

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 05 FEVRIER 2026**

Délibération n°2026.02.052

Société AON - 28 rue de Bellevue à Angoulême : vente du bâtiment à la SAS Immobilière Charente

LE CINQ FEVRIER DEUX MILLE VINGT SIX à 16 h 00, les membres du Conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 30 janvier 2026

Secrétaire de Séance: Jean-Luc MARTIAL

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **60**

Nombre de pouvoirs: **12**

Nombre d'excusés: **3**

Membres présents : Séverine ALQUIER, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel GERMANEAU, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Gérard LEEFEVRE, Lionel MAHERAULT, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Chantal DOYEN-MORANGE à Jean-Claude COURARI, Valérie DUBOIS à Pascal MONIER, Christophe DUHOUX à Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Hélène GINGAST à Michel BUISSON, Sandrine JOUINEAU à Zalissa ZOUNGRANA, Francis LAURENT à Thierry HUREAU, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Jean-Philippe POUSSET à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Catherine REVEL à François ELIE,

Excusé(s): Frédéric CROS, Fabienne GODICHAUD, François NEBOUT

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 5 FÉVRIER 2026

**DÉLIBÉRATION
N°2026.02.052**

Rapporteur : Monsieur ROY

SOCIETE AON - 28 RUE DE BELLEVUE A ANGOULEME : VENTE DU BATIMENT A LA SAS IMMOBILIERE CHARENTE

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS

Ambition : SE DÉVELOPPER DURABLEMENT

Enjeux : [30101 -3) POLITIQUE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 8 : Promouvoir une croissance durable, le plein emploi et un travail décent pour tous

En 2003, GrandAngoulême a acquis une friche industrielle (imprimerie Garnaud) et l'a aménagée en immeuble de bureaux de 2 500 m² pour accueillir la société AON sur les parcelles BK1429, BK0802 et BN0001 à Angoulême.

Un bâtiment annexe d'environ 900 m² et très vétuste est également présent dans l'emprise du site mais n'a pas été réhabilité.



Leader mondial en courtage d'assurance, de réassurance et de conseil de gestion des ressources humaines, AON France est une filiale française d'Aon Plc, holding irlandaise du groupe Aon présent dans 120 pays, côté à la bourse de New-York dont le siège social est à Dublin et le siège opérationnel à Londres.

AON France propose des services en matière de gestion des risques, de retraite et de couverture sociale, à une clientèle composée d'institutionnels, d'entreprises et de particuliers français ou encore d'entreprises étrangères ayant des activités en France.

AON France, ce sont 1 000 collaborateurs répartis sur 3 sites (Paris, Marseille et Angoulême avec 120 salariés), un chiffre d'affaires de 520 M€ et une activité de + 6 % de croissance en 2024.

En 2010, GrandAngoulême a débuté une stratégie de rationalisation et d'optimisation de son patrimoine immobilier, principalement celui dédié à l'accueil d'entreprises sur des sites mono occupants et isolés (c'est-à-dire hors Pépinière d'Entreprises et Village d'Entreprises). Cela a permis de céder de nombreux bâtiments et de recentrer les investissements de la collectivité sur les équipements publics. Malgré des marques d'intérêt, le site occupé par la société AON n'a pas pu être vendu.

Le Schéma Directeur Immobilier réalisé en 2021 a questionné l'avenir de ce site. En raison du caractère vieillissant, de la mono occupation..., cet actif a été défini comme accessible.

Courant 2019, une défaillance importante a été détectée sur le réseau de chauffage-raffraîchissement. Un contentieux a été ouvert à l'initiative d'AON par l'introduction d'une requête en référé aux fins d'expertise, procédure qui est en cours d'achèvement. A ce stade l'expert judiciaire a chiffré les réparations à 400 000 € HT.

Par ailleurs, la mise aux normes « Décret tertiaire » implique des travaux supplémentaires. Un premier chiffrage a été réalisé à hauteur de 600 000 € HT qui pourra évoluer après réalisation d'un audit énergétique. Quant à lui, le Schéma Directeur immobilier a chiffré des travaux complémentaires à hauteur de 320 000 € HT.

L'avis des Domaines est de 3,75 M€. Il est possible de défalquer le montant des travaux nécessaires à la remise en état du bâtiment.

Dans ce contexte, au cours du premier semestre 2025, des échanges ont eu lieu entre le locataire AON, la SAS Immobilière Charente et GrandAngoulême et ont permis d'aboutir au compromis suivant :

- Vente en l'état de l'ensemble immobilier au prix de 2,95 M€ HT à la SAS Immobilière Charente selon les conditions suivantes :
 - o Un règlement à la signature de l'acte de vente de 2,7 M€ HT,
 - o Un règlement du solde de 250 000 € HT, avec un différé de 3 ans après la signature de l'acte de vente, renouvelable une fois et un montant réactualisable par une estimation d'expert choisi parmi l'un des quatre experts immobiliers agréés près de la cour d'appel de Bordeaux. Ce délai doit laisser le temps à la SAS Immobilière Charente de trouver un locataire,
- Prise en charge des travaux nécessaires par l'acquéreur (réparations, travaux complémentaires, Décret Tertiaire et audit énergétique),

- Sous réserve que le locataire et l'acquéreur s'accordent sur les conditions contractuelles (loyers, consistance des travaux, organisation du chantier...).

Par ailleurs, le projet est soumis à la réalisation d'une condition suspensive qui est la signature d'un protocole transactionnel tripartite visant à éteindre l'action contentieuse en cours (cf. supra), et à préciser la nature et le phasage des travaux par la SAS Immobilière Charente.

Vu l'avis des Domaines du 22 septembre 2025,

Vu l'avis favorable du Maire,

Je vous propose :

D'APPROUVER la cession à la SAS Immobilière Charente, ou à toute société portant le projet pour son compte, du bien immobilier cadastré BN n°0001, BK0802 et BK1429 au prix de 2 950 000 € HT (deux millions neuf cent cinquante mille euros) aux conditions suivantes :

- un règlement à la signature de l'acte de vente de 2 700 000 € HT (deux millions sept cent mille euros),
- un règlement du solde de 250 000 € HT (deux cent cinquante mille euros), avec différé de 3 ans après la signature de l'acte de vente, renouvelable une fois et un montant réactualisable par une estimation d'expert,
- augmenté de la TVA au taux en vigueur à la date du paiement,
- la prise en charge des travaux nécessaires par l'acquéreur (réparations, travaux complémentaires, Décret Tertiaire et audit énergétique),
- sous réserve que le locataire et l'acquéreur s'accordent sur les conditions contractuelles (loyers, consistance des travaux, organisation du chantier...),
- sous condition suspensive de la signature d'un protocole transactionnel tripartite, visant à éteindre l'action contentieuse en cours et à préciser la nature et le phasage des travaux par la SAS Immobilière Charente.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer tous les actes à intervenir relatifs à cette cession.

Pour : 72	APRES EN AVOIR DELIBERE
Contre : 0	LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Abstention : 0	A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
Non votant : 0	ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE