
- Les conditions de préavis et de résiliation ;
- Les obligations respectives du locataire et du Bailleur (entretien, réparations, respect des espaces communs, etc.) ;

Article 6 – Processus d'attribution, d'intégration et de gestion des départs

Dans le cadre spécifique de l'habitat inclusif, l'attribution des logements, l'intégration des habitants et la gestion des situations de départ ou de décès sont encadrées de manière concertée entre les différentes parties prenantes au projet afin de garantir la cohérence du projet de vie sociale et partagée.

6.1 Attribution des logements sociaux

- Les logements individuels relevant du parc locatif social sont attribués conformément aux règles de droit commun fixées par le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment les articles L. 441-1 et suivants.
- L'attribution est réalisée par la commission d'attribution du bailleur social composée de [préciser les membres], sur la base d'un dossier de candidature comprenant :
 - les éléments administratifs et sociaux du demandeur ;
 - une note de motivation du candidat pour intégrer le projet d'habitat inclusif ;
- Le porteur de projet participe au processus d'attribution, notamment par la formulation d'un avis argumenté. Cet avis informe la commission de l'adéquation du profil du candidat avec les objectifs du projet.

6.2. Processus d'intégration des habitants

- Une fois le logement attribué, un entretien d'accueil est organisé entre le nouvel habitant et [préciser : porteur de projet, coordinateur...]
- Cet entretien vise à :
 - présenter le fonctionnement du lieu de vie ;
 - valider l'adhésion de l'habitant au règlement de fonctionnement et au projet de vie sociale et partagée ;
 - identifier les besoins spécifiques en matière d'accompagnement ou d'accessibilité.
- Une période d'intégration (par exemple de 1 à 3 mois) peut être définie dans le règlement intérieur, pour faciliter l'appropriation du projet par le nouveau résident.

6.3. Gestion des départs ou des décès

- En cas de départ volontaire d'un habitant, celui-ci informe le bailleur social selon les modalités prévues dans son contrat de location. Le porteur de projet est informé afin d'anticiper l'accompagnement au départ et d'engager le processus de recherche d'un nouveau candidat.
- En cas de décès, le bailleur social applique les procédures légales de résiliation du bail, en lien avec les ayants droit. Le porteur de projet peut organiser avec le bailleur les modalités de libération du logement.
- Dans les deux cas, un nouveau processus de recherche et d'instruction de candidature est engagé par les partenaires.

Article 7 : Modalités de financement du projet d'habitat inclusif

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent projet d'habitat inclusif, les parties conviennent de la répartition des financements.

7.1. Le financement des espaces et des travaux

- **Le bailleur social** assure le financement de la construction, de la réhabilitation ou de l'aménagement des logements individuels et des espaces communs, conformément à son plan de financement. Il peut mobiliser à ce titre des aides à la pierre, des subventions de l'État, de la Région, du Département ou d'autres partenaires.
- **La commune** peut contribuer financièrement à l'aménagement des abords, à l'accessibilité ou à l'équipement des espaces communs, soit par financement direct, soit par mise à disposition de foncier, locaux ou équipements municipaux, selon les modalités [à préciser].

- **Le porteur de projet** peut participer au financement de l'aménagement intérieur des espaces communs (mobilier, matériel d'animation, décoration, etc.), éventuellement via des fonds propres, des dons, ou des subventions spécifiques.

7.2. Le financement du fonctionnement et de l'animation

- **L'Aide à la Vie Partagée (AVP)**, versée par le Département de [nom du département], constitue un soutien financier au fonctionnement du projet. Elle est destinée à financer la présence d'un coordinateur de vie partagée, ainsi que les actions d'animation et de coordination entre les habitants.
 - Cette AVP est attribuée au porteur de projet.
 - Le porteur de projet s'engage à employer les fonds de l'AVP exclusivement pour les missions de coordination et d'animation collective telles que définies dans le projet de vie sociale et partagée annexé à la présente convention.
- **Les habitants** peuvent contribuer au financement de certaines activités collectives sur une base volontaire ou forfaitaire, en lien avec le règlement de fonctionnement.
- **Des cofinancements complémentaires** (CAF, ARS, fondations, mécénat, etc.) peuvent être sollicités pour le financement de certaines activités collectives ou besoins spécifiques des habitants.

7.3. Participation financière des habitants

- Les habitants participent, à travers une quote-part mensuelle, au financement des charges liées aux espaces communs, notamment :
 - Les charges de fluides (eau, électricité, chauffage, etc.) afférentes à ces espaces;
 - Le loyer ou la mise à disposition de la salle commune, si celle-ci est soumise à une redevance ou à une facturation spécifique par le bailleur ou un tiers ;
 - Éventuellement, une contribution aux petites dépenses d'entretien courant selon les modalités définies dans le règlement de fonctionnement.
- Le montant et les modalités de cette participation sont déterminés par le porteur de projet, en concertation avec les habitants, et validés en instance de suivi (comité de pilotage ou équivalent).
- Cette participation fait l'objet d'un appel de fonds transparent et justifié, distinct des loyers individuels dus au bailleur social.

Article 8 : Entretien des logements individuels

8.1 Entretien des logements

Le Bailleur est responsable de l'entretien de base des logements, conformément aux obligations légales et contractuelles en vigueur. Cela inclut :

- L'entretien des équipements de base (chauffage, plomberie, électricité) ;
- La réparation des dommages liés à l'usure normale ou à des problèmes structurels ;
- La gestion des réparations urgentes (fuites d'eau, pannes d'équipement, etc.).

Les locataires des logements ont également des obligations concernant l'entretien courant de leur logement, incluant :

- L'entretien des espaces intérieurs (nettoyage, petites réparations de la vie quotidienne) ;
- La gestion des équipements mis à disposition, y compris leur bon usage.

8.2 Réparations locatives

Les réparations locatives, à la charge du locataire, comprennent :

- Le remplacement de petites pièces ou équipements liés à l'usage courant (ampoules, joints, etc.) ;
- L'entretien des installations (vérification des équipements de cuisine, chauffage, etc.).

Les conditions précises relatives à ces réparations seront définies dans le contrat de location.

Article 9 : Participation des habitants à l'entretien des espaces communs

Dans une démarche de responsabilisation, les habitants assurent l'entretien des espaces communs dans la limite de leurs capacités.

Cela pourra inclure :

- L'organisation de moments de nettoyage collectif (par exemple, nettoyage de printemps) ;
- L'entretien des espaces verts ou de certaines installations collectives.

Des règles précises de gestion des espaces communs seront définies dans un la charte de vie sociale et partagée.

Article 10 : Durée et résiliation de la convention

10.1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de [préciser la durée] à compter de la signature. Elle pourra être renouvelée par accord écrit des trois parties.

10.2 Résiliation

Toute partie pourra résilier la présente convention en respectant un préavis de [préciser la durée] et sous réserve de notifier sa décision par écrit aux autres parties, en précisant les motifs de la résiliation.

Fait à [lieu], le [date]

En trois exemplaires originaux.

Le Bailleur Social

[Nom, fonction, signature]

La Commune

[Nom, fonction, signature]

Le Porteur de Projet Social

[Nom, fonction, signature]