



**CENTRE COMMUNAL  
D'ACTION SOCIALE  
DE MOUY**

Tel : 03.62.72.57.30  
BP 70259  
60250 MOUY

## **Compte Rendu du Conseil d'Administration du 23 janvier 2023**

Dûment convoqué, le Conseil d'Administration s'est réuni le 23 janvier 2023 à 9h30 au CCAS de Mouy.

### **ORDRE DU JOUR :**

- 1<sup>er</sup> point      **Approbation** du compte rendu précédent
- 2<sup>ème</sup> point    **La redevance 2023** à la Résidence Autonomie
- 3<sup>ème</sup> point    **Point sur l'avancée des négociations** avec Clésence concernant les travaux de réhabilitation de la Résidence Autonomie
- 4<sup>ème</sup> point    **Point sur les logements solidaires**
- 5<sup>ème</sup> point    **Proposition de réorganisation** de la direction aux affaires sociales
- 6<sup>ème</sup> point    **Retour sur la réunion** du 19 janvier à la Résidence Autonomie
- 7<sup>ème</sup> point    **Questions diverses**

### **Déroulement de la séance :**

La séance débute sous la présidence de Monsieur MAUGER Philippe, Maire de Mouy et Président du C.C.A.S., qui procède à l'appel :

#### Administrateurs présents :

Monsieur : MAUGER, LTEIF.

Mesdames : PATOUX, DEXTRE, ROMIEU, LACROIX, SEBIH.

#### Administrateur absent :

Madame MOREL.

Secrétaire de séance : Madame SEBIH

Le quorum est atteint.

**1<sup>er</sup> point**    **Approbation** du compte rendu précédent

Le compte rendu de la séance du 30 novembre 2022 est adopté à l'unanimité.

Il est aussi l'occasion d'échanger autour de la diversité des profils accueillis à la résidence, avec des degrés d'autonomie très différents et un lien avec l'EPHAD qui s'accroît.

Mme GANCE rappelle qu'un travail avec M KORDJANI, directeur de l'EPHAD, se développe autour des situations individuelles, et qu'il est convenu de travailler ensemble pour mettre en place des temps pour que l'équipe de l'EPHAD vienne expliquer aux résidents et à leurs familles, leur fonctionnement.

Nous profitons également de ce temps pour échanger concernant le repas de fin d'année à la RA qui a eu lieu le **Vendredi 9 décembre**. Ce repas a été suivi par la distribution des colis et des bons à ceux qui ne s'étaient pas déplacés la veille.

Le repas s'est déroulé dans une très bonne ambiance avec quelques pas de danse pour certains et beaucoup de photos autour du sapin, photos qui ont ensuite été développées et offertes aux résidents. Le traiteur de Balagny (BTL Traiteur) a été applaudi pour sa prestation, nous lui avons d'ailleurs renouvelé notre confiance lors du repas des seniors de Mouy le 21 janvier.

Cette année a également été prise la décision d'offrir à chaque résident une boîte de chocolats lors d'une après-midi festive.

**2<sup>ème</sup> point**    **La redevance 2023** à la Résidence Autonomie

**Vu** l'article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, fixant les nouvelles règles de révision pour les loyers et redevances en Résidence Autonomie,

**Vu** la délibération n° 01/22 du 6 Janvier 2022 déterminant en dernier lieu le montant de la redevance mensuelle dû au 1<sup>er</sup> Janvier 2022 par les résidents de la Résidence Autonomie « Dr Guy Comeau-Montasse » pour les studios (F1bis) d'une part et pour les F2 d'autre part, et en application de la loi n°2014-366 dite loi ALUR, soit :

Pour les résidents arrivés avant le 1<sup>er</sup> mai 2016 :

- 500.15 € pour un F1 bis

- 563.90 € pour un F2

Pour les résidents arrivés à compter du 1<sup>er</sup> mai 2016 :

- 531.05 € pour un F1 bis
- 602.22 € pour un F2

**Considérant** qu'en application de la loi susmentionnée, il convient de faire évoluer les redevances de 3.60 %, taux correspondant à l'augmentation en évolution annuelle de l'indice des loyers au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022,

**Il est proposé de :**

❖ **FIXER au 1<sup>er</sup> Janvier 2023** le nouveau montant de la redevance mensuelle assimilable au loyer et aux charges, due par les résidents de la Résidence Autonomie « Dr Guy Comeau-Montasse » à :

Pour les résidents arrivés avant le 1<sup>er</sup> mai 2016 :

- 518.16 € pour un F1 bis
- 584.20 € pour un F2

Pour les résidents arrivés à compter du 1<sup>er</sup> mai 2016 :

- 550.17 € pour un F1 bis
- 623.90 € pour un F2

Lors de l'échange en Conseil d'Administration, il est convenu qu'un courrier sera adressé à chaque résident afin de les informer.

Mme SEBIH questionne sur le nombre de résidents ayant l'allocation logement.

Pour information du CA, les chèques énergie seront déduits soit du loyer de janvier soit de celui de février.

Il est proposé que lors du prochain CA un point serait fait sur le nombre de résidents bénéficiaires de l'allocation logement et/ou du chèque énergie.

Il a donc été acté, à l'unanimité, par le Conseil d'Administration que la redevance « Loyers + charges » augmenterait de 3,6% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**3<sup>ème</sup> point Point sur l'avancée des négociations** avec Clésence concernant les travaux de réhabilitation de la Résidence Autonomie

- Une étude thermique a été diligentée par Clésence, en novembre 2022. Suite à cette étude, il a été acté, lors de notre dernière réunion avec Clésence le 16

janvier 2023, de s'orienter vers le scénario 3 de rénovation thermique, scénario le plus complet, soit :

	<b>ACTIONS</b>	<b>Coût estimé en euros</b>
1	Isolation des Murs en parpaing par l'extérieur	210 800
2	Isolation des Murs Intérieur sur garage	1296
3	Isolation toiture terrasse	64 800
4	Isolation Plancher bas sur vide sanitaire	54 000
5	Remplacement des dalles fluorecentes 2*36W et les lampes par des LED	4 200
6	Remplacement des Menuiseries (PVC)	285 070
7	Remplacement des radiateurs par des radiateurs base température avec robinet thermostatique	242 880
8	Mise en place d'une température de chauffage à 20 °C	0
<b>Scenari N°3</b>	<b>Cumul des préconisations n°1+2+3+4+5+6+7+8</b>	<b>863 046 euros</b>

La rénovation thermique est une priorité pour nous, particulièrement pour permettre un mieux-être aux résidents.

- A cela devra s'ajouter la réfection des douches de l'ensemble des logements. En effet, il est primordial que les douches soient accessibles pour les personnes âgées, ce qui n'est pas le cas pour beaucoup d'entre elles aujourd'hui.
- Il est proposé au Conseil d'Administration de s'interroger sur la pose de compteurs LINKY au sein des appartements de la résidence. Ces compteurs permettraient à chaque résident de souscrire un contrat d'abonnement auprès du fournisseur d'électricité de son choix. Le chauffage resterait un chauffage commun, seule l'électricité serait individualisée.  
Si cela se mettait en place, chaque résident serait accompagné dans ce changement mais aussi dans les démarches administratives que cela requiert.
- Le financement :  
Nous travaillons sur des possibles subventions. En premier lieu, il s'agit d'une subvention d'Etat, nommé le FONDS VERT, qui pourrait aller jusqu'à 80% du financement des travaux accordé au titre de la rénovation thermique du bâtiment.  
De plus, la CARSAT ouvre depuis plusieurs années un AAP concernant la réhabilitation des RA. Cela devrait être à nouveau le cas en 2023 et pourrait aller également jusqu'à 60% de l'enveloppe globale des travaux.

Nous souhaitons également que Clésence, en tant que propriétaire du lieu, participe à cet effort de financement et le travaillons avec eux.

Clésence doit nous transmettre l'estimation totale du budget travaux, ce lundi 23 janvier au plus tard.

- Lors de la réunion du 16 janvier 2023, il a été convenu un début des travaux de réhabilitation thermique pour le printemps 2024 sous réserve de confirmer la réception des fonds alloués avant juillet 2023.

Entre temps et dès 2023, nous devrions pouvoir lancer, avec Clésence la consultation de la maîtrise d'œuvre, toujours sous réserve de confirmation des fonds.

#### **4ème point Point sur les logements solidaires**

Dans le règlement concernant les logements solidaires, et validé par le CA, (selon la délibération du Conseil d'Administration du CCAS N° 01/12 du 25/01/2012) il avait été convenu :

<b>Prix par semaine</b>		
Prix studio/T1	Prix T3	
20 €	50 €	MOUY
50 €	100 €	EXTERIEUR

Etat des lieux au 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

<b>Type d'Appartement</b>	<b>Adresse</b>	<b>Locataire</b>	<b>Observations</b>
T1	16 rue Cayeux		Vacant depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2023
T1	9 rue Cayeux	M LEDOUR	Contrat renouvelé du 1 <sup>er</sup> janvier 2023 au 31 mars 2023
T3	16 rue Cayeux	Mme CODJOVI et son fils	Loué à titre gracieux et contrat renouvelé du 1 <sup>er</sup> janvier 2023 au 31 mars 2023

- Volonté de remettre en place des entretiens sociaux réguliers afin de faire évoluer les situations de ces locataires et de permettre qu'ils se stabilisent dans leurs situations avec un logement qui leur serait propre.

- Sur 2022, nous obtenons une recette de 1640 euros concernant ces logements, sans déduire les travaux qui ont dû être menés au long de l'année (ex : coût chez Mme CODJOVI).

Le Conseil d'administration débat autour de la situation de Mme CODJOVI qui est accueillie depuis plus de 18 mois et dont la situation administrative n'est toujours pas régularisée.

Le CCAS, la MDS et la Croix Rouge accompagnent Mme et son fils dans leur situation personnelle complexe et des liens réguliers sont faits avec son avocat. Le blocage se situe essentiellement au niveau de la justice. Nous espérons une régularisation pour Mme au cours de ce premier semestre.

Cela amène un échange autour des critères d'accueil dans ces logements solidaires, avec la vigilance à avoir de ne pas se substituer aux missions de l'Etat.

En conclusion, le CA est unanime à penser qu'il serait intéressant de pouvoir remettre à jour le règlement intérieur concernant ces logements.

### **5<sup>ème</sup> point Proposition de réorganisation** de la direction aux affaires sociales

- L'équipe de la direction des affaires sociales est composée comme suit :
  - Une directrice des affaires sociales avec pour mission la direction du CCAS, la direction de la Résidence Autonomie et le pilotage de l'action sociale globale au sein de la ville de Mouy.
  - Une assistante de direction avec une mission administrative et budgétaire pour le CCAS et la RA, et qui assure l'accueil au public à 50% de son temps.
  - Une intendante qui assure l'intendance de la RA
  - Un animateur chargé de l'animation mais aussi de la coordination des animations, en particulier celle portées par nos intervenants
  - Une agent de service dont la mission principale est d'assurer l'hygiène des locaux et qui est en capacité de remplacer l'intendante lors de ses absences

Un 4<sup>ème</sup> poste est en voie de recrutement. Il s'agira d'un agent technique polyvalent, en capacité d'entretenir les locaux mais aussi de faire tout le « petit bricolage » dans un objectif, entre autres, de réduction des coûts de fonctionnement.

- Evolution de la Direction des Affaires sociales  
 Au vu des chantiers importants à mener, tant concernant la RA qui est soumis aux règles d'un ESSMS et donc à un cadre juridique contraint, tant concernant le CCAS pour lequel de nombreux projets partenariaux sont à développer et pourraient rentrer dans une action sociale plus large et plus globale, il semble inévitable de pouvoir doter cette direction d'un adjoint à la directrice.

Voici quelques exemples de chantiers à mener au sein de la Direction des Affaires Sociales

<b><u>LES CHANTIERS ACTION SOCIALE GLOBALE</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un diagnostic des besoins sociaux</li> <li>- Mise à jour des conventions partenariales (résidence et CCAS)</li> <li>-Créer une équipe de bénévoles active tant sur le CCAS que la résidence autonomie</li> <li>-Développer notre lien de travail avec la direction enfance/jeunesse</li> <li>-Développer un partenariat qui foisonne de projets...</li> </ul>	
<p><b><u>LES CHANTIERS DE LA RA</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Coordination des actions du CPOM</li> <li>-Créer ou remettre à jour tous les documents relatifs à la loi 2002-2 : livret d'accueil, projet d'établissement, projet individualisé...</li> <li>-Ecrire l'ensemble des process et en revoir certains</li> <li>-Accompagner techniquement l'équipe</li> <li>-Gérer le quotidien en soutien de l'équipe (réunion, présence quotidienne, astreinte, appel partenaire...)</li> <li>-Remettre en place le Conseil de vie sociale en lien avec le décret d'avril 2022 qui modifie la composition mais surtout lui donne davantage de missions et la rédaction d'un rapport annuel....</li> </ul>	<p><b><u>LES CHANTIERS DU CCAS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire le projet de service du CCAS</li> <li>-Travailler un projet logement social avec un suivi plus rigoureux et développer un travail de partenariat avec les bailleurs</li> <li>-Remettre à jour le RI concernant les logements solidaires et avoir un suivi régulier</li> <li>-Remettre à jour le règlement intérieur concernant les aides facultatives</li> <li>-Gérer le quotidien du CCAS : logement, aides légales, facultatives, CA, partenaires, recevoir le public, le fichier senior, avoir des fichiers de suivi (/aux aides, aux demandes...)</li> <li>-Développer les permanences sociales</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>-Conduire le projet de réhabilitation</li> <li>-Développer les accueils intergénérationnels et écrire sur ce projet (contrat d'accueil spécifique, RI...)</li> <li>-Travailler sur l'évaluation unique et l'auto évaluation</li> <li>-Développer la passerelle avec l'EPHAD</li> <li>-Accompagner l'équipe de la RA au changement avec l'arrivée d'un 4ème poste et de nouveaux horaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Créer des actions autour de la parentalité</li> <li>-Soutenir le bénévolat des associations mouysards, renseigner les mouysards sur ce qu'est le bénévolat, créer une équipe de bénévoles Mona Lisa...</li> <li>-Travailler sur la politique sociale des aînés : sorties, activités, rompre l'isolement...</li> <li>-Réfléchir à un travail de partenariat avec l'ARS dans l'objectif de l'accès à la santé pour tous</li> <li>-Soutenir l'emploi pour tous et l'emploi des jeunes</li> </ul>
---	---

Cette liste n'est pas exhaustive mais elle permet de mettre en lumière l'étendue des travaux à mener au sein de la direction, et qui ne peuvent l'être à ce jour.

L'échange au sein du Conseil d'administration permet d'expliquer que ces chantiers sont des chantiers qui doivent être pilotés par une équipe de direction et que le seul poste de directrice, pris, aujourd'hui, essentiellement dans la gestion du quotidien, ne permet pas d'y répondre.

Le principe serait d'étoffer l'équipe de direction afin de mieux répondre aux enjeux sociaux d'une ville telle que Mouy.

Mme SEBILH émet également l'hypothèse de pouvoir soutenir le poste d'assistante de direction avec un contrat d'apprentissage. En effet, en projection du départ à la retraite, dans quelques années de Mme DEVAUX, cela pourrait permettre une transmission de savoirs et de compétences pour un remplacement, par la suite, fluidifié.

Le Conseil d'administration valide, à l'unanimité, la création d'un poste de directeur adjoint des affaires sociales.

### **6ème point Retour sur la réunion** du 19 janvier à la Résidence Autonomie

Pour l'information du Conseil d'Administration, il semblait intéressant de revenir sur la réunion du 19 janvier que nous avons tenu avec les résidents.

L'ODJ pour notre réunion d'équipe avec les résidents était composé comme suit :

- ✚ Prendre quelques règles de vie : aliments jetés par la fenêtre, être attentif aux dépenses d'électricité, ne pas laisser les fenêtres de la

cursive ouvertes trop longtemps, ne pas fermer les portes coupe-feu dans les coursives...

- ✚ Point pour le parking
- ✚ Document droit à l'image
- ✚ Médecin le 3 février à 11h

Le premier point a permis aux résidents de s'exprimer et de pouvoir expliquer aussi leur mécontentement quant aux déchets retrouvés sur la pelouse et amenant des nuisibles. Cela a surtout permis qu'ils puissent échanger et débattre entre eux.

Nous avons proposé aux résidents, après l'accord de Clésence, de mettre en place un système de macaron pour chaque résident possédant un véhicule, les autorisant à se garer sur le parking de la RA. A l'inverse, toute personne extérieure n'ayant pas ce macaron pourra être verbalisée par la Police Municipale (sauf les professionnels intervenant à la Résidence). Les résidents étaient ravis de nos propositions et souhaiteraient retrouver la tranquillité de pouvoir se garer sur ce parking. Un courrier explicatif a été distribué dans leur boîte aux lettres.

La plupart des résidents nous ont remis le document « droit à l'image » qui nous permet de savoir et de respecter leur souhait quant à la diffusion de photos, films les concernant.

Nous avons obtenu un temps de travail le 3 février avec le Dr ZELDAN, médecin gériatre, nouvellement arrivé à Clermont afin de réfléchir avec lui à la possibilité qu'il puisse venir visiter des résidents, une demi-journée (ou +) par mois au sein de la résidence. Nous avons demandé aux résidents qui pourraient être intéressés de se faire connaître auprès de l'intendante. De plus, nous organisons une rencontre Médecin/Résidents le 3 février vers 11h30, après notre temps de travail autour d'un café.

Au moins une dizaine de résidents semble intéressée.

Sur ce dernier point, M LTEIF propose que nous fassions le lien avec le DR SAMADE, médecin coordonnateur de l'EPHAD de Mouy.

### **7ème point** Questions diverses

Pour le prochain Conseil d'Administration, Mme SEBIH demande à ce que l'on puisse faire un point sur le nombre d'appartements disponibles au sein de la RA ainsi que sur les dettes de loyer. Elle demande également qu'un inventaire du matériel qui a été acheté en 2020/2021 (matériel de sport, grand écran...) soit fait et que leur utilité (ou pas) soit retranscrite.

Il est suggéré également de faire un rétroplanning des projets et actions 2023.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance s'est terminée à 12h00.