

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil D'Administration	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
17	17	13

Séance du 17 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq –

et le dix sept décembre -- à 18h00,

le Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de M. MOULA.

N°84

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. MOULA-PRESIDENT, MME CARON VICE-PRESIDENTE, MME PALANIAYE, M. RESSIAN, MME DONSIMONI, M. TSCHANHENZ, MME JEAN, M. MOULA H., MME SANCHEZ, MME DELLOYE, MME PENING, M. PIN, MME BOUTILLIER.

ABSENTS REPRESENTES : MME CHANI donne pouvoir à MME CARON.

Date des convocations

17 décembre 2025

ABSENTS : M. GOUJARD, M. AGOSTINI, MME LEJEUNE.

OBJET DE LA REUNION :

- 1) Approbation du compte rendu de la séance du 24/09/2025,
- 2) Décisions du Président,
- 3) Autorisation au Président pour engager, liquider et mandater les dépenses d'investissements de l'exercice 2026,
- 4) Principe d'acquisitions de 10 logements financés en prêt locatif social (PLS), – autorisation de poursuite de négociations et fixation des conditions suspensives,
- 5) Acceptation et encaissement d'un don
- 6) Questions diverses.

La séance est ouverte à 18h00.

- 1) Approbation du compte rendu de la séance du 24/09/2025,

Le procès-verbal de la précédente séance est soumis à l'assemblée.

Aucune remarque n'étant formulée, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.
Le compte rendu de la séance du 24 septembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

2) Décisions du Président

Monsieur Le Président informe le Conseil d'Administration des décisions intervenues, prises en application de la délibération n°01/2023 du 15 février 2023 :

- *Modification d'une décision antérieure accordant un prêt de 856 € afin de corriger l'imputation comptable.*
- *Virement de crédits destiné à permettre la mise en place d'une aide sous forme de prêt.*
- *Virement de crédits destiné au remboursement d'une subvention CPOM dans le cadre du forfait autonomie.*
- *Signature d'un contrat de suivi et de maintenance pour le défibrillateur de la résidence de la Tenure avec la société A Cœur Vaillant.*
- *Signature d'un contrat d'entretien avec la société TCLM pour deux climatisations à la résidence de la Tenure.*
- *Signature des documents contractuels actualisés de la résidence de la Tenure : règlement de fonctionnement, contrat de séjour et annexes avec chaque résident.*
- *Virement de crédits entre chapitres pour permettre les provisions pour créances douteuses ou contentieuses.*

Après en avoir délibéré, le Conseil prend acte des décisions du président.

3) Autorisation au Président pour engager, liquider et mandater les dépenses d'investissements de l'exercice 2026

Il est rappelé que :

Au chapitre 21 « Immobilisations corporelles », les crédits ouverts en 2025 s'élevaient à 70 452 €.

• Au chapitre 16 « Emprunts et dettes assimilées », les crédits ouverts en 2025 s'élevaient à 3 400 €.

L'autorisation permettra d'assurer la continuité de l'action du CCAS dans le cadre légal du quart d'investissement, le budget 2026 devant être adopté le 11 mars, avant les élections municipales.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration AUTORISE le président à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget d'investissement 2025, jusqu'à l'adoption du budget primitif 2026.

4) Principe d'acquisitions de 10 logements financés en prêt locatif social (PLS), – autorisation de poursuite de négociations et fixation des conditions suspensives.

Rappel du projet

Le président présente le projet d'acquisition de 10 logements financés en prêt locatif social (PLS), situés dans un immeuble neuf réalisé par le promoteur PROMOGIM. Le projet initial de logements à caractère social a été confirmé afin de respecter le classement du programme au PLU, notamment en matière de stationnement (1 place par logement, soit 10 places pour 10 logements). Le prix d'acquisition estimatif communiqué par le promoteur est de 1 696 800 € hors taxes, sous réserve de l'avis définitif des Domaines, difficile à obtenir pour un immeuble neuf jamais habité.

Modalités financières et TVA

La discussion porte sur :

Le recours obligatoire à un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, compte tenu du statut de logement social, avec la possibilité de durées longues (jusqu'à 40 ans) afin de lisser la charge et de tendre vers l'autofinancement par les loyers plafonnés PLS.

La question du taux de TVA applicable (taux réduit de 5,5% pressenti en raison du caractère social de l'opération) et des modalités de compensation de la TVA pour les collectivités (récupération partielle, à un taux inférieur au taux normal).

Il est rappelé que les loyers PLS sont plafonnés et soumis à des plafonds de ressources, ce qui distingue ces logements du parc privé et implique une équation financière spécifique.

Statut de bailleur social et contingent préfectoral

Le CCAS devra devenir bailleur social agréé, en concluant une convention avec l'État et en se conformant à l'ensemble des obligations applicables (gestion, attribution, reporting, etc.).

Sur les 10 logements, 3 relèveront en principe du contingent préfectoral, mais, compte tenu du niveau de loyer des PLS et du profil des publics ultra prioritaires, l'État ne devrait pas imposer de ménages prioritaires sur ces logements, laissant au CCAS la maîtrise du peuplement de l'ensemble des 10 logements.

Les dossiers d'attribution devront être instruits environ trois mois avant la remise des clés ; si la délibération définitive est prise le 11 mars et l'acte signé début avril, une mise à disposition des logements pourra intervenir à compter du 1er avril, ce qui impose d'anticiper la constitution des dossiers dès janvier.

Conditions suspensives et permis modificatif

Un permis de construire modificatif est en cours de dépôt pour régulariser la place de stationnement extérieure réservée aux personnes à mobilité réduite. La purge de ce permis fera partie des conditions suspensives devant être levées avant la signature de l'acte d'acquisition.

Charge de travail et moyens complémentaires

Le président expose la charge très importante portée par la direction du CCAS (budget, chantiers, habitat indigne, équipements, etc.), susceptible d'être accentuée par la nouvelle activité de bailleur social.

Sont évoquées plusieurs pistes :

Renforcement temporaire ou durable des effectifs (alternance, recrutement), notamment sur le premier semestre de l'année.

Recours à des expertises externes pour estimer les charges de fonctionnement du futur immeuble (énergie, nettoyage, charges récupérables).

Réflexion sur la gestion locative : gestion en direct avec un outil dédié ou délégation à un professionnel (type administrateur de biens).

Le Conseil prend acte de ces orientations et demande que des scénarios chiffrés et des propositions opérationnelles lui soient présentés lors d'une prochaine séance.

Transfert des logements communaux au CCAS (orientation)

Le président expose une réflexion visant, à terme, à transférer l'ensemble des logements communaux au CCAS, afin :

De disposer d'une porte d'entrée unique pour la gestion des logements à vocation sociale.

De renforcer l'autonomie financière du CCAS par des recettes locatives, réduisant sa dépendance à la subvention d'équilibre communale.

Cette perspective est mise en balance avec la politique de logement des agents municipaux, utilisée comme levier d'attractivité dans un contexte de forte tension sur le marché locatif.

Le Conseil prend acte de cette orientation stratégique, qui fera l'objet de travaux complémentaires.

Charge de travail et moyens complémentaires

Le président expose la charge très importante portée par la direction du CCAS (budget, chantiers, habitat indigne, équipements, etc.), susceptible d'être accentuée par la nouvelle activité de bailleur social. C'est pourquoi il est envisagé de renforcer temporairement ou durable des effectifs (alternance, recrutement), notamment sur le premier semestre de l'année. Par ailleurs une réflexion est en cours pour faciliter la gestion du CCAS sur le plan des ressources humaines et sur le plan de la gestion matériel. Le CCAS conservera sa personnalité morale, son conseil d'administration et ses compétences ; seule la situation statutaire des agents sera modifiée.

Le Conseil prend acte de cette orientation stratégique, qui fera l'objet de travaux complémentaires.

Délibération de principe

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, à l'unanimité :

APPROUVE le principe de l'acquisition des 10 logements en PLS auprès du promoteur PROMOGIM, au prix estimatif de 1 696 800 € HT, sous réserve de l'avis des services de l'État compétents.

AUTORISE le président à poursuivre les négociations avec le promoteur, la Caisse des Dépôts et les services de l'État, et à signer une promesse d'achat courant janvier, incluant les conditions suspensives nécessaires (notamment délivrance et purge du permis modificatif et recevabilité de l'avis des domaines).

DIT qu'une nouvelle délibération sera soumise au Conseil d'administration le 11 mars pour autoriser l'emprunt, l'acquisition définitive et la signature de l'acte authentique.

5) Acceptation et encaissement d'un don

Le 8 décembre 2025 la société Financière du Nogentais, domicilié au 6 rue Victoir Hugo – 60270 GOUVIEUX, représenté par monsieur Jean-Michel SOUFFLET, a réalisé une donation de 20 000€ au profit du CCAS pour les œuvres sociales destinées aux enfants de Lamorlaye

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, à l'unanimité :

ACCEPTER le don de 20 000€ de la société Financière du Nogentais,

D'INSCRIRE les crédits au budget 2025 du CCAS.

6) Questions diverses

Madame Jean rappelle qu'elle avait demandé lors du dernier conseil d'administration de trouver des solutions de parking pour les résidents de la Tenure. Monsieur le Président lui demande de lui transmettre les demandes nominatives qu'il étudiera attentivement.

Le Président déclare la séance close à 19h30.

