

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	16

Séance du 26 février 2025

L'an deux mille vingt-cinq –

et le vingt-six février -- à 20h00,

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

N°81

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

ABSENTS REPRESENTES : MME CHANI QUI DONNE POUVOIR A MME PALANIAYE, M. GOUJARD QUI DONNE POUVOIR A M. MOULA PRESIDENT, MME DELEPIERE QUI DONNE POUVOIR A MME CARON.

Date des convocations

19 février 2025

ABSENTS : M. AGOSTINI.

OBJET DE LA REUNION :

- 1) Approbation du compte rendu de la séance du 11/12/24,
- 2) Décisions du Président,
- 3) Le Rapport d'Orientation Budgétaire 2025,
- 4) Questions diverses.

La séance est ouverte à 20h10.

1) Approbation du compte rendu de la séance du 11/12/2025,

Le compte rendu de la séance du 11 décembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

2) Décisions du Président

Monsieur le Président informe les membres du Conseil d'Administration des décisions prises récemment, en application de la délibération n°10/2020 du 1^{er} juillet 2020 :

Numéro de la décision	Objet de la décision	Date de la décision
128	Signature d'un contrat de séjour pour La Tenure de Madame VALADEAU	20 janvier 2025
129	Attribution d'une aide financière pour le règlement d'une facture d'eau de 300 €	3 février 2025
130	Attribution d'une aide financière pour le règlement d'une facture d'électricité de 350 €	3 février 2025
131	Octroi d'une domiciliation administrative	16 février 2025

Madame JEAN demande des informations sur la domiciliation administrative.

Madame QUADRONE lui explique que la domiciliation est accordée aux personnes ayant un lien étroit et stable avec la commune. Elle ajoute que c'est une procédure qui permet à une personne d'avoir une adresse pour toutes ses démarches administratives, notamment pour recevoir son courrier et accéder à certains droits sociaux.

Monsieur BEN MIR précise que c'est une procédure qui est notamment adressée aux personnes sans domicile fixe.

3) Rapport d'Orientation Budgétaire 2025

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2312-1 et D2312-3, et l'article L.5217-10-4,

Vu la loi 2015-991 du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe),

Vu l'instruction comptable M57.

La Loi NOTRe du 7 août 2015 rend obligatoire pour les communes de plus de 3 500 habitants, les départements et les régions, la présentation par l'exécutif d'un Rapport d'orientations Budgétaires (ROB) à l'assemblée délibérante.

Ce rapport est une étape obligatoire et essentielle de la procédure budgétaire.

Préalablement au vote du budget primitif, le ROB apporte un support nécessaire aux débats d'orientations budgétaires au sein du Conseil d'Administration. Les débats se tiennent autour des priorités et des évolutions de la situation financière du Centre Communal d'Action Sociale.

Ces débats renforcent la transparence financière et l'information des élus et des citoyens.

L'absence des débats sur les orientations budgétaires rend toute délibération relative à l'adoption du budget primitif « illégale ».

Madame QUADRONE présente le rapport d'orientation budgétaire (ci-joint).

Elle précise que le CCAS a commencé à dépenser ce qu'il épargne depuis plusieurs années. A ce titre, il a pu commander l'ensemble du mobilier et matériel nécessaire pour le réaménagement de la nouvelle cuisine. Ce dernier a coûté un peu moins de 20 000 €.

Monsieur BEN MIR ajoute, concernant le déménagement du bureau du CCAS à la Tenure, que celui-ci sera effectué afin d'optimiser l'organisation du service. Ce regroupement des équipes en un même lieu favorisera une meilleure coordination et un travail plus efficace. Par ailleurs, l'emplacement actuel, situé derrière un local de ménage, n'est pas adapté, tant pour l'image du service que pour l'accueil des usagers. Cette relocalisation offrira ainsi un cadre plus approprié et garantira une plus grande confidentialité aux administrés dans leurs démarches.

4) Projet d'acquisition de logements sociaux

Le Président évoque la possibilité que le CCAS fasse l'acquisition 10 logements sociaux situés 29-33 rue Michel Bléré (2 T1, 5 T2, 3 T3), pour un montant de 1 500 000 €. Cette acquisition permettrait à la commune de mieux maîtriser leur attribution. Il explique ne pas souhaiter en arriver à cette décision mais que c'est une possibilité.

Madame JEAN demande si ces logements n'appartiennent pas déjà à un bailleur social.

Le Président répond que c'est le cas, et précise que les discussions sont en cours avec le bailleur actuel, BATIGER. Ce dernier, basé en Île-de-France, rencontre quelques difficultés à s'adapter aux spécificités locales, notamment en raison des écarts de tarification pour la réservation des logements. En effet, les montants proposés par BATIGER, avoisinant les 30 000 €, sont bien supérieurs aux pratiques locales, où des tarifs d'environ 5 000 € par logement sont généralement appliqués. Une négociation devra donc être menée afin de trouver un compromis adapté aux réalités économiques du territoire.

Le Président évoque une seconde possibilité, qui est celle d'un partenariat avec des entreprises locales cotisant au 1% logement (AFASEC, France Galop etc.), qui pourraient devenir réservataires de certains d'entre eux.

Le Président explique que les personnes qui se voient attribuées un logement social sur la commune doivent avoir un lien avec elle. Il explique, concernant les commissions d'attribution, que la commune propose des candidats, en argumentant sur la raison de ces choix. Il ajoute que ce bâtiment comporte des logements PLS et que jusqu'à présent, la commune n'avait que des logements LLI. Ces derniers sont moins demandés, en raison des facultés contributives insuffisantes des demandeurs.

Le Président précise que ces 10 logements pourraient générer un revenu locatif d'environ 5 000 € par mois, ce qui compenserait le coût de l'acquisition.

Madame JEAN demande des précisions sur le fonctionnement des réservations de logements par les entreprises.

Le Président indique que ces entreprises paieraient environ 5 000 € pour être réservataire durant 10 à 15 ans. Il précise que l'AFASEC a déjà réservé plusieurs logements dans d'autres résidences et pratique ce tarif, mais seulement pour la première attribution. C'est-à-dire que si le premier locataire quitte les lieux, l'AFASEC ne sera plus prioritaire par la suite.

Madame DONSIMONI demande si le propriétaire est le bailleur ou bien la personne qui a construit le bâtiment.

Le Président explique que le promoteur PROMOGYM en est toujours propriétaire, et que BATIGER est normalement le repreneur désigné.

Monsieur RESSIAN soulève la question des frais supplémentaires liés à cette acquisition.

Le Président explique que le loyer de 5 000 € ne comprend pas les charges et que la rentabilité du projet dépend de la manière dont les logements seront attribués et gérés. Il explique que l'achat des logements ne sera pas forcément nécessaire car les acteurs potentiels ont montré un fort intérêt lors de la présentation du projet.

Madame JEAN demande s'il aurait été possible d'imposer la réservation d'appartements avant la construction.

Le Président explique que ce n'était pas envisageable, car ces logements relèvent des obligations du PLU (25 % de logements sociaux sur des ensembles de plus de 1 000 m²), et une fois construits, ce n'est plus le promoteur qui les gère.

Monsieur BEN MIR précise que les discussions avec le bailleur évoluent et que des acteurs économiques locaux manifestent un intérêt pour ces logements. Cela pourrait ainsi faciliter des accords de réservation adaptés aux besoins du territoire.

Le Président évoque les contingents, expliquant que la préfecture a un droit de préférence sur trois logements, ce qui réduit le nombre de logements encore négociables à sept. Il souligne que la commune préfère tout de même privilégier des partenaires connus du territoire, avec lesquels elle a déjà des échanges constructifs.

Madame JEAN demande si parmi ces logements, il y en a pour lesquels la mairie est réservataire de droit.

Monsieur BEN MIR répond que non. Il explique cependant que la mairie pourrait, au même titre qu'une entreprise, payer 5 000 € pour devenir réservataire de logements.

Le Président confirme que si certains logements restaient vacants, la municipalité pourrait envisager cette option.

Madame DONSIMONI souligne que cette solution serait bien moins coûteuse qu'un achat à 1 500 000 €.

5) Points divers


Mme Jean interroge sur la prise en charge des travaux de rénovation de la cuisine de la résidence La Tenure.

Le Président explique que l'OPAC, propriétaire du bâtiment, finance les travaux structurels. Le coût des travaux est intégré dans le calcul du loyer : plus les demandes de travaux sont importantes, plus le loyer sera élevé en conséquence.

Madame QUADRONE ajoute que le CCAS est responsable du matériel (four, frigo, congélateurs, etc.), qui sera entretenu par Sodexo au titre d'un contrat.

Concernant l'évolution des loyers, le Président indique qu'une augmentation progressive est envisagée, notamment pour les nouveaux locataires, afin de mieux refléter les services proposés.

Le Président déclare la séance close à 21h10.



Centre Communal
LAMORLAYE
d'Action Sociale