



**AVENANT n°3 D'INTEGRATION DE MINORATION FONCIERE A LA  
CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-072**

**DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZONE  
ARTISANALE ET ECONOMIQUE DES GROSSINES A MARENNES (17)**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES**

**LA COMMUNE DE MARENNES-HIERS-BROUAGE**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Communauté de Communes du Bassin de Marennes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 24 rue Dubois Meynardie - 17320 MARENNES-HIERS-BROUAGE représentée par Monsieur **Patrice BROUHARD**, son Président, dûment habilité par délibération n° XXXXXXXX du Conseil Communautaire du XXXXXXXX, ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou "**la CdC**" ;

**La Commune de Marennes-Hiers-Brouage** dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par sa Maire, **Madame Claude BALLOTEAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° XXXXXXXX du conseil municipal en date du XXXXXXXX, Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**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 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 n°CA-2025- en date du XXXX, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

La Communauté de Communes (CdC) du Bassin de Marennes et la Commune de Marennes ont signé une convention opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 31 août 2018. Cette convention a fait l'objet d'un avenant de prorogation de la durée de la convention en date du 07/12/2023, un second avenant a par la suite proroger de nouveau les délais de la convention au 31/12/2025.

D'une superficie de 6,8 hectares, la zone des Grossines est un site stratégique tant par sa superficie et sa localisation que par les activités proposées ou encore les emplois qu'elle génère. Pour autant, au moment de la création de ce partenariat, la zone était peu valorisante. Le site manquait d'homogénéité des formes urbaines et des activités proposées, ainsi que d'aménagements publics. L'intervention de l'EPFNA vise ainsi à permettre la requalification des espaces de la zone, à favoriser le renouvellement économique et à recycler des biens vacants depuis plusieurs années.

Pour se faire, depuis 2018, l'EPFNA s'est porté acquéreur de 6 emprises foncières, représentant une surface totale de 21 598 m<sup>2</sup> pour 1 767 000 € HT.

Ces acquisitions ont permis :

- l'installation d'une pharmacie, d'un laboratoire d'analyse et d'une étude notariale après une rétrocession du foncier à la CdC le 11 avril 2021 pour la création de cellules commerciales et de services, ainsi qu'un parking public ;
- la construction d'un showroom commercial après la vente d'une emprise foncière à un porteur de projet le 25 mai 2023.
- la création d'un atelier de fabrication de planches de surf haut de gamme, un surfshop, un bar snacking, un espace de co-working et une piste d'entraînement aux sports de glisse après la vente de deux emprises foncières à un porteur de projet le 10 février 2023.
- la concrétisation d'un projet de restauration rapide ;

Il reste deux emprises foncières dans le stock foncier de l'EPFNA :

- l'une devrait permettre le transfert de la station-service et de lavage actuelle vers cette emprise foncière maîtrisée par l'EPFNA. Compte tenu des enjeux environnementaux liés à ce type de projet et du délai long pour obtenir les autorisations nécessaires, étant une construction ICPE, la cession accuse du retard mais devrait intervenir au courant de l'année 2025.
- Et la dernière devrait faire l'objet d'une rétrocession à la CdC pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'espaces verts et de voirie prévu dans le cadre de la requalification de la zone artisanale et économique Fief de Feusse.

Le projet de requalification de la ZAE a été exemplaire à plusieurs titres notamment des actions menées en matière d'optimisation foncière, de cohérence des vocations économiques, de qualité du bâti, de stationnement mutualisé, d'abords paysagers, de requalification des voiries et espaces publics, de cheminements piétonniers, de liaisons assurées vers des équipements ou des zones d'habitation (nouveau éco-quartier) dans un enjeu de reconnecter la ZAE à la ville. Elle constitue un modèle de reconversion économique et de recyclage foncier, sur un territoire disposant de moyens financiers et humains contraints.

Dans ce contexte et pour valoriser l'exemplarité reconnue de cette opération, le présent avenant vise à définir les conditions d'octroi d'une minoration foncière sur fonds propres conformément aux dispositions adoptées au Conseil d'Administration de l'EPFNA le +++ 2025.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1 - Octroi d'une minoration foncière complémentaire sur l'opération

### ARTICLE 1.1 - Objet de la minoration foncière

La présente demande de minoration foncière a pour objectif de permettre l'aboutissement de l'opération de requalification de la zone d'activités économiques des Grossines, portée depuis 2018 par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, en partenariat avec l'EPFNA.

L'intervention de l'EPFNA a permis de transformer une zone d'activités vieillissante en un tissu économique renouvelé, ancré dans son environnement urbain, avec une forte qualité des aménagements et une diversité d'acteurs économiques.

Les deux dernières emprises encore détenues par l'EPFNA participent directement à cette logique d'ensemble. La première est affectée à un projet ICPE en lien avec le transfert de la station-service existante. La seconde, d'ores et déjà identifiée comme support d'un aménagement d'espaces publics et de voirie, ne génère pas de recette mais s'inscrit dans la continuité des interventions menées pour requalifier durablement l'entrée de bourg.

La minoration sollicitée vise donc à valoriser l'exemplarité de la démarche, et à permettre l'achèvement d'un projet qui aura pleinement rempli les objectifs fixés en matière de sobriété foncière et de redynamisation économique locale.

### ARTICLE 1.2 - Montant de la minoration attribué par le Conseil d'administration

Le montant proposé au Conseil d'administration de l'EPFNA s'élève à **40 000 € HT**.

Le montant doit être confirmé par une délibération du Conseil d'Administration rendue exécutoire et publique au recueil des actes administratifs.

### ARTICLE 1.3 - Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

À la date du 26 mai 2025, le montant total des dépenses engagées par l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour l'opération de requalification de la ZAE des Grossines s'élève à **1 880 812,36 € HT**, incluant les acquisitions foncières, les frais d'actes, les études et frais de gestion associés. Les recettes issues des cessions déjà réalisées atteignent **1 701 050,92 € HT**, soit un différentiel de **179 761,44 € HT**.

Deux emprises restent à céder. La première, cadastrée AY 146, est destinée à accueillir un projet de station de lavage porté par la SCI Frago. La cession de ce lot, prévue en décembre 2025, fait actuellement l'objet d'une promesse synallagmatique de vente en cours de rédaction. Le montant de cette cession est estimé à **133 800 € HT**.

La seconde emprise (parcelle AY 147) sera rétrocédée à la Communauté de Communes du Bassin de Marennes dans le cadre d'un aménagement d'espaces publics (voirie et espaces verts), identifié comme un complément opérationnel essentiel à la requalification du secteur. Son prix de vente sera déterminé sur la base du **reste à charge collectivité**.

La minoration demandée permet donc de compenser partiellement le déficit résiduel de l'opération dans un souci de valorisation de l'effort engagé par un territoire à moyens contraints au service d'un projet structurant.

**ARTICLE 1.4 - Condition de mise en œuvre de la minoration foncière**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera déduite du prix de vente de la parcelle AY 147 à la collectivité.

Une facture d'apurement pourrait être transmise après la date de fin de la convention, la Communauté de Communes du Bassin de Marennes s'engage à prendre à sa charge cette éventuelle facture d'apurement.

**Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :**

- Cession du foncier à la Communauté de Communes du Bassin de Marennes : au plus tard le 31 décembre 2025, date d'échéance de la convention.

***Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-18-072 demeurent inchangées.***

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
du Bassin de Marennes

Représentée par son  
Président,

La Commune de Marennes-Hiers-  
Brouage,

Représentée par sa Maire,

**Patrice BROUHARD**

**Claude BALLOTEAU**

L'EPF de Nouvelle-  
Aquitaine Représenté

par son Directeur  
général,

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**  
n° 2024/384 en date du 28 novembre 2024.

Annexes :

- Convention opérationnelle n°17-23-072 ;
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-23-072
- Règlement d'intervention de l'EPFNA