



Note juridique

sur l'accueil de jeunes en
résidences autonomie



Avril 2025

Rédaction :

Emilie Saint-Macary – Joachim Pasquet

Maquette :

Nelly Paolantonacci

Crédits photos :

Photo de couverture : ©Solidarité Habitats





SOMMAIRE

1. Les obligations des résidences autonomie	5
Les éléments relatifs au statut d'établissement médicosocial	5
Les obligations du gestionnaire	8
2. Les engagements des jeunes	9
Les engagements des jeunes vis-à-vis de la résidence autonomie	9
3. Les engagements des associations partenaires	11
4. Les documents recommandés	11
Une convention partenariale entre la résidence autonomie et l'association, le cas échéant (Annexe 1)	11
Une charte tripartite signée entre la résidence autonomie, le jeune et l'association, le cas échéant permettant de clarifier les rôles de chacun dans l'encadrement des jeunes, ainsi que d'assurer un partage de valeurs communes sur le vivre ensemble (Annexe 2)	12
UN DOCUMENT DE CONTRACTUALISATION entre le jeune et la RA permettant d'encadrer la relation bailleur – locataire (Annexe 3)	12
UN DOCUMENT D'ADHESION entre le jeune et l'association, le cas échéant	12
ANNEXES	13
ANNEXE 1	13
CONVENTION PARTENARIALE DANS LE CADRE D'UN PROJET INTERGENERATIONNEL EN RESIDENCE AUTONOMIE	13
ANNEXE 2	17
CHARTRE TRIPARTITE D'HEBERGEMENT INTERGENERATIONNEL	17
ANNEXE 3	22
CONVENTION D'OCCUPATION EN RESIDENCE AUTONOMIE	22
ETUDIANTS OU JEUNES TRAVAILLEURS	22



Cette note a pour objet de présenter des recommandations juridiques concernant la mise en œuvre d'accueil de jeune en résidence autonomie dans le cadre d'un projet intergénérationnel. Les résidences qui expérimentent aujourd'hui ce type de projets sont encore peu nombreuses, et ont chacune créé un dispositif juridique propre pour encadrer les séjours des jeunes. On trouve donc pour le moment une diversité de documents (contrats de séjours, charte, conventions...), qui ont vocation à encadrer d'une part l'occupation¹ du logement pour les jeunes, et d'autre part le dispositif intergénérationnel lui-même et notamment les engagements des jeunes dans la résidence autonomie.

L'analyse de ces documents et les retours d'expérimentations des résidences autonomies recueillis dans le cadre d'une enquête qualitative approfondie, nous permettent de formuler des recommandations sur le montage juridique de projets intergénérationnels en Résidence autonomie.

Le dispositif d'accueil de jeune en résidence autonomie doit être pensé comme un tout. Respecter les différents points ci-dessous ne suffit pas à assurer une qualité de projet et de vivre ensemble pour les jeunes et les seniors. Cela permet cependant de s'assurer du respect du cadre juridique.

En préalable, il convient de préciser que l'accueil des jeunes en résidences autonomie ne dispose pas, à ce jour, de cadre légal idoine. La présente note émet des préconisations permettant d'adapter les outils juridiques existants au cadre spécifique de ces situations : **il s'agit de proposer un cadre présentant un compromis entre la protection de la personne âgée et l'occupation du jeune travailleur/étudiants, dans le cadre juridique de la résidence autonomie.**

¹ La résidence autonomie est un logement-foyer. Tous les résidents, qu'il s'agisse des personnes âgées, des personnes handicapées ou des jeunes, ne sont pas locataires mais résidents. Ils signent un contrat d'occupation.



1. Les obligations des résidences autonomie

Les résidences autonomie sont des établissements médicosociaux mentionnés au III de l'article L. 313-12 du Code de l'action sociale et des familles (CASF). Elles figurent dans la catégorie des « logements foyers » et tiennent leur appellation de la loi ASV 2015-1776 du 26 décembre 2015.

L'accueil des jeunes en résidence autonomie² est mentionné au troisième alinéa de l'article D313-24-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF) : les résidences autonomie « *peuvent, dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, accueillir, d'une part, des personnes handicapées et, d'autre part, des étudiants ou des jeunes travailleurs dans des proportions inférieures ou égales au total à 15 % de la capacité autorisée. Ce seuil est défini, le cas échéant, dans le cadre du contrat pluriannuel d'objectif et de moyen mentionné au troisième alinéa du III de l'article L. 313-12* ».

En l'état, ce texte ne permet pas de déterminer, avec certitude, le régime juridique de l'occupation des jeunes en résidence autonomie. Nous nous efforcerons néanmoins de vous proposer une analyse de ce régime, et de rappeler les points d'attention.

Les éléments relatifs au statut d'établissement médicosocial

Selon le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016, le caractère intergénérationnel de l'accueil peut concerner aussi bien un jeune qu'une personne en situation de handicap en-dessous des âges d'accueil des publics ciblés par les résidences autonomie, à savoir les personnes de 60 ans et plus.

Les modalités d'accueil du public non seniors

Le jeune n'est pas un usager de l'établissement

Le public jeune est défini par le décret comme étant accueilli par l'établissement. Cela rentre en résonance avec le vocabulaire relatif aux usagers accompagnés par les ESSMS, par exemple dans la « Charte des droits et libertés de la personne accueillie » parue dans l'annexe à l'arrêté du 8 septembre 2003³ et mentionnée à l'article L 311-4 du CASF. Cependant, il ne s'agit pas du public cible de l'établissement pour lequel le contrat de séjour devrait prévoir des « *objectifs de la prise en charge* », des « *prestations d'action sociale ou médico-sociale, éducatives, pédagogiques, de soins et thérapeutiques, de soutien ou d'accompagnement* » (2° du IV de l'article D311 du CASF.) Selon nous, le jeune ne peut pas être considéré comme usager de l'établissement à l'instar du

² La quotité de ce public est inscrite dans l'arrêté d'autorisation ou son avenant. Elle est également inscrite dans le schéma départemental.

³ Arrêté du 8 septembre 2003 relatif à la charte des droits et libertés de la personne accueillies



senior. En conséquence, il peut en pratique, y avoir des ajustements entre le régime juridique applicable au jeune et celui applicable au senior dont la situation nécessite un accompagnement spécifique.

La personne en situation de handicap peut être considérée comme un usager

Si la personne est une situation de handicap⁴, il s'agit d'une personne qui peut potentiellement être la cible d'ESSMS. L'ensemble de l'arsenal juridique relatif à l'accompagnement des usagers et défini par la loi 2002-2 peut s'appliquer, notamment si doivent être mises en œuvre des « prestations d'action sociale ou médico-sociale, éducatives, pédagogiques, de soins et thérapeutiques, de soutien ou d'accompagnement ».

L'intégration dans le projet d'établissement et ses implications

Le CASF mentionne la nécessité de préciser la « visée intergénérationnelle » dans le projet d'établissement. Ainsi, le projet d'établissement doit intégrer l'accueil de publics de moins de 60 ans, et les modalités d'accueil. Le fait de devoir intégrer ce point au projet d'établissement suppose un respect des modalités de création et de modification d'un projet d'établissement, et notamment une consultation de conseil de la vie sociale.

L'établissement précisera donc l'impact de son projet intergénérationnel sur la coordination, la coopération (éventuellement entre la résidence autonomie et une association d'habitat intergénérationnel) et les modalités d'organisation et de fonctionnement (Cf. article L.311-8 du CASF qui définit les éléments couverts par un projet d'établissement).

Recommandations : *il apparaît nécessaire qu'un référent soit nommé au sein de la RA pour suivre le projet intergénérationnel au quotidien. Il est préconisé que cette personne soit distincte de la gérance de l'établissement, afin que soit mis à disposition un temps spécifique au projet intergénérationnel, pour : organiser le planning des jeunes, assurer la coordination entre les différents jeunes s'ils sont plusieurs, faire le lien avec l'association partenaire, faire le relais avec les personnes âgées, impulser des actions au sein de la RA, assurer le relais avec l'équipe d'animation si besoin, etc.*

⁴ Si elle est une personne handicapée de plus de 60 ans, elle est résidente de la RA en tenant compte du seuil de 15% propre aux GIR 1-3. S'il s'agit d'une personne handicapée jeune, les mêmes règles s'appliquent que pour les jeunes étudiants ou jeunes travailleurs (inscription dans le projet d'établissement, respect des 15 %)



L'intégration dans le règlement de fonctionnement

Dans la mesure où ils ne sont pas considérés comme usagers, les modalités d'accueil des jeunes ne sont pas définies dans le règlement de fonctionnement. Les modalités d'accueil des personnes en situation de handicap sont en revanche précisées, si elles font l'objet de prestations spécifiques délivrées par l'établissement⁵.

L'autorisation du département

L'arrêté d'autorisation doit spécifier l'accueil de « personnes autres » : l'autorisation d'accueillir des publics jeunes ou en situation de handicap, ainsi que le nombre de places réservées à ces profils, doivent être confirmés officiellement par le département. En effet, l'article D. 313-24-1 du Code de l'action sociale et des familles le précise : « *Ils peuvent, dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, accueillir, d'une part, des personnes handicapées et, d'autre part, des étudiants ou des jeunes travailleurs dans des proportions inférieures ou égales au total à 15 % de la capacité autorisée. Ce seuil est défini, le cas échéant, dans le cadre du contrat pluriannuel d'objectif et de moyen mentionné au troisième alinéa du III de l'article L. 313-12.* »⁶

L'intégration dans un CPOM, le cas échéant

Il est précisé que Le contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens – CPOM, négocié entre le conseil départemental et la résidence autonomie définit le seuil de jeunes ou de personnes en situation de handicap.

⁵ Alinéa de l'article D. 313-24-1 du CASF : « Les modalités et les conditions de l'accueil prévu au précédent alinéa sont précisées dans les contrats de séjour conclus en application de l'article L. 311-4. »

⁶ Nous recommandons un suivi au FINESS du nombre de places réservées à ce type de public cible inhabituel de l'établissement. Cela permettrait de pouvoir établir des données statistiques.

Les obligations du gestionnaire

Le jeune, en situation de handicap ou non, n'est pas titulaire d'un bail consenti au sein de la résidence autonomie. De surcroît, la résidence-autonomie étant assimilable à un logement-foyer, ce mode d'occupation entre dans les exceptions de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. Le jeune est donc un occupant, titulaire d'un contrat d'occupation.

Dans ce cadre, la résidence autonomie met à disposition le logement au résident⁷. Le contrat⁸ passé avec le jeune doit ainsi (notamment) :

- Décrire le logement mis à disposition du jeune ou de la personne en situation de handicap dans le cadre d'un état des lieux ;
- Mentionner la durée du contrat d'occupation ;
- Préciser les conditions financières de l'occupation : redevance, participations aux charges, garantie éventuelle, coût des prestations ;
- Décrire les conditions de fin du contrat d'occupation : congés, résiliation de plein droit, état des lieux de sortie, remise des clés.

⁷ Le gestionnaire de la résidence autonomie (ou le propriétaire en absence de gestionnaire) tient un rôle comparable à celui d'un bailleur.

⁸ Le contrat d'occupation doit comporter les mentions prévues à l'article L. 633-2 du CCH.



2. Les engagements des jeunes

Les engagements des jeunes vis-à-vis de la résidence autonomie

...dans son rôle vis-à-vis des seniors

Les jeunes⁹ s'engagent à participer bénévolement à des temps de partage avec les résidents. Ces temps peuvent être par exemple : des repas, des ateliers collectifs ou des sorties culturelles. Il est important de noter que l'action du jeune est dirigée vers les seniors, et non à destination de l'établissement. Aucun lien de subordination ne peut exister entre le jeune et l'établissement. Le profil des jeunes est recherché pour leur appétence au vivre ensemble et aux partages de temps avec les habitants de la résidence.

Lorsque le jeune est sélectionné et accompagné dans son engagement par une association, il y adhère généralement. Cet acte d'adhésion est recommandé, car il permet de conférer un caractère bénévole à l'engagement. Dans tous les cas, qu'il y ait adhésion ou non, le jeune signe une charte avec la résidence autonomie - et l'association le cas échéant - à respecter un socle de valeurs. Ces valeurs constituent la raison de l'engagement du jeune.

La résidence autonomie ne peut en aucun cas sanctionner un jeune, de quelle que manière que ce soit, qui n'aurait pas réalisé ses engagements.

***Recommandation** : nous préconisons la mise en place d'un cadre souple pour encadrer l'engagement des jeunes dans la RA : les engagements pris par les jeunes ont en effet intérêt à être co-définis avec la RA en amont, et éventuellement réajustés au cours du séjour si besoin, afin qu'ils puissent s'adapter aux appétences, domaines de compétences, mais également aux emplois du temps des jeunes.*

...en tant que locataire d'une partie privative dans la RA

Le lien entre le jeune ou la personne en situation de handicap et la résidence autonomie est un lien d'occupation, semblable à celui des personnes âgées logées dans la RA. C'est donc une convention de logement-foyer qui est préconisée, et qui nécessitera **de qualifier le statut « d'étudiants » et/ou « jeunes travailleurs » lors de la conclusion du contrat.**

⁹ La nature de l'engagement est adaptée en fonction des capacités des jeunes.



La convention de locations explicite les conditions de mise à disposition du logement pour l'hébergé en précisant les points suivants (cf. annexe 3)

- Les conditions d'admissions
- La description des lieux
- La durée de la convention
- Les conditions d'occupations (règles de la RA)
- L'obligation pour l'occupant de souscrire une police d'assurance
- La contrepartie financière à l'occupation – montant de la redevance
- Le dépôt de garantie
- Les motifs et conditions de résiliation
 - A l'initiative de l'occupant
 - A l'initiative du gestionnaire de la RA
- Le rôle du Conseil de Vie Sociale
- La médiation en cas de litige

La redevance en contrepartie de l'occupation est minorée dans le cadre d'une démarche qui vise à faciliter le logement des jeunes qui s'engagent bénévolement. Il est important de noter la mise à disposition d'un logement à moindre coût ne doit en aucun cas apparaître comme une rémunération en nature de la présence du jeune.

Recommandations : Il est important de rendre étanche la frontière entre l'occupation onéreuse et les menus services rendus par le jeune dans la RA : il convient en effet de ne pas fixer le montant de la redevance d'occupation en fonction des activités que le jeunes peut mettre en place dans la RA (activités qui sont précisés dans une charte attenante). Ces éléments peuvent être indiqués dans la charte attenante à la convention d'occupation (cf. point 3.3).

...en tant qu'occupant temporaire des parties communes et utilisateur des équipements collectifs

Le jeune s'engage à respecter le règlement intérieur de la vie de la résidence autonomie relatif à l'usage des parties communes et des services collectifs.

L'accès aux parties communes dans des conditions équivalentes ou spécifiques, par rapport à celles des seniors doit être précisée (horaires d'accès, conditions d'usages). L'usage d'équipements spécifiquement ou d'espaces dédiés aux jeunes doit également être déterminé (buanderies, babyfoot, etc.)

...vis-à-vis de l'association partenaires, le cas échéant

Lorsqu'une association intervient, cette dernière signe une convention avec la résidence autonomie stipulant ses missions dans le cadre de la mise en œuvre du projet intergénérationnel. Cette association a pour missions principales de sélectionner les jeunes selon leurs appétences à



un engagement solidaire intergénérationnel, et de faciliter la mise en place d'actions (voir plus haut) au sein de la résidence.

Le jeune adhère à l'association, pour marquer son adhésion aux valeurs de cette dernière. Ainsi, par la convention association – résidence autonomie, d'une part, et par l'adhésion du jeune à l'association, d'autre part, une relation tripartite démontre le partage conjoint des mêmes valeurs.

Le jeune peut également signer une charte avec la résidence autonomie et l'association. Cette charte est précisée ci-dessous.

3. Les engagements des associations partenaires

Dans de nombreux cas, des associations nouent un partenariat avec la RA afin de sélectionner les jeunes occupants de la résidence autonomie et afin de l'accompagner dans son engagement bénévole vis-à-vis des seniors de la résidence.

Cette association s'engage à :

- Sélectionner les jeunes ayant un profil adapté pour vivre en RA
- Suivre le séjour des jeunes : faire des points réguliers avec eux, assurer le lien avec la RA
- Intervenir en cas de conflit

4. Les documents recommandés

Une convention partenariale entre la résidence autonomie et l'association, le cas échéant (Annexe 1)

Cette convention pose les conditions du partenariat entre la RA et l'association : conditions financières, rôles dans le recrutement des jeunes, dans l'encadrement et le suivi des jeunes.



Une charte tripartite signée entre la résidence autonomie, le jeune et l'association, le cas échéant permettant de clarifier les rôles de chacun dans l'encadrement des jeunes, ainsi que d'assurer un partage de valeurs communes sur le vivre ensemble (Annexe 2)

Dans la configuration où aucune association tierce n'intervient dans le projet intergénérationnel, une charte peut être signée entre la RA et le jeune pour préciser les valeurs du projet intergénérationnel. Elle doit être distincte du document de contractualisation de l'occupation du jeune dans la RA (annexe 2).

L'engagement bénévole des jeunes est encadré dans cette charte par la description des points suivants :

- Préciser les modalités de la présence des jeunes auprès des PA (repas, etc.)
- La nécessité d'avoir une volonté de louer des relations amicales et de solidarité
- L'obligation de se rendre aux entretiens de suivi (fréquences, respect des outils de liaisons mis en place, etc.)

***Recommandation** : Nous préconisons la mise en place d'un document commun aux trois parties prenantes du projet intergénérationnel (dans la configuration où une association partenaire intervient), à savoir le jeune, la RA et l'association partenaire, permet de s'assurer du partage des valeurs de solidarité du projet dès le départ.*

UN DOCUMENT DE CONTRACTUALISATION entre le jeune et la RA permettant d'encadrer la relation bailleur – locataire (Annexe 3)

Cette convention doit tenir compte de la nature spécifique des séjours des jeunes en résidence autonomie. Il est proposé en annexe de la présente note, une convention « type » à compléter, en logement-foyer pour jeunes travailleurs et étudiants.

UN DOCUMENT D'ADHESION entre le jeune et l'association, le cas échéant

La signature d'un bulletin d'adhésion à l'association permet, en même temps que la signature de la charte, de confirmer par écrit l'adhésion aux valeurs partagées.



ANNEXES

ANNEXE 1 - Modèle type de convention de partenariat RA - Association

ANNEXE 2 - Modèle type de Charte tripartite RA – Association – Jeune résident

ANNEXE 3 - Modèle type de Convention d'occupation en résidence autonomie étudiants ou jeunes travailleurs

ANNEXE 1

LOGO

CONVENTION PARTENARIALE DANS LE CADRE D'UN PROJET INTERGENERATIONNEL EN RESIDENCE AUTONOMIE

Entre les soussignés

Madame, Monsieur [nom du responsable], pour la Résidence Autonomie / Centre Communal d'Action Social

Et

Madame, Monsieur [nom du responsable], pour l'association [nom de l'association]

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

PREAMBULE :

L'association [nom de l'association] développe de nouvelles formes de solidarités intergénérationnelles et possède une expérience et un réseau à même d'identifier et de proposer de façon pertinente des jeunes adultes pouvant s'inscrire dans ce projet [à compléter]



La Résidence autonomie [nom de l'établissement], souhaite favoriser la mixité intergénérationnelle dans son établissement [à compléter]

Pour encadrer les rôles et engagements de chacune des parties prenantes au projet, la présente convention définit les rôles et les engagements de chacun.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION :

La présente convention a pour objet de renforcer les liens sociaux des résidents et des jeunes grâce à des échanges intergénérationnels [à compléter]

Il est précisé que ces derniers n'ont pas vocation à se substituer aux services de la résidence ou aux activités des professionnels y travaillant.

Pour encadrer les rôles et engagements de chacune des parties prenantes au projet, une charte tripartite vient parfaire le dispositif d'organisation.

ARTICLE 2 – DURÉE DE LA CONVENTION :

La présente convention est conclue pour [durée à préciser]

Elle prend effet le [date] et prend fin le [date] et est renouvelable par tacite reconduction.

ARTICLE 3 - LES ENGAGEMENTS PROPRES A CHACUNE DES PARTIES

[à adapter en fonction des situations]

Pour l'association [nom de l'association]

- **L'association** [nom de l'association] s'engage à aider à la définition du projet de cohabitation solidaire intergénérationnelle et participer à l'élaboration des documents institutionnels et juridiques qui encadrent le projet (convention d'occupation, convention tripartite, état des lieux...)
- **L'association** [nom de l'association] s'engage à recruter les jeunes motivés par le projet, à organiser un temps d'immersion et à assurer le suivi des jeunes résidents tout au long de la cohabitation.
- **L'association** [nom de l'association] s'engage à assurer le suivi des jeunes tout au long de la période et à la prise en charge des médiations éventuelles entre les jeunes et les résidents et/ou les personnes de la résidence.
- **L'association** [nom de l'association] s'engage à participer aux différentes réunions organisées pour associer autour du projet intergénérationnel les professionnels, les intervenants, les résidents et leurs familles.



- **L'association** [nom de l'association] **s'engage** à fournir annuellement un bilan rédigé de l'action réalisée.
- [à compléter]

Pour la résidence autonomie [nom de l'établissement]

- **La RA** [nom de l'établissement] s'engage à mettre à disposition du jeune une location de la résidence. Il s'agit du logement [numéro du logement], situé [adresse du logement], de type [caractéristiques du logement], meuble/non meublé. Le jeune aura également la jouissance des parties communes suivantes : [parties communes accessibles aux jeunes]
- **La RA** [nom de l'établissement] s'engage à définir en partenariat avec l'association [nom de l'association], les hébergés et les résidents un programme d'animation annuel favorisant les liens entre les résidents, les générations et proposant une ouverture de l'établissement vers la cité.
- **La RA** [nom de l'établissement] **s'engage** à organiser au moins deux fois par an [fréquence à définir] un point d'étape avec l'association [nom de l'association], afin de suivre le bon déroulé du projet et évaluer les besoins des résidents, les hébergés et tenter d'y apporter des solutions.
- [à compléter]

ARTICLE 4 : ORGANISATION DU PARTENARIAT

[à adapter en fonction des situations]

La résidence [nom de l'établissement] et l'association [nom de l'association] s'engagent à :

- Organiser, coordonner et veiller au bon déroulé des missions exposés dans la présente convention
- Mobiliser les personnes référentes [à préciser] pour mener à bien le projet
- Répondre aux sollicitations et interpellations mutuelles ainsi qu'à celles des jeunes, concernant des problématiques liées au bon déroulement du projet.
- Être force de proposition pour tout ce qui pourrait améliorer et faciliter la bonne exécution du partenariat.
- Organiser le suivi régulier du projet et réaliser un bilan annuel.
- Informer leurs instances de délibération, de l'état du dispositif et l'avancement des actions.
- Citer et valoriser, le présent partenariat dans leur communication institutionnelle.
- [à compléter]



ARTICLE 5 : LES MODALITES FINANCIERES

La participation financière due par la RA [nom de la RA] à l'association [nom de l'association] est de [montant annuel].

Le.a jeune resident.e doit être adhérent à l'association [nom de l'association] et réglera à la signature du contrat une adhésion d'un montant de [montant] ainsi que des frais de dossier de [montant] après signature de la charte.

[Modalités de paiement à préciser : échéances, modes de paiement, en fonction des besoins]

ARTICLE 6 : LITIGE ET RESILIATION DE LA CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT

La convention pourra être résiliée à tout moment par l'une des parties, par lettre recommandée avec avis de réception, avec un préavis de trois mois. Les parties s'engagent à privilégier la conciliation.

A défaut, le tribunal compétent sera sollicité.

Fait en double exemplaires, à, le

Pour l'établissement,

Nom et prénom de la direction

Date et signature

Pour l'association

Nom et prénom de la Présidence

Date et signature



LOGO

CHARTRE TRIPARTITE D'HEBERGEMENT INTERGENERATIONNEL

Entre les soussignés

Madame, Monsieur [nom du responsable], pour la Résidence Autonomie / Centre
Communal d'Action Social

Et

Madame, Monsieur [nom du jeune], le.a resident.e

Et

Madame, Monsieur [nom du responsable], pour l'association [nom de l'association]

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

PREAMBULE

[nom de l'établissement], souhaite favoriser la mixité intergénérationnelle au sein de la résidence autonomie [nom de l'établissement] dont il assure la gestion. Il favorise ainsi le lien entre génération et permet à des jeunes étudiants d'accéder à un logement abordable

De son côté, le jeune résident.e souhaite obtenir un logement de qualité dans la résidence autonomie [nom de l'établissement] et s'engage à participer à la vie de la résidence et à proposer des activités auprès des seniors, dans se substituer aux activités existantes.

Enfin, l'association [nom de l'association] qui développe depuis plusieurs années de nouvelles formes de solidarités intergénérationnelles et possède une expérience et un réseau à même d'identifier et de proposer de façon pertinente des jeunes adultes pouvant s'inscrire dans ce projet.

Pour encadrer les rôles et engagements de chacune des parties prenantes au projet, la présente charte tripartite définit les rôles et les engagements de chacun



Durée

La présente convention est conclue pour 12 mois à compter de l’emménagement du jeune résident. Elle prend effet le [date] et sera renouvelable par tacite reconduction.

ARTICLE 1 : LES ENGAGEMENTS PROPRES A CHACUNE DES PARTIES

Pour la RA [nom de l’établissement]

- **La RA** [nom de l’établissement] s’engage à mettre à disposition du jeune une location de la résidence. Il s’agit du logement [numéro du logement], situé [adresse du logement], de type [caractéristiques du logement], meuble/non meublé. Le jeune aura également la jouissance des parties communes suivantes : [parties communes accessibles aux jeunes]
- **La RA** [nom de l’établissement] s’engage à définir en partenariat avec l’association [nom de l’association], les hébergé.es et les résidents un programme d’animation annuel favorisant les liens entre les résidents, les générations et proposant une ouverture de l’établissement vers la cité.
- **La RA** [nom de l’établissement] **s’engage** à organiser au moins deux fois par an [fréquence à définir] un point d’étape avec l’association [nom de l’association], afin de suivre le bon déroulé du projet et évaluer les besoins des résidents, les hébergé.es et tenter d’y apporter des solutions.

Pour l’association [nom de l’association]

- **L’association** [nom de l’association] s’engage à aider à la définition du projet de cohabitation solidaire intergénérationnelle et participer à l’élaboration des documents institutionnels et juridiques qui encadrent le projet (contrat de bail, convention tripartite, état des lieux...)
- **L’association** [nom de l’association] s’engage à recruter les jeunes motivés par le projet, à organiser un temps d’immersion et à assurer le suivi de l’hébergé.es tout au long de la cohabitation.
- **L’association** [nom de l’association] s’engage à assurer le suivi des jeunes tout au long de la période et à la prise en charge des médiations éventuelles entre les jeunes et les résidents et/ou les personnes de la résidence.
- L’association [nom de l’association] s’engage à participer aux différentes réunions organisées pour associer autour du projet intergénérationnel les professionnels, les intervenants, les résidents et leurs familles.
- **L’association** [nom de l’association] **s’engage** à fournir annuellement un bilan rédigé de l’action réalisée.



Pour le.a resident.e

- **Le.a resident.e adhère à l'association** [nom de l'association] **et aux valeurs qu'elle prône.**
- **Le.a resident.e s'engage** à participer aux temps de réunions proposés par la RA [nom de la RA] et l'association [nom de l'association], afin de construire le programme d'animation annuel favorisant la vie sociale, le lien social et l'ouverture de la résidence sur la cité.
- **Le.a resident.e s'engage** à respecter les personnes âgées au quotidien par des attitudes chaleureuses, des gestes de bienveillance, sans à priori et sans parti pris.
- **Le.a resident.e s'engage** à user paisiblement de son logement en apportant une attention particulière au respect de la tranquillité des résidents.
- **Le.a resident.e s'engage** dans le cadre du projet intergénérationnel à participer à la vie de la résidence par des animations auprès des personnes âgées, un temps de présence [précisions à apporter en fonction du projet].
- **Le.a resident.e s'engage** à respecter le règlement intérieur de cohabitation qui fixe les règles de vie en communauté et rappelle les règles de comportement à adopter.

ARTICLE 2 : LES PRINCIPES FONDATEURS DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE [A AJUSTER EN FONCTION DES SITUATIONS]

Chacune des parties prenantes au projet intergénérationnel s'engagent à respecter les principes ci-après déclinés :

- **L'écoute, le dialogue**
Partager ses expériences et ses connaissances
- **La discrétion**
Respecter l'intimité de chacun, ne pas pénétrer dans l'espace privé de chacun sans y avoir été invité, excepté en cas d'urgence ou de danger.
Eviter les nuisances sonores.
- **Le respect et la convivialité**
Respecter les règles de politesse simples comme se saluer lorsque l'on se croise dans l'établissement
Respecter les croyances, les habitudes, l'intimité et le rythme de vie de chacun ;
Laisser les espaces communs propres et rangés pour le confort de tous
Veiller à une juste consommation des fluides et des énergies.
N'introduire dans le lieu d'habitation aucune substance ou objet illicite.



➤ **Le partage, la solidarité, l'entraide**

Echanger mutuellement des savoirs dans la limite des possibilités et des disponibilités de chacun

Vivre la solidarité afin de tisser des liens et faciliter la cohabitation

Alerter les secours en cas de nécessité pour l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 3 : LES MODALITES FINANCIERES

La participation financière due par la RA [nom de la RA] à l'association [nom de l'association] est de [montant annuel]

Le.a resident.e doit être adhérent à l'association [nom de l'association] et réglera à la signature du contrat une adhésion d'un montant de [montant] ainsi que des frais de dossier de [montant] après signature de la charte.

ARTICLE 4 : SITUATION DE LITIGES

L'association [nom de l'association] établit avec l'ensemble des acteurs du projet, des relations basées sur le dialogue et l'attention mutuelle. L'association [nom de l'association] vérifie régulièrement auprès des participants au dispositif le respect de la présente charte. L'association restera tout au long de l'échange intergénérationnel un interlocuteur actif et disponible.

L'association [nom de l'association] ne pourra être tenue pour responsable des préjudices que pourraient causer aux résidents et/ou aux hébergés, les agissements fautifs d'un.e hébergé.e

En cas de litiges ou mésententes entre les parties, l'association [nom de l'association] tiendra le rôle de médiateur. Elle veillera au respect de la charte et des accords conclus par les parties et tentera de trouver une solution à l'amiable.

En cas d'échec de la médiation, ou d'actes graves, l'engagement sera rompu après que les parties aient été préalablement entendues.

Toute mésentente liée au non-respect de la charte, ou des engagements souscrits, entraînera l'exclusion du dispositif et conduira à la rupture des modalités d'hébergement.



ARTICLE 5 : RESILIATION DE PLEIN DROIT

Après médiation infructueuse de l'association [nom de l'association] en application de l'article 4 ci-dessus, tout manquement aux obligations de le.a resident.e, afférant tant à la disposition des lieux mis à disposition qu'à la mise en œuvre des moyens nécessaires et aux engagements pris dans le cadre du projet intergénérationnel, entrainera de plein droit :

- La résiliation de la présente convention, dis jours après notification par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres contre récépissé
- La résiliation du contrat de bail conclu par la RA et le.a resident.e, suivant les modalités prévues dans ce dernier, l'association devra en être prévenu et recevoir copie du courrier.

Chaque partie s'engage à respecter les engagements pris lors de la signature de la présente charte, et dans la convention d'hébergement

Pour l'établissement,

Nom et prénom de la direction

Date et Signature

Pour l'association

Nom et prénom de la Présidence

Date et signature

Pour le.a resident.e

Nom et prénom

Date et Signature



LOGO

CONVENTION D'OCCUPATION EN RESIDENCE AUTONOMIE ETUDIANTS OU JEUNES TRAVAILLEURS

PARTIES

Le présent contrat est conclu entre :

[Désignation complète de la Résidence]

ci-après, « le gestionnaire »

et

[Etat civil complet et justificatif d'étude ou d'emploi]

ci-après, « l'occupant » ou « le résident »

Dans les développements du présent contrat, le terme « résidence », « résidence autonomie » et « gestionnaire de la résidence » sont synonymes. De la même manière, le terme « occupant », « résident » et « personne accueillie » sont synonymes.

REGIME JURIDIQUE DE L'OCCUPATION

Conformément à et à l'article L.313-12 du Code de l'action sociale et des familles (ci-après CASF), le présent contrat d'occupation est consenti au sein de la résidence autonomie [mentions complètes].

Le présent contrat répond d'une occupation en résidence autonomie (anciennement logement-foyer), qui est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Au titre de sa qualification de logement-foyer et conformément à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, ce mode d'occupation est exclu du statut des baux d'habitation.



Les parties s'engagent à exécuter la présente convention de bonne foi. Toute actualisation de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La personne accueillie peut exercer par écrit son droit de rétractation dans les quinze jours qui suivent la signature du présent contrat. En cas de rétractation dans ce délai, celle-ci devra régler le coût de l'occupation, des charges et prestations relatives à la durée effective de l'occupation.

* *

*

I. CONDITIONS D'ADMISSION

Conformément à l'article D. 313-24-1 du CASF, les résidences autonomie peuvent, dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, accueillir, d'une part, des personnes handicapées, et d'autre part, des étudiants ou des jeunes travailleurs dans des proportions inférieures ou égales au total à 15% de la capacité autorisée. Ce seuil est défini, le cas échéant, dans le cadre du contrat pluriannuel d'objectif et de moyen mentionné au troisième alinéa du III de l'article L.313-12 du CASF.

En conséquence, le présent contrat d'occupation vous est consenti en votre qualité de :

Etudiant [*pièces d'identité + carte d'étudiant*]

Jeune travailleur [*pièce d'identité + justificatif d'emploi*]

L'occupant comprend qu'il s'agit de conditions d'admission, qui doivent être maintenues durant toute l'occupation des lieux mis à disposition, et que la disparition de ces conditions constitue un motif de résiliation de la présente convention d'occupation, dans les conditions de l'article VIII.

II. DESIGNATION DES LIEUX

Le logement est consenti à titre de résidence principale de l'occupant. Un état des lieux et un inventaire du mobilier sont établis. Le logement est mis à disposition de l'occupant conformément à l'état des lieux d'entrée joint en annexe. L'occupant accepte ce bien en l'état où il se trouve à la date de l'état des lieux précité, sans pouvoir solliciter aucuns travaux d'aucune sorte.

Celui-ci aura accès, outre un logement privatif, aux parties à usage commun de la résidence autonomie.



A compter de la date fixée à l'article III, le logement situé [préciser] sera attribué à l'occupant.

Le logement est doté des équipements privés / mobiliers suivants : [amender/compléter le tableau]

Cuisine	Chauffage (individuel / collectif)
Chambre à coucher équipée	Plaques de cuisson
Salle de bains / salle de douche	Installation téléphonique
Sanitaires	Installation télévision
Placard	Accès internet
Canapé	
Tables, chaises, etc	

L'occupant bénéficiera de services et aura accès aux locaux et installations collectifs suivants : [compléter la liste et les modalités de fonctionnement]. Le coût des prestations et les modalités d'actualisation du coût de ces prestations sont indiqués en annexe.

- Restaurant collectif
- Service de blanchisserie
- [...]

III. DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

La présente convention est conclue pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction. Elle peut être dénoncée par l'occupant d'une part, et par la résidence, d'autre part, dans les conditions de l'article VIII ci-après.

La présente convention est conclue à compter du [indiquer la date]. A cette date seront confiés à l'occupant, les moyens d'accès au logement et à la résidence autonomie, et l'état des lieux sera réalisé entre les parties.

IV. CONDITIONS DE L'OCCUPATION – REGLES DE LA RESIDENCE AUTONOMIE

Afin d'assurer un respect de la vie en collectivité, le règlement intérieur, en annexe, rappelle les conditions d'occupation et de comportement dans le cadre de la résidence. Il revêt la même valeur que la présente convention.

La personne accueillie a l'obligation d'occuper personnellement le logement.

Le logement est attribué à une seule personne, l'occupant ne pouvant pas inviter de tiers au contrat à occuper le logement.



L'occupant à la charge d'entretenir son logement et de le maintenir en bon état de propreté.

Tout acte pouvant nuire à la sécurité des lieux, celle des occupants, et celle des personnels de la résidence, est strictement proscrit. L'occupant pourra aménager le logement qui est mis à sa disposition, mais il ne pourra pas, sans autorisation préalable de la résidence autonomie, réaliser quelconques travaux, percements, modification de la distribution des pièces du logement. Cette liste n'est pas exhaustive. L'occupant ne pourra réaliser les travaux, aménagements ou autres, qu'à réception de l'accord écrit et préalable du gestionnaire de la résidence.

L'occupant ne pourra pas vivre avec un animal dans la résidence.

L'occupant ne pourra pas sous-louer le logement qui lui est attribué. Il occupera le logement à titre de résidence principale, ne pourra pas le mettre à disposition, serait-ce de manière gratuite, à un tiers, et ne pourra pas céder ses droits sur le logement.

En cas d'urgence, les personnels de la résidence pourront être amenés à pénétrer dans le logement, même en l'absence de son occupant, pour permettre une intervention rapide des services d'urgence (pompiers, police, samu) ou techniques (dégât des eaux, etc). Le gestionnaire de la résidence avertira l'occupant par tout moyen, dans les meilleurs délais.

V. ASSURANCE

Le résident a l'obligation de souscrire une police d'assurance multirisques habitation couvrant les risques liés à son occupation des lieux (risques incendie, électrique, dégât des eaux, explosion), et garantissant tous les biens meubles, équipements et installations. Sa garantie couvrira également les vols dont il pourrait être l'objet. Il devra présenter son attestation d'assurance lors de l'entrée dans les lieux et la tenir à disposition du gestionnaire de la résidence autonomie, tous les ans. En tout état de cause, l'occupant doit être assuré en responsabilité civile individuelle.

Il convient de préciser que l'établissement ne garantit par l'occupant des troubles qui pourraient être occasionnés par des tiers à la relation contractuelle qui les lie.

VI. CONTREPARTIE FINANCIERE A L'OCCUPATION – REDEVANCE

La redevance est réglée au gestionnaire dans les conditions ci-dessous, et correspond au coût du logement et aux charges récupérables de la résidence et du logement. S'ajoutent à ces montants les prestations auxquelles l'occupant souscrit au terme du présent acte.

Son montant mensuel s'élève à [fixer le montant].

Cette redevance fera l'objet d'une révision annuelle conformément à la réglementation.



La contrepartie doit être réglée à terme mensuel échu, à compter de la date d'effet fixée à l'article III.

VII. DEPOT DE GARANTIE

A la signature du présent contrat, l'occupant versera à la résidence, un dépôt de garantie d'un montant équivalent à un mois de redevance, soit la somme de [préciser le montant]. Cette somme sera fixe durant toute la période d'occupation.

Le dépôt de garantie sera le cas échéant affecté à la réparation / à la remise en état des lieux loués, tel que constaté par les parties. Toute dégradation des lieux ou différence entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie peut faire l'objet d'une déduction, à l'exception des désordres dus à une vétusté normale. Par ailleurs, le dépôt de garantie pourra être destiné à garantir les dettes d'occupation et les dégradations en ce compris lorsqu'elles concernent les parties communes, si ces dégradations peuvent être mises à la charge de l'occupant.

Cette somme sera le cas échéant restituée à l'occupant dans les quinze jours qui suivent sa sortie de l'établissement, déduction faite des sommes éventuellement dues par le résident. La date de sortie des lieux de l'occupant correspond à la date de l'état des lieux contradictoirement réalisé par les parties, de la libération des lieux et de la restitution des moyens d'accès.

Le dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du résident et l'absence de restitution du dépôt de garantie dans les conditions ci-dessus produit intérêt au taux légal au profit du résident.

Si les désordres constatés sont d'un montant supérieur au dépôt de garantie versé entre les mains du gestionnaire, l'occupant devra procéder au versement des sommes correspondantes.

VIII. MOTIFS ET CONDITIONS DE RESILIATION

Il peut être mis fin à la convention d'occupation, par l'occupant ou par le gestionnaire de la résidence autonomie, dans les conditions qui suivent.

- **Résiliation de la convention à l'initiative de l'occupant**

L'occupant peut notifier sa volonté de quitter le logement à tout moment, moyennant un préavis minimal de 8 jours, qui court à compter de la remise d'un acte de commissaire de justice ou de la réception d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception



adressé au gestionnaire de la résidence autonomie, dont les coordonnées sont rappelées en première page.

La remise en mains propre d'un courrier contresigné peut également faire courir le délai de 8 jours.

La redevance prévue au contrat restera due à la résidence autonomie, jusqu'à libération et restitution du logement, à l'expiration du délai de 8 jours, moment auquel sera réalisé un état des lieux contradictoire de sortie. L'occupant n'aura plus aucun droit de se maintenir dans le logement à l'expiration du délai de 8 jours précité, date à laquelle le contrat d'occupation aura expiré.

- **Résiliation de la convention à l'initiative du gestionnaire de l'établissement :**

La résiliation du contrat par le gestionnaire de l'établissement ne peut intervenir que dans les cas suivants, moyennant un délai de préavis précisé à chaque motif :

1° En cas d'inexécution par l'occupant d'une obligation lui incombant au titre du présent contrat et de ses annexes, à l'exception d'un défaut de paiement de la redevance. La résiliation du contrat prendra effet un mois après la date de notification du manquement par acte de commissaire de justice, de la réception d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception, ou de la remise contre signature.

2° En cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur de l'établissement. La résiliation du contrat prendra effet un mois après la date de notification du manquement par acte de commissaire de justice, de la réception d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception, ou de la remise contre signature.

3° En cas de défaut de paiement de la redevance, la résiliation peut être notifiée lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés ou bien, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire. La notification interviendra par acte de commissaire de justice, courrier recommandé avec demande d'avis de réception, ou remise contre signature. Le délai applicable à la notification est de 1 mois.

Si le résident est bénéficiaire de l'APL, ajouter la clause suivante :

« Conformément aux articles L. 824-1 et R. 824-4 du code de la construction et de l'habitation, si le bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le gestionnaire signale l'impayé à l'organisme payeur (caisse d'allocations familiales ou mutualité sociale agricole) dans un délai de deux mois après la constitution de l'impayé, en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant. L'aide personnalisée au logement peut être maintenue ou non selon les cas soumis à l'organisme payeur.

Le gestionnaire doit justifier qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de la créance en notifiant au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception, le



montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du contrat d'occupation et le risque de suspension du versement de l'APL. Cette suspension ne peut intervenir que sur décision de l'organisme payeur après consultation de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) le cas échéant, selon les modalités prévues à l'article R. 824-7 du même code ».

4° Lorsque l'occupant cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement, et en cas de cessation totale de l'activité de l'établissement. La mise en œuvre de ces deux motifs dépendant des modalités légales et réglementaires auxquelles les parties se rapporteront.

* *

*

Cette notification interviendra par acte de commissaire de justice, courrier recommandé avec demande d'avis de réception, ou remise en mains propre contre signature. Le délai de préavis indiqué à chacun des motifs de résiliation prendra naissance à la date de l'acte de commissaire de justice, à celle de la réception du courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou à la date de la remise en mains propres du courrier, contre signature.

Lorsque la résiliation émane du gestionnaire, la personne logée est redevable, pendant le préavis, des sommes correspondant à la seule période d'occupation effective des lieux. Si la résiliation émane de la personne logée ou de son représentant, celle-ci est redevable des sommes correspondant à toute la durée du préavis.

IX. EXISTENCE D'UN CONSEIL DE LA VIE SOCIALE ET D'UNE PERSONNE QUALIFIEE

Au regard de l'organisation spécifique des résidences autonomie, l'occupant est informé de l'existence d'un conseil de la vie sociale, élu par les résidents et leurs familles, et dont le rôle est exclusivement consultatif.

Par ailleurs, la personne qualifiée informe et aide les usagers de la résidence autonomie – principalement les personnes âgées et handicapées - à faire valoir leurs droits.

Une annexe fait état des informations utiles.

X. MEDIATION

En cas de litige, les parties s'efforceront de trouver une solution amiable.

[Compléter - médiateur de la consommation]



Annexes :

- Etat des lieux
- Inventaire du mobilier
- Grille tarifaire
- Livret d'accueil dans le cadre du projet intergénérationnel
- Règlement intérieur de la résidence
- Autorisation de fixation, reproduction et diffusion d'images
- Charte RGPD
- Bordereau de rétractation (le cas échéant)
- Fiche explicative relative au Conseil de la Vie Sociale et à la personne qualifiée (le cas échéant)





10 Quai de la Loire
75019 Paris

Tel : 09 72 63 88 46
Courriel : contact@cohabilis.org

www.cohabilis.org

Avec nos sincères remerciements à l'UNCCAS
et en particulier à Elodie Bacoup, Responsable Autonomie et Politiques Seniors