

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-063

**CONVENTION RÉALISATION POUR LA
RECONVERSION DU PATRIMOINE HISTORIQUE DE
LAFARGE EN CENTRE VILLE ENTRE LA COMMUNE
DE LA COURONNE, GRANDANGOULEME 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°357 en date du 24 novembre 2023 approuvant la convention de réalisation n°16-23-123 portant sur la reconversion du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville entre la commune de La Couronne, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême,

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°16-23-123 portant sur la reconversion du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville entre la commune de La Couronne, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine et GrandAngoulême pour le projet de préservation du patrimoine historique en centre-ville.

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,


Pascal MONIER

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le - 9 MARS 2026
Publié ou notifié,
Le - 9 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° 16-23-123
POUR LA RECONVERSION DU PATRIMOINE HISTORIQUE DE LAFARGE EN
CENTRE-VILLE**

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 du patrimoine historique de Lafarge en centre-ville 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 « patrimoine historique », le plafond des dépenses a ainsi été fixé à 900 000 €. La valorisation des fonciers pour cette convention a été faite à hauteur de 590 000 € HT.

Dans la continuité de cette maîtrise foncière en 2020, la commune de La Couronne a initié une étude visant à déterminer les conditions de réalisation d'un projet de nature économique (services, restaurant, hôtellerie...). Cette étude a également permis de souligner la nécessité d'entreprendre sur cette propriété de caractère, des travaux d'entretien et de réhabilitation visant à permettre sa parfaite conservation. Dans ce cadre, une étude en cours de réalisation par des architectes du patrimoine, vise à élaborer un plan d'action pour la mise hors d'eau, la conservation et la sécurisation des bâtiments annexes de l'abbaye classés et inscrits. Cette étude estime des coûts de sécurisation d'urgence d'étanchéité d'un montant de 660 000 € HT. Une réunion interviendra prochainement avec la DRAC, la CRMH et les ABF pour envisager ce plan d'action ainsi que les autorisations d'urbanismes nécessaires à la mise en place de ces travaux de conservation.

A terme, la Commune de La Couronne souhaite pouvoir valoriser ce site au caractère patrimonial exceptionnel, par la réalisation d'un projet d'intérêt général qui visera notamment à permettre son ouverture au public. Ce projet pourrait ainsi être de types services ou activités économiques (restauration, hôtellerie...). La mise en place d'une minoration foncière vise à permettre l'atténuation du coût de revient de cette opération impacté notamment par des travaux de conservation conséquents à entreprendre à court terme.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 dans le cadre d'un projet de valorisation d'un patrimoine remarquable pour lequel d'importants travaux de conservation vont devoir être entrepris à court terme. Au regard de ces investissements à réaliser, l'équilibre financier d'un futur projet d'intérêt général sera nécessairement complexe à obtenir. La nature précise du projet n'est aujourd'hui pas encore déterminé mais ce patrimoine aura vocation à être ouvert au public (activités économiques, services...).

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 762 185,36 € HT au 25/11/2025.

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.)	609 069,02 €	Prix de cession	517 000,00 €
Etudes préalables (diagnostics avant-vente)	48 248,00 €	Minoration foncière EPFNA	400 000,00 €
Travaux et démolition	936 883,51 €	Loyers	4 060,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	188 984,83 €	Reste à charge	862 125,36 €
TOTAL	1 783 185,36 €* 	TOTAL	1 783 185,36 €

* Dès que le programme de travaux aura été arrêté, il conviendra de mettre en place un avenant de montant à la présente convention opérationnelle.

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 400 000 €, soit 46 % du reste à charge prévisionnel HT de la collectivité.

1.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- 1^{er} trimestre 2026 : Réunion DRAC – ABF – CRMH
- 2nd trimestre 2026 : Consultation – marché de travaux
- 3^{ème} trimestre 2026 : Demande des autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux
- 4^{ème} trimestre 2026 : Démarrage des travaux
- 4^{ème} trimestre 2026 / 1^{er} trimestre 2027 : Consultation d'opérateurs pour la cession du foncier

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 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°16-23-123 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

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 16-23-123