



CONVENTION DE VEILLE ET DE REALISATION N° 17-25-57
POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU SECTEUR DE COTTES MAILLES A AYTRE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
LA COMMUNE D'AYTRÉ
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée la « **CdA** » ;

La Commune d'AYTRE, dont le siège est situé en sa Mairie, Place des Charmilles à Aytré (17442) représentée par son maire, **Monsieur Tony LOISEL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du

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 et agissant en vertu de la délibération n° B-2024-XXX du Bureau du 14 mars 2024 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. En 2021, la CdA comptait 178 217 habitants.

L'attractivité du territoire entraîne depuis quelques années une forte tension sur le marché du logement. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le SCOT, arrêté en septembre 2024 se donne pour ambition de traduire les objectifs de réduction d'espaces NAF fixés par les objectifs « ZAN » de la loi Climat et résilience et d'aller plus loin que le SRADDET d'ici 2050, en réduisant de 50 % ses consommations d'espace d'ici 2031 puis de 50 % encore d'ici 2040. Il se donne un objectif de production de logements élevée en cohérence avec les PLH des 3 EPCI qu'il couvre. Pour réussir ce double défi il définit des densités brutes moyennes par quartier du SCOT dans les opérations réalisées en extension allant de 30 à 50 logements à l'hectare. Son approbation est prévue en juillet 2025.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire, a été modifié par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2022 suite à son évaluation à mi-parcours. La production de 1 936 logements annuels visée initialement est rehaussée à hauteur de 2 100 logements/an, avec une augmentation de la part de logements abordables (dont en bail réel solidaire),. Il vise à regagner des habitants dans l'unité urbaine centrale, donc dans les espaces les mieux desservis et les plus équipés afin de limiter l'étalement urbain. Il vise également une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

Un nouveau PLH, pour la période 2026-2032, est en cours d'élaboration.

De plus, **le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, approuvé en décembre 2019, a fait l'objet d'une modification de droit commun N°1, approuvée le 6 juillet 2023. Cette modification intègre les objectifs des grandes politiques stratégiques communautaires que sont La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), et du Schéma Directeur d'Assainissement collectifs (SDA) en cours d'élaboration. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre à ses enjeux et d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire. Une procédure de modification de droit commun N°2 est actuellement en cours, afin de faciliter la production de logements et la mobilisation des gisements fonciers en densification et aussi d'ouvrir à l'urbanisation 17 ha de zones 2AU, tout en réduisant de 19 ha la consommation d'espaces NAF en rebasculant des zones U et 2AU en zones A et N Elle sera approuvée fin 2025.

La Commune d'AYTRE

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la commune d'Aytré est membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui regroupe 28 communes depuis son extension en 2014. Elle bénéficie d'une proximité avec la ville-centre du Département, La Rochelle. La commune est également traversée par la N137/E602 reliant La Rochelle à Rochefort et la D939 reliant Aytré à Angoulême via Surgères et Saint-Jean-d'Angély.

L'attractivité résidentielle d'Aytré a généré une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années. Le développement de l'urbanisation à Aytré s'est traduit dans un premier temps par des constructions tout d'abord en proximité directement de La Rochelle puis avec un éloignement des constructions progressif de cette ville. Sur un marché immobilier et foncier où la tension ne cesse de croître, la commune se classe deuxième dans l'agglomération derrière La Rochelle en part de logements locatifs sociaux.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- des équipements publics
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la CdA et la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la CdA, la commune et l'EPFNA.

Elle détermine ainsi :

- **les objectifs partagés** par la CdA, la commune et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la CdA et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études menées par la CdA en lien avec la commune et/ou déterminées au sein de la présente convention ;
- **les engagements que prend la commune ;**
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et la CdA, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2 Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat ;
2. le développement des activités et des services ;
3. la protection des espaces naturels et agricoles ;
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les premiers axes d'intervention inscrits dans le PPI à savoir :

« 1. habitat », « 2. développement des activités et des services » et 3 « la protection des espaces naturels et agricoles »

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention PPI 2023-2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3 Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme. Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties. Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le document opérationnel complète et précise les dispositions du règlement d'intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du règlement d'intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

Cette annexe 1 précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES DE VEILLE ET DE REALISATION

2.1 Définition du secteur d'intervention

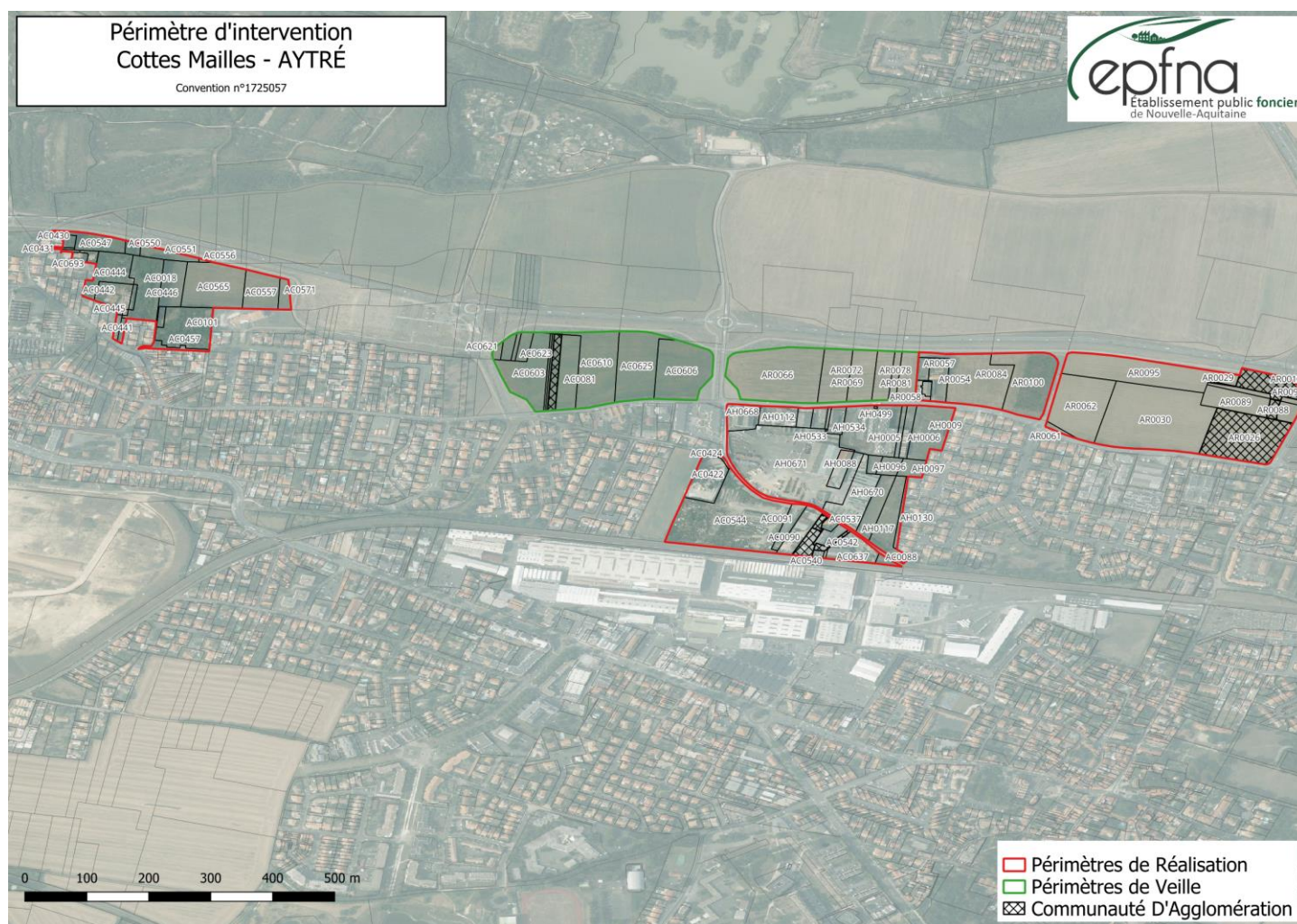
Le secteur d'intervention, dit des Cottes Mailles, se situe dans l'unité urbaine centrale, sur la commune d'Aytré, qui est traversée par la N137/E602 et la D939 reliant respectivement La Rochelle à Rochefort et Aytré à Angoulême. C'est un site stratégique, très bien desservi, identifié comme une entrée majeure de l'agglomération. La réalisation de l'avenue Simone Veil en décembre 2021, connexion entre La Rochelle et la rocade (N137), a permis de délester les flux de transit dans le centre bourg d'Aytré.

Ce secteur d'intervention, séparé de la frange agricole au Nord par l'avenue Simone Veil, correspond aux emprises foncières situées entre l'avenue Simone Veil au Nord et la rue des Cottes Mailles au Sud, l'avenue Jean Moulin à l'Ouest et la RN 137 à l'Est, ainsi que le secteur dit de DBMA/Métal Ouest, compris entre la rue des Cottes Mailles au Nord et la ligne de chemin de fer au Sud. Doté d'une localisation idéale aux portes de la ville de La Rochelle et d'une accessibilité directe depuis la RN 137, il représente de réels enjeux pour le développement de l'urbanisation à l'échelle tant de l'agglomération rochelaise, avec l'accueil d'équipements majeurs de niveau inter ou supra communal, que de la commune, avec la création d'un nouveau quartier lui permettant de positionner des équipements communaux lui faisant défaut.

Le secteur d'intervention comprend des espaces pouvant présenter des enjeux écologiques et/ou supports de mesures de compensation écologiques relatives aux projets avenue Simone Veil et marais de Tasdon

Le site en limite de cette coupure d'urbanisation forme également une crête, un point haut, qui s'ouvre largement aux vues lointaines vers les grands paysages (centre de La Rochelle, quartier de Villeneuve les salines)

Ce secteur d'intervention, hautement stratégique, est amené à évoluer à court et moyen termes ; aussi est-il impératif d'anticiper ces évolutions, afin de l'intégrer dans un aménagement cohérent et respectueux de son environnement. Il constitue une des dernières réserves d'extension possible de l'agglomération considérant l'objectif de sobriété foncière poursuivi sur le territoire au titre du ZAN. La présente convention vise ainsi à permettre à l'EPF NA d'intervenir en vue d'engager une action de veille et le cas échéant de maîtrise foncière des emprises nécessaires comprises dans ce périmètre stratégique, pour un développement responsable de l'urbanisation à l'échelle de la commune et de l'agglomération de La Rochelle.



[Voir parcellaire et liste des propriétaires en annexe](#)

2.2 Définition des intentions de projets

A travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA et la commune d'Aytré, la CdA souhaite, au titre de ses diverses compétences, en particulier « constitution de réserves foncières », réaliser la maîtrise foncière de l'ensemble de ce périmètre à enjeux pour le développement de l'urbanisation à l'échelle de la commune et plus largement de l'agglomération. Néanmoins, l'EPFNA ne se portera pas nécessairement acquéreur des emprises foncières dotées d'une valeur écologique.

Les emprises foncières de plusieurs dizaines d'hectares situées entre l'avenue Simone Veil et la rue des Cottes Mailles et le secteur d'activité au Sud de la rue des Cottes Mailles (site DBMA, Métal Ouest...) constituent un réel enjeu de maîtrise foncière pour la CdA dans l'optique d'un développement à terme d'un quartier multifonctionnel. A ce titre, une étude de plan guide a été initiée par la CdA en lien avec la commune pour déterminer le développement futur de l'urbanisation à l'échelle de ce secteur. Le rendu de cette étude (de ce plan guide) étant attendu pour la fin d'année 2025.

Plus spécifiquement, à l'échelle de ce vaste périmètre, on notera trois sites d'intérêt :

- Le site de Petite Courbe à l'extrémité ouest de l'avenue Simone Veil, d'une superficie de plus de 5 ha, destiné à accueillir une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante habitat pour un volume prévisionnel de 200 logements environ. L'EPF NA a déjà entrepris des actions foncières sur ce site ; il est propriétaire de quatre parcelles pour une superficie de 1,2 ha environ. Ce site est identifié dans le PLUi par une OAP qui donne les grandes lignes de son aménagement, et identifie des espaces à enjeux écologiques à préserver.
- Une emprise de 6 ha à l'extrémité Est, sur le site dit de Cottes Mailles, dévolue à l'accueil d'un dépôt bus. Une partie de ce foncier d'une superficie de plus de 1 ha est déjà détenue par la CdA permettant, après évolution du PLUi, la réalisation d'une première phase de projet. Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi avec le projet, l'ensemble du site identifié pour le projet sera cadré par une OAP. Cette emprise est très majoritairement incluse dans le périmètre d'intervention de l'EPFNA de 9,83ha tel que défini dans la convention opérationnelle n°17-21-002 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur des Cottes Mailles.
- Le site dit « DBMA-Métal Ouest » d'une emprise de 12 hectares environ choisie par l'Etat pour accueillir le projet de relocalisation du centre hospitalier de La Rochelle. Ce site, en cours de mutation partielle avec le projet de relocalisation de l'entreprise DBMA, comprend 34 parcelles soit 12 comptes de propriété. Cet espace est aujourd'hui constitué d'entrepôts en activité ou non. Au regard de la nature des activités en place présentant un enjeu de pollution des sols, des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser les incidences techniques et financières. Le projet de nouveau centre hospitalier prévoit une capacité de 800 lits et places avec une possibilité d'évolution pour une surface de plancher de 120 000 m².

2.3 Démarches d'acquisition

La convention intègre à la fois des périmètres de veille foncière et des périmètres de réalisation, notamment deux périmètres issus de conventions précédemment signées avec la commune et la CdA.

Périmètres de veille foncière

Les périmètres de veille foncière s'inscrivent dans la démarche d'anticipation foncière active en appui de l'élaboration du plan guide initié par la CdA en lien avec la commune sur le périmètre de la présente convention.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la CdA ;
- pourra préempter sur demande de la CdA, le ou les biens identifiés même en période d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés sans la signature d'une convention de réalisation à intervenir.

Par délibération en date du 14/03/2024, la CdA a institué le droit de préemption urbain sur son territoire. Ce dernier sera délégué à l'EPFNA selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-

1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23. L'EPFNA et la CdA assureront une veille foncière, en lien avec la commune.

Périmètres de réalisation

Les périmètres de réalisation de la présente convention sont constitués de trois secteurs :

- Le secteur de Petite Courbe qui était déjà précédemment concerné par un périmètre de réalisation
- Le secteur de Cottés Mailles Est, également concerné précédemment par un périmètre de réalisation
- Le site DBMA Métal Ouest destiné à accueillir le projet de nouveau centre hospitalier

A l'échelle des périmètres de réalisation, les biens pourront être acquis par différents modes :

L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la CdA.

La préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la CdA.

L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la CdA et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la CdA met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Avec l'accord de la CdA, l'EPFNA pourra solliciter des prestataires pour la réalisation d'études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation. La CdA est engagée à définir, en lien avec la commune, le projet envisagé sur le périmètre de la convention et y travaille activement avec l'élaboration d'un plan guide.

3.2 Modalités de réalisation des études

Lorsque l'EPFNA réalisera des études, il en assurera la maîtrise d'ouvrage et à ce titre rédigera les cahiers des

charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les résultats des études, en étroite concertation avec la CdA et en collaboration avec la commune. Chaque étape devra être validée par la CdA.

A ce titre, **la CdA sera en outre sollicitée via un accord de collectivité** précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la CdA ou la commune. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la CdA sera redevable du montant des études et des dépenses annexes.

Le remboursement par la CdA des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **VINGT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (20 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la CdA est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA** au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. **Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la CdA** en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

4.2 Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, **la CdA est tenue de rembourser à l'EPFNA** l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

4.3 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, **la CdA est tenue de racheter les biens acquis par l'EPFNA** au prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

4.4 Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), **la CdA est tenue de rembourser à l'EPFNA** la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, **l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la CdA**, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

4.5 Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la CdA, **la cession à la CdA est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.**

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la CdA, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la CdA dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la CdA ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

4.6 Transfert de dépenses issues de conventions antérieures signées avec la CdA et la commune

- Dépenses engagées au titre de la convention n°17-20-053 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la Petite Courbe suivie de ses avenants 1 et 2, signée initialement entre la CdA et l'EPFNA puis avec la commune

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-20-053, opération 1720053-001 (SECTEUR DE LA PETITE COURBE), **dont l'obligation de rachat pèse sur la CdA.**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-20-053 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de cette opération est de 1 111 666,16 € HT au 28/05/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-20-053 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 1 111 666,16 € HT au 28 Mai 2025. Ce montant sera réactualisé le cas échéant au moment de la signature de la présente convention.

L'EPFNA a procédé aux acquisitions des propriétés :

- xxxx, parcelle AC 0102 pour un montant de 48 600 € le 07/06/2021.
- xxxx, parcelles AC 0457 & 0101 pour un montant de 751 500 € le 07/06/2021.
- xxxx, parcelles AC 0547 & 0431 pour un montant de 240 000 € le 18/02/2022.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2029.

La convention n°17-20-053 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la Petite Courbe **sera résiliée à compter de la signature de la présente convention**, de même que la délégation du DPU

à l'EPFNA qui lui était associée. **Le DPU sera de nouveau délégué** sur le même périmètre dans le cadre de la présente convention.

- Dépenses engagées au titre de la convention n°17-21-002 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de Cottes Mailles suivie de son avenant 1, signée entre la CdA, la commune et l'EPFNA

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-21-002, opération 1721002-001 (SECTEUR LES COTTES MAILLES), **dont l'obligation de rachat pèse sur la CdA.**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-21-002 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de cette opération est de 1 130 363,58 € HT au 28/05/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-21-002 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 1 130 363,58 € HT au 28 Mai 2025. Ce montant sera réactualisé le cas échéant au moment de la signature de la présente convention.

L'EPF NA a procédé aux acquisitions des propriétés :

- xxxx, parcelle AR 0084 pour un montant de 956 800 € le 07/05/2024.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2029.

La convention n°17-21-002 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de Cottes Mailles **sera résiliée à compter de la signature de la présente convention**, de même que la délégation du DPU à l'EPF NA qui lui était associée. **Le DPU sera de nouveau délégué** sur le même périmètre dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre thématique n°17-20-020 d'appui à la stratégie foncière de la CdA et de l'EPFNA en matière de réserves foncières, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

5.1 Engagements de l'EPFNA

Sur les périmètres définis dans la présente convention, l'EPFNA s'engage à réaliser, **après accord de la CdA**, la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la mise en œuvre des intentions de projet identifiées dans le cadre du plan guide du secteur stratégique de Cottes Mailles. Ces acquisitions seront réalisées sur la base d'études urbaines, capacitaires, bilantielle mais aussi environnementales et de diagnostics qui seront réalisés préalablement, permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour la CdA, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 Engagements de la CdA

La CdA s'engage à :

- donner accès à l'EPFNA aux archives communautaires ;
- donner accès à l'EPFNA aux fonciers dont elle est propriétaire pour réaliser toute étude permettant de caractériser la nature des sols ;
- accompagner le cas échéant les entreprises dans leurs démarches de relocalisation ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine et prendre en compte les enjeux de biodiversité—l'EPFNA sera étroitement associé ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du/des programme/s et de la composition urbaine préalablement, sinon au lancement des procédures de mises en concurrence, à celui du dépôt des autorisations d'urbanisme – l'EPFNA sera étroitement associé ;
- le cas échéant, pour les acquisitions de fonciers non bâtis, accompagner l'EPF NA sur la gestion des biens.

5.3 Engagements de la commune

La commune s'engage à :

- donner accès à l'EPFNA aux archives communales ;
- donner accès à l'EPFNA aux fonciers dont elle est propriétaire pour réaliser toute étude permettant de caractériser la nature des sols.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention se terminera **le 31 décembre 2029**.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la CdA vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si à la suite d'une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdA pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

La CdA et la commune transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La CdA et la commune transmettent à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

A l'exception du CRAC, l'EPFNA s'engage à remettre à la CdA et la commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la CdA ni de la commune. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique aux autres parties l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La CdA, la commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'ils produiront, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1 Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

10.2 Résiliation de Droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la CdA renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la CdA et la commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La CdA et la commune disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

10.3 Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la CdA et la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La CdA devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs bien ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La CdA procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

AR Prefecture

017-211700281-20250710-DEL04_CM100725-DE
Reçu le 11/07/2025
Publié le 11/07/2025

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Représentée par son Président,

Sylvain BRILLET

Jean-François FOUNTAINE

La commune d'Aytré

Représenté par son Maire,

Tony LOISEL

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° 2024-..... du
.....

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Parcellaire et liste des propriétaires