

communauté de communes
BASSIN DE MARENNES**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE****Séance du mardi 4 novembre 2025**

Nombre de membres en exercice : 27
Nombre de présents : 22
Nombre de votants : 25
Date de la convocation : 27 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatre novembre à quatorze heures trente, les membres de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes se sont réunis en session ordinaire dans la salle de conférence de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, 24 rue Dubois-Meynardie à Marennes-Hiers-Brouage, sous la présidence de Monsieur Patrice BROUHARD.

Présents :

Mme Claude BALLOTEAU (Marennes-Hiers-Brouage)	Mme Sabrina HUET (Bourcefranc-Le Chapus)
Mme Catherine BERGEON (Marennes-Hiers-Brouage)	Mme Patricia PARIS (Bourcefranc-Le Chapus)
M. Alain BOMPARD (Marennes-Hiers-Brouage)	M. Guy PROTEAU (Bourcefranc-Le Chapus)
M. Jean-Pierre FROC (Marennes-Hiers-Brouage)	M. Patrice BROUHARD (Le Gua)
M. Richard GUÉRIT (Marennes-Hiers-Brouage)	M. Stéphane DELAGE (Le Gua)
Mme Mariane LUQUÉ (Marennes-Hiers-Brouage)	Mme Béatrice PRÉVOST (Le Gua)
M. Philippe MOINET (Marennes-Hiers-Brouage)	Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BÉGU (Saint-Just-Luzac)
M. Jean-Marie PETIT (Marennes-Hiers-Brouage)	M. Jean-Pierre MANCEAU (Saint-Just-Luzac)
Mme Michelle PIVETEAU (Marennes-Hiers-Brouage)	Mme Ingrid CHEVALIER (Nieulle-sur-Seudre)
M. Jean-Marie BERBUDEAU (Bourcefranc-Le Chapus)	M. François SERVENT (Nieulle-sur-Seudre)
M. Philippe BIARD (Bourcefranc-Le Chapus)	M. Joël PAPINEAU (Saint-Sornin)

Absents excusés :

Mme Frédérique LIÈVRE (Marennes-Hiers-Brouage) : pouvoir à Mme Mariane LUQUÉ (Marennes-Hiers-Brouage)
M. Philippe LUTZ (Marennes-Hiers-Brouage) : pouvoir à Mme Claude BALLOTEAU (Marennes-Hiers-Brouage)
M. Jean-Lou CHEMIN (Saint-Just-Luzac) : pouvoir à M. Patrice BROUHARD (Le Gua)

Absents :

M. Jean-Louis BERTHÉ (Bourcefranc-Le Chapus)
M. Joël CHAGNOLEAU (Le Gua)

Secrétaire de séance : Mme Mariane LUQUÉ (Marennes-Hiers-Brouage)

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la ZAE Les Grossines*Actions de
développement
économique*

Monsieur Joël PAPINEAU, Vice-président en charge du développement économique, expose :

La Communauté de Communes du Bassin de Marennes et la Commune de Marennes-Hiers-Brouage ont signé une convention opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 31 août 2018.

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 m² 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 CCBM 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.

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 écoquartier) 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 le cadre de la finalisation de ce partenariat, le bilan global a montré un montant total de dépenses engagées de 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 aujourd'hui à céder :

- La première, (parcelle cadastrée AY 146), est destinée à accueillir un projet de station de lavage. 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 cadastrée 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.

Afin de minorer autant que de possible ce reste à charge, la CCBM a sollicité auprès de l'EPFNA une minoration budgétaire. Ce dernier a considéré que le travail engagé depuis plusieurs années sur le secteur 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 », et qu'à ce titre, une minoration de 40 000 euros HT pouvait être accordée, cette dernière visant 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 ».

Ainsi, après minoration, le bilan financier s'établit à 7 561,44 € HT, déduction faite du paiement de la taxe foncière par l'EPFNA (1 600 €).

L'avenant n°3 a pour objet de définir les conditions d'octroi de cette minoration financière.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Vu la délibération n°2018/CC07/8.1 du Conseil Communautaire en date du 4 juillet 2018 approuvant la convention opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la ZAE Les Grossines à Marennes-Hiers-Brouage ;

Vu la délibération n°2023/CC08/08 du Conseil Communautaire en date du 6 décembre 2023 approuvant le projet d'avenant n°1 ;

Vu la délibération n°2024/CC07/07 du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2024 approuvant le projet d'avenant n°2 ;

Après avoir entendu l'exposé du Vice-président,

DÉCIDE

- d'approuver l'avenant n°3 à la convention opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la ZAE des Grossines, visant à définir les conditions d'octroi d'une minoration foncière sur fonds propres, conformément aux dispositions adoptées par l'EPFNA ;
- d'autoriser le Président à le signer ainsi que tout document afférent.

ADOpte À L'UNANIMITÉ

Pour : 25

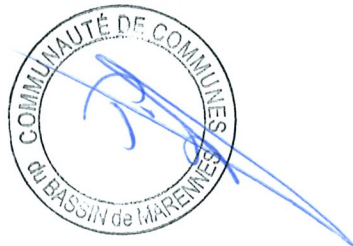
Contre : 0

Abstention : 0

Pour extrait conforme au registre des délibérations

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité. Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire ; le recours contentieux peut être adressé directement au Tribunal Administratif de Poitiers et saisi par le biais du site internet www.telerecours.fr

Le Président



Le Secrétaire de séance

