

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
De la Commune de FLEAC

Nombre de conseillers en exercice : 27 - présents : 22 - votants : 27 dont 5 pouvoirs	Dûment convoqué, le Conseil Municipal de la Ville de FLEAC s'est réuni en session ORDINAIRE , à la mairie de FLEAC le lundi 14 septembre 2026 sous la Présidence de Mme Hélène GINGAST, Maire.
--	--

Date de la convocation du Conseil municipal : le 08/09/2026

PRESENTS :

Mmes GINGAST, LAINÉ, CHAUVEAU, AUDRA, BADALIAN, BALDÉ, CHEMINADE, JUIN, RANIVOALISON, VASLIN,

MM. LABROUSSE, LOJEWSKI, SOETE, LAGARDE, CALANDRAUD, CHEMIN, DUPEYROUX, FREMINET, GASCHET, GONIN, LANGLOIS, NICOLAS.

ABSENTS EXCUSES :

M. CHAUVAUD, Mmes BEL, BULTÉ, DESACHY et FAURY.

POUVOIRS : De Mme BULTÉ à M. GONIN

De Mme DESACHY à Mme AUDRA

De Mme BEL à Mme RANIVOALISON

De Mme FAURY à M. LANGLOIS

De M. CHAUVAUD à M. NICOLAS

SECRETAIRE DE SEANCE : Christine CHAUVEAU

Délibération : 2026-09-05

Cession foncière – parcelle cadastrée AY 177

Rapporteur : Hélène GINGAST

Par acte notarié en date du 18 novembre 2020, la Commune est devenue propriétaire de la parcelle bâtie, située 1 rue de Badoris, cadastrée section AY n° 177 de 129 m², intégrée au domaine privé communal.

La Commune a acquis ce bien pour la somme de 40 000,00 € hors frais de notaire, dans le but d'y créer un logement d'accueil d'urgence.

Par délibération du 12/12/2022, la commune s'est engagée à participer financièrement à la réalisation de 2 hébergements d'urgence, équivalent à 5 places d'hébergement d'urgence « haltes de nuit », à hauteur de 52 432,97 €, versés en deux fois comme suit :

- 30 % sur production du justificatif de lancement des travaux - soit 15 729,90 €
- 70 % sur production de la déclaration d'achèvement des travaux - soit 36 703,07 €

Ce logement a fait l'objet d'un bail emphytéotique signé le 27/03/2023 avec l'OPH de l'Angoumois en vue d'y réaliser les travaux de rénovation nécessaires et de confier au bailleur la gestion de ce logement d'urgence, en lien avec l'AFUS 16.

Compte-tenu du coût des travaux qui a dépassé largement les estimations financières de l'OPH (impact de l'inflation ayant suivi la crise du COVID, puis la guerre en Ukraine),

Considérant que les projets de création de logements d'urgence doivent être équilibrés dès la phase travaux car non générateur de recettes (pas de loyer sur l'hébergement d'urgence),

L'OPH de l'Angoumois se déclare aujourd'hui dans l'incapacité financière de porter ce projet à son terme.

Le bailleur propose donc de transformer le projet en la création d'un logement public familial (en PLAI). L'impact de cette modification induit la résiliation du bail emphytéotique et de la convention de participation financière signés précédemment.

Par ailleurs, le bailleur sollicite la cession du bien à l'euro symbolique en lieu et place d'un bail emphytéotique.

L'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales précise que toute vente d'un bien immobilier par une commune de plus de 2 000 habitants nécessite l'avis préalable de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, qui se prononce notamment sur la valeur du bien.

Les parcelles concernées par le projet de cession ont fait l'objet d'une évaluation domaniale en date du 25/07/2025, valable 18 mois, et fixant la valeur vénale du bien à 32 000€.

Par exception au principe général interdisant aux personnes publiques de faire des libéralités, une cession peut être envisagée à titre gratuit ou à l'euro symbolique uniquement si elle est « justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes » (Arrêt du Conseil d'Etat du 3 Novembre 1997, Commune de Fougerolles).

Par conséquent, considérant que :

- l'OPH de l'Angoumois est un bailleur public,
- la création de logement public répond à un motif d'intérêt général,
- la commune de Fléac est soumise aux obligations de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU,
- la commune n'atteint pas, au 01/09/2026, les obligations de 20 % de logements publics sur la commune,
- des pénalités s'appliquent aux communes déficitaires,



- la différence entre la valeur vénale estimée des Domaines (32 000 €) et le prix de cession envisagé (1 €) constitue une dépense déductible des pénalités applicables aux communes déficitaires SRU

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Considérant l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 25/07/2025,

A l'unanimité des suffrages exprimés par 27 voix pour, zéro contre et aucune abstention, DECIDE :

- **D'APPROUVER** la résiliation du bail emphytéotique conclu avec l'OPH de l'Angoumois ;
- **D'APPROUVER** l'aliénation de l'ensemble immobilier situé sur les parcelles AY 177 ;
- **D'APPROUVER** la cession à l'OPH de l'Angoumois de l'immeuble cadastré AY 177 d'une contenance totale de 129 m² au prix de 1 € net vendeur, aux fins d'y créer un logement public familial en PLAI ;
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer tous les actes notariés, pièces et documents afférents nécessaires à la mise en œuvre de la présente cession.

Fait et délibéré à FLEAC, le 14 septembre 2026

Pour copie conforme,

Le Maire,

Hélène GINGAST

Certifiée exécutoire compte tenu de :

Transmission à la préfecture le : 15 SEP. 2026

Réception du : 15 SEP. 2026

Mise en ligne le : 17 SEP. 2026

Le Maire,

Hélène GINGAST

