

DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

DGA Patrimoine public et
environnement - Stratégie foncière et
immobilière
Numéro : 2026-D-062

CONVENTION RÉALISATION POUR LA
RECONVERSION DE LA FRICHE DITE "MAISON
ALBERT" EN CENTRE VILLE ENTRE LA COMMUNE
DE LA COURONNE, GRANDANGOUÛLÊME ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE – AVENANT N°1

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

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu la décision n°364 en date du 12 décembre 2023 approuvant la convention réalisation n°16-13-122 pour la reconversion de la friche dite « Maison Albert » en centre-ville entre la commune de La Couronne, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême pour le projet de construction d'un pôle économique et culturel.

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°16-13-122 pour la reconversion de la friche dite « Maison Albert » en centre-ville entre la commune de La Couronne, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême pour le projet de construction d'un pôle économique et culturel.

Article 2 – L'avenant n°1 a pour objet la définition des modalités de remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA (dont une minoration foncière sur fonds propres d'un montant plafond de 100 000 €).

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

Angoulême, le 10 MARS 2026
Pour le Président,
Le Conseiller délégué, membre du bureau,



Pascal MONIER

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le 10 MARS 2026
Publié ou notifié,
Le 10 MARS 2026

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°1 D'INTÉGRATION D'UNE MINORATION SUR FONDS PROPRES À LA CONVENTION DE RÉALISATION N° 16-23-122 POUR LA RECONVERSION DE LA FRICHE DITE « MAISON ALBERT » EN CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE LA COURONNE (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND ANGOULEME

ET

L'ÉTABLISSEMENT 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'Etablissement ;

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 la friche dite « Maison Albert » 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 24 septembre 2020. Le stock restant de cette convention a été proratisé pour chaque convention en découlant. Dans le cadre de l'opération « Maison Albert », le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 300 000 €. Dans le cadre de l'ensemble des portages réalisés par l'EPF NA sur la commune, la valorisation des propriétés inhérentes à cette convention a été faite à hauteur de 253 616 € HT.

Dans la continuité du portage réalisé, des négociations ont été entreprises avec le porteur de projet BTV Investissements et une promesse de vente a été signée le 15 septembre 2023 pour une vente projetée à 200 000 € HT. Le projet consiste en la création d'un tiers-lieu regroupant notamment une manufacture partagée, des ateliers, un espace de restauration et un espace extérieur pour de l'évènementiel autour de l'artisanat. Cet espace serait géré par l'association « Les Façonneurs ».

Cependant, le projet a pris du retard et la vente n'a pas abouti au regard de l'équilibre financier précaire du projet. En effet, la réfection nécessaire de la toiture engendre un déficit d'opération d'un peu plus de 300 000 €. Une demande de fonds verts a été déposée par l'investisseur pour aider au financement du projet (pour la réfection de la toiture), mais n'a pas été accordée sur l'enveloppe 2025, malgré l'intérêt porté à ce projet.

Face à cette situation de blocage du projet et à la convention arrivant à échéance, il convient de revendre la propriété à la Commune. La mise en place d'une minoration foncière octroyée vise à permettre la réalisation du projet escompté.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE

1.1 – OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière a pour objet de diminuer le reste à charge de la collectivité pour un projet très contraint financièrement. L'objectif reste ainsi de minorer la charge foncière afin de permettre la réalisation d'un projet à dominante services/commerces par un opérateur (ou la Commune), suite à la revente du foncier au prix de revient à cette dernière.

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 100 000,00 € (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 276 462,50 € HT au 25/09/2025.

Le bilan financier prévisionnel du projet avec minoration (jusqu'à la fin du portage) est le suivant :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	257 874,59 €	Prix de cession (au prix de revient)	176 462,50 €
Etudes préalables (diagnostics avant-vente)	1 284,50 €	Minoration foncière EPFNA	100 000,00 €
Travaux	27,00 €	Reste à charge (si diagnostics avant-vente)	500,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	17 776,41 €		
TOTAL	276 962,50 €	TOTAL	276 962,50 €

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.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 100 000 €, soit 36 % du prix de cession au prix de revient HT de la collectivité (hors minoration).

1.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- Date de l'acte de cession : 1^{er} trimestre 2026

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 calcul du prix de cession, au prix de revient de la convention. Les modalités de cette cession (notamment le prix, les conditions du paiement du prix, nom du preneur...) devra être approuvée par délibération de la collectivité garante.

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 d'un projet à dominante commerce/services, pour quelle que raison que ce soit, dans les 5 ans à compter de la signature de l'avenant, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration versée.

Les autres dispositions de la convention n°16-23-122 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° 16-23-122