

25, Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60 – Fax : 05 45 38 60 59

**CONVENTION RÉALISATION POUR LA
RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE DE PRÉ-
HOMOGÉNÉISATION DE LAFARGE ENTRE LA
COMMUNE DE LA COURONNE, GRANDANGOULÊME
ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE – AVENANT N°1**

DGA Patrimoine public et
environnement - Stratégie foncière et
immobilière
Numéro : 2026-D-061

Le **PRESIDENT** de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION** du **GRAND ANGOULEME**,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu la décision n°356 en date du 24 novembre 2023 approuvant la convention réalisation n°16-13-121 pour la reconversion de l'ancien site de pré-homogénéisation de Lafarge entre la commune de La Couronne, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême pour le projet de construction et de développement d'une zone d'activités à haute qualité environnementale,

Vu, la délibération du conseil communautaire portant délégation de fonction au président,

Vu, l'arrêté n°90 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Pascal MONIER en sa qualité de conseiller délégué membre du bureau, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

DECIDE

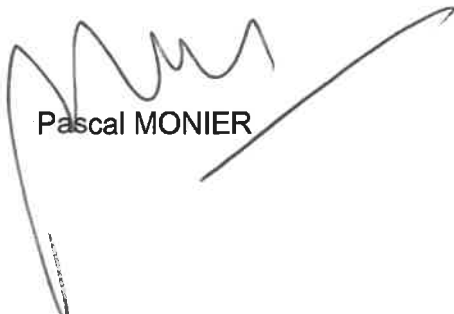
Article 1er – Est approuvé l'avenant n°1 à la convention réalisation n°16-13-121 pour la reconversion de l'ancien site de pré-homogénéisation de Lafarge entre la commune de la Couronne, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême pour le projet de construction et de développement d'une zone d'activités à haute qualité environnementale.

Article 2 – L'avenant n°1 a pour objet la définition des modalités d'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres d'un montant plafond de 400 000 € de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine au profit de la commune de La Couronne.

Article 3 – Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le - 9 MARS 2026
Pour le Président,
Le Conseiller délégué, membre du bureau,

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le - 9 MARS 2026
Publié ou notifié,
Le - 9 MARS 2026



Pascal MONIER

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°1 D'INTÉGRATION D'UNE MINORATION SUR FONDS
PROPRES À LA CONVENTION DE RÉALISATION N° 16-23-121
POUR LA RECONVERSION DE L'ANCIEN SITE DE PREHOMOGENEISATION
DE LAFARGE**

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de La Couronne, dont le siège est situé à « Place de l'Hôtel de Ville - 16 400 La Couronne », représentée par son maire, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° XXXX en date du ;
Ci-après dénommé « **la Collectivité** »;

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé – 25 boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME CEDEX– représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°XXX en date du ;

Ci-après dénommée « **L'EPCI** » ou "**Grand Angoulême**"

D'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°BU-2025- du 19 décembre 2025.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Établissement;

PREAMBULE

La Commune de La Couronne, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 16 janvier 2024, une convention de réalisation pour la reconversion de l'ancien site de pré homogénéisation à La Couronne. Cette convention est issue de la division de la convention opérationnelle n°16-18-085 dans le cadre de laquelle les propriétés de la société LAFARGEHOLCIM ont été acquises, le 17 décembre 2021. Le stock restant de cette convention a été proratisé pour chaque convention en découlant. Dans le cadre de l'opération « préhomo », le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 1 100 000 €. La valorisation des fonciers pour cette convention a été faite à hauteur de 36 000 € HT.

Dans la continuité d'un travail entrepris par un opérateur privé nommé BTV Investissement dans le cadre d'un projet à vocation économique à l'échelle du périmètre de la convention opérationnelle, des négociations ont été entreprises avec cet opérateur et une promesse de vente a été signée le 15 septembre 2023 pour un montant de 328 000 € HT. Le projet consiste en la création d'une zone économique de haute qualité environnementale et d'une centrale de production d'hydrogène.

En vue de permettre la réalisation de ce projet, l'EPFNA a engagé en 2024 les travaux de déconstruction d'un hall de stockage d'argile et d'un hall de pré homogénéisation. Néanmoins, lors de l'enlèvement des fondations de ces bâtiments, des débris de plaques fibrociment amiantées ont été retrouvés autour de blocs béton. Différents sondages sur l'emprise des bâtiments de plus de 10 500 m² ont été réalisés et ont révélé la présence de ces débris sur le périmètre global du chantier de démolition. Aussi, en complément d'un chantier de démolition déjà onéreux, ces découvertes vont générer un investissement financier très conséquent en vue d'enlever ces déchets amiantés en quantité importante. De plus, cette découverte remet en cause à la fois l'équilibre financier du projet et également son calendrier de sortie.

Un courrier de mise en demeure a été envoyé à la société vendeuse LafargeHolcim Ciments pour supporter les coûts d'investigations et la prise en charge des frais de traitements des débris et de remise en état du site. Un contentieux sera probablement à engager avec cette société en vue de déterminer les responsabilités de chacun sur cette découverte impactante. Face à cette situation, la mise en place d'une minoration foncière vise à permettre la réalisation du projet escompté et la participation aux surcoûts liés à cette découverte.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

1.1 – OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

Le projet vise au développement d'une zone d'activité économique de haute qualité environnementale ainsi qu'une centrale de production d'hydrogène. Préalablement au développement de ce projet structurant pour l'agglomération d'Angoulême au regard des retombées économiques qu'il implique, l'EPF NA doit entreprendre les travaux de démolition et de désamiantage en vue de céder un foncier prêt à l'emploi. Seulement, alors que l'équilibre financier de ce projet était déjà rendu précaire par le coût conséquent de la démolition des halls, la découverte de terres amiantées sur l'ensemble de l'emprise de projet complexifie grandement l'opération et notamment son équilibre financier. Aussi, la minoration foncière a pour objet de diminuer le reste à charge de

la collectivité pour un projet très contraint financièrement par cette découverte fortuite. L'objectif étant de permettre la sortie d'un projet pour la requalification de ces fonciers.

1.2 – MONTANT DE LA MINORATION FONCIERE

Par délibération n° CA-2025-XX en date du 28 novembre 2025, le montant de la minoration sur fonds propres attribuée est de 400 000,00 € (QUATRE CENT MILLE EUROS).

Il s'agit d'un montant plafond au regard du bilan prévisionnel d'opération déficitaire. Ainsi, le Directeur Général pourra mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général final du projet.

1.3 – DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention et des acquisitions ci-avant identifiées objet du projet s'élèvent à 737 249,39 € HT au 25/11/2025.

Le bilan financier du projet au 25/11/2025 est le suivant :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	46 232,09 €	Prix de cession (au prix de revient)	328 000,00 €
Etudes préalables (diagnostics avant-vente)	45 358,13 €	Minoration foncière EPFNA	400 000,00 €
Travaux et démolition	582 944,03 € (1)	Reste à charge (2)	57 749,39 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	11 215,14 €		
TOTAL	785 749,39 €	TOTAL	785 749,39 €

Les avenants des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre dû à la découverte fortuite engendrent un surcoût d'environ 45 000 €. Ce surcoût a été intégré au poste de dépense « Travaux et démolition » (1), puisqu'il sera nécessairement engagé.

Le devis pour le sondage de la zone afin de déterminer précisément l'étendue et la profondeur de la présence de ces débris amiantés est d'environ 50 000 €. Cependant, au regard de la situation, il n'est pas possible à ce jour d'évaluer les surcoûts importants qu'engendreront les traitements des débris amiantés retrouvés sur le site, qui pèsera sur le reste à charge de la collectivité (2).

Par les délibérations n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80% du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Dans le cas de ce projet, les dépenses restantes à engager sont inconnues. À ce titre, il est convenu que le montant de la minoration sera plafonné au maximum à 80 % du déficit, à raison d'un montant maximal de 400 000 €.

1.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Au regard des éléments explicités ci-dessus, il n'est à ce jour pas possible de déterminer un calendrier prévisionnel de l'opération au regard des incertitudes juridiques et financières qui pèsent sur projet.

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du reste à charge de la collectivité.

La minoration foncière votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit de la collectivité, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l'équilibre général de l'opération et conformément aux délibérations du Conseil d'Administration n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

En cas de non-réalisation du projet pour quelle que raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration versée.

Les autres dispositions de la convention n°16-23-121 demeurent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune de La Couronne
représentée par son Maire,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur
Général,

La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême représentée
par son Président,

Jean-François DAURE

Sylvain BRILLET

Xavier BONNEFONT

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025/..... en date du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 16-23-121