



Convention de Projet Urbain Partenarial Requalification du quartier Pierre Loti

Préambule

L'objet de la présente convention de Projet urbain partenarial (PUP) est le financement des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation d'une opération d'aménagement privée à dominante d'habitat visant au réaménagement du quartier Pierre Loti à Aytré par l'Aménageur.

Ce projet se développe sur une emprise de 2,1 hectares située en zone UU2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA). L'Aménageur prévoit de réaliser ce programme pour une surface de plancher d'environ 18 955 m² à destination d'habitation, auxquelles s'ajoutent quelques surfaces à destination d'activités commerciales et de services.

Les besoins en équipements publics générés par l'opération d'aménagement ont été étudiés et définis à la suite d'études superstructure et infrastructure menées par la Commune.

L'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les Aménageur(s) et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la Commune ou l'établissement public compétent en matière de PLU une convention PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements rendus nécessaires par l'opération.

Considérant qu'un certain nombre d'équipements publics relevant de la compétence de la Commune d'Aytré est nécessaire pour permettre la réalisation de l'opération de réaménagement du quartier Pierre Loti, et que la CdA est compétente en matière de PLUi, les parties ont décidé de recourir à une convention de PUP.

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, société par actions simplifiée au capital social de 1500000 €, dont le siège social est situé au 25 ALLEE VAUBAN 59110 LA MADELEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille métropole sous le numéro 824 485 353.

Représentée par Mr Amaury VALLE, agissant en qualité de gérant de la société NEXITY REGIONS 15, société en nom collectif au capital social de 100000 €, dont le siège social est situé au CS 70058 67 RUE ARAGO 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 824 513 881.

La société NEXITY REGIONS 15 agissant elle-même en tant que Présidente de la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE.

ET

La Commune de Aytré, personne morale de droit public, située Mairie, avenue Edmond Grasset 17440 AYTRÉ, immatriculée au SIREN sous le numéro 211700281.

Représentée par Monsieur le Maire Tony LOISEL, élu le 3 juillet 2020, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 26 février 2026.

ET

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, personne morale de droit public, située 6 rue Saint Michel 17000 LA ROCHELLE, immatriculée au SIREN sous le numéro 241700434.

Représentée par Monsieur le Président Jean-François FOUNTAINE habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 5 mars 2026.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 : OBJET ET NATURE DE LA CONVENTION

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme et compte tenu des besoins en équipements publics induits par le projet, la Commune s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics nécessaires et décide de faire supporter une partie du coût à l'Aménageur.

Par la présente convention, l'Aménageur s'engage à participer au coût des équipements publics nécessités par l'opération d'aménagement au sein de laquelle seront réalisés les projets de construction.

La présente convention est passée sur le fondement de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme. Elle a notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation au coût des équipements publics.

Article 2 : PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention. Il est instauré pour une durée de 10 ans.

Ce périmètre d'une superficie d'environ **21 401 m²** concerne les parcelles cadastrées suivantes :

Parcelle	Propriétaire	Contenance totale parcelle	Surface à acquérir	Ville	Habitat 17	Localisation
AL28	Ville	39	1	1		Pointe petit triangle sur rue Pierre Loti
AL190	H17	100	100		100	extrémité Ouest de la barre Clémenceau
AL193	H17	1 030	1 030		1 030	barre Clémenceau
AL194	H17	2 070	2 049		2 049	barre Pierre Loti
AL217	Ville	711	681	681		triangle angle Clémenceau / Loti
AL243	Ville	247	84	84		bande au sud de la barre Pierre Loti
AL271	H17	49	49		49	petit rectangle proche Levant
AL272	Ville	3 013	1 519	1 519		carré tout autour de l'immeuble Levant
AL273	Ville	30 121	12 819	12 819		grande parcelle principale
AL274	H17	3	3		3	point petit rectangle proche Levant
AL276	Ville	1 716	35	35		grand carré au sud
AL297	Ville	7 272	375	375		30 places de stationnement DEF
AL307	Ville	41 823	2 094	2 094		Ecole
non cadastré	Ville		562	562		long rue Pierre Loti (ouest) débords parkings
			21 401	18 170	3 231	

Article 3 : PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

L'opération d'aménagement du quartier Pierre Loti, située sur la Commune d'Aytré, a pour objet de permettre la réalisation du programme prévisionnel global des constructions comprenant :

- 285 logements collectifs représentant une surface de plancher globale de 18 155 m² répartis comme suit :
 - o 80 logements libres familiaux d'environ 65 m² SHAB chacun représentant une SDP de 5.652 m² environ auxquels seront attachés 75 places de stationnement et 8 places visiteurs
 - o 90 logements en résidence service sénior d'environ 45 m² SHAB chacun et locaux communs représentant 4.952 m² de SDP environ auxquels seront attachés 50 places de stationnement

- 57 logements en accession sociale (75 % de BRS intermédiaire et 25 % de PLUS) d'environ 60 m² SHAB chacun représentant une SDP de 3.717 m² environ auxquels seront attachés 50 places de stationnement et 6 places visiteurs
 - 33 logements locatifs sociaux d'environ 70 m² SHAB chacun représentant une SDP de 2.511 m² environ auxquels seront attachés 20 places de stationnement
 - 25 logements séniors sociaux (béguinage) d'environ 45 m² SHAB chacun et locaux communs représentant une SDP de 1.323 m² environ auxquels seront attachés 15 places de stationnement
- Des commerces et services transférés (en cas d'accord des locataires actuels) représentant une SDP de 400 m² environ, à défaut il s'agira de nouveaux commerces et services
 - De nouveaux commerces et services représentant une SDP de 400 m² environ

Soit une SDP de 18.955 m² minimum pour l'ensemble du Projet de Construction et 224 places de stationnement attachées aux logements.

Article 4 : EQUIPEMENTS

La Commune s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

4.1. Liste des équipements induits par l'opération d'aménagement et de construction et justification des besoins :

- **La création d'une salle de classe et ses travaux associés**, afin de répondre à l'augmentation des effectifs scolaires de l'école Petite Couture en lien avec la construction de 170 logements familiaux de l'opération d'aménagement et de construction. Sur la base d'un ratio d'une salle de classe créée pour 200 logements créés.
- **La requalification de la rue Pierre Loti**, voirie principale du quartier sur laquelle s'adresse la majorité des futurs bâtiments du projet et dont la configuration actuelle n'est pas satisfaisante et devra être améliorée : sécurisation des différents modes de déplacement, meilleure lisibilité des itinéraires piétons, apaisement de la voirie (réduction des vitesses), création d'aménagement cyclable, réorganisation du stationnement, végétalisation de l'axe et intégration des principes de gestion intégrée des eaux pluviales, etc
- **L'amélioration d'une traversée piétonne sur l'avenue Charles de Gaulle**, au niveau de la jonction avec la rue Barbedette, afin de permettre d'améliorer la connexion piétonne et le lien entre le quartier Pierre Loti et le centre-ville d'Aytré, centralité principale de la commune accueillant des activités commerciales et de services ainsi que des administrations publiques (mairie), accessible en moins de 15 minutes à pied.
- **La réalisation d'une piste cyclable entre le collège de l'Atlantique et la salle et école Jules Ferry sur un linéaire d'environ 600 m** sur la rue des Pâquerettes, le boulevard Georges Clémenceau, et la rue Jules Ferry, dans l'objectif d'améliorer la pratique cyclable et la sécurité des déplacements vélos entre les deux équipements, qui constitue aussi l'itinéraire cyclable principal entre le quartier Pierre Loti et le centre-ville d'Aytré.

4.2 Coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser :

Equipements	Coût	
	€ HT	€ TTC
1 salle de classe et travaux associés dans l'école de la Petite Couture	500 000 €	600 000 €
Travaux de requalification de la rue Pierre Loti	340 000 €	408 000 €
Traversée avenue Charles de Gaulle	20 000 €	24 000 €
Piste cyclable entre le collège et l'école Jules Ferry	125 000 €	150 000 €
Total	985 000 €	1 182 000 €

Article 5 : DATE D'ACHEVEMENT DES EQUIPEMENTS

La Commune d'Aytré s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard :

Equipements	Achèvement au plus tard
1 salle de classe et travaux associés dans l'école de la Petite Couture	31/12/2032
Travaux de requalification de la rue Pierre Loti	31/12/2032
Traversée avenue Charles de Gaulle	31/12/2032
Piste cyclable entre le collège et l'école Jules Ferry	31/12/2032

Article 6 : MONTANT DE LA PARTICIPATION MISE A LA CHARGE DE L'OPERATEUR

L'ensemble des équipements publics listés ci-dessus sont des équipements rendus nécessaires par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Cependant, pour certains, leur capacité excède les besoins de l'opération réalisée par l'aménageur.

En conséquence, seule une fraction proportionnelle au coût de certains de ces équipements est donc mise à la charge de l'aménageur correspondant aux besoins induits par le programme de constructions à édifier dans le périmètre de la convention.

NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 4, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

AR Prefecture

017-211700281-20260226-DEL04_CM260226-DE
Reçu le 02/03/2026
Publié le 02/03/2026

Cette fraction est fixée à :

Equipements	Fraction financée par Nexity	Fraction à charge pour la commune
1 salle de classe et travaux associés dans l'école de la Petite Couture	100 %	0 %
Travaux de requalification de la rue Pierre Loti	100 %	0 %
Traversée avenue Charles de Gaulle	100 %	0 %
Piste cyclable entre le collège et l'école Jules Ferry	40 %	60 %

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE s'élève à 910 000 € HT, décomposé comme suit :

Equipements	Montant HT financé par Nexity	Reste à charge HT pour la commune
1 salle de classe et travaux associés dans l'école de la Petite Couture	500 000 €	0 €
Travaux de requalification de la rue Pierre Loti	340 000 €	0 €
Traversée avenue Charles de Gaulle	20 000 €	0 €
Piste cyclable entre le collège et l'école Jules Ferry	50 000 €	75 000 €
Total	910 000 €	75 000 €

Le montant total de la participation indiqué ci-dessus, révisé dans les conditions définies à l'article 8, correspond au montant maximum de la participation que la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE s'engage à prendre en charge au titre de la présente convention de PUP.

En conséquence, si le coût final de réalisation des équipements publics listés ci-avant devait se révéler supérieur auxdites estimations, aucune participation complémentaire ne pourra être demandée à la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, sous réserve des modalités d'indexation prévues à l'article 8.

En revanche, si le coût définitif de réalisation des équipements était inférieur au montant prévisionnel indiqué ci-dessus, la Commune rembourserait à la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE le trop-perçu du montant de cette participation, soit l'écart entre le montant de la participation versée et celui effectivement dû au regard des travaux réalisés par la collectivité.

La commune d'AYTRE s'engage à fournir les justificatifs des montants de travaux réalisés à transmission de la facturation de cette participation.

Article 7 : MODALITES DE PAIEMENT

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge en numéraire en plusieurs versements et dans les conditions suivantes :

- Le premier versement, d'un montant de 550 000 euros, lors de l'acquisition de la tranche 1 de l'opération, prévisionnellement prévue au T4 2027.

- Le second versement, d'un montant de 250 000 euros, lors de l'acquisition de la tranche 2 de l'opération, prévisionnellement prévue au T4 2028.
- Le troisième versement, d'un montant de 110 000 euros, lors de l'acquisition de la tranche 3 de l'opération, prévisionnellement prévue au T1 2030.
-

Le montant de chaque versement sera révisé dans les conditions précisées à l'article 5 ci-avant

Article 8 : INDEXATION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS A REALISER

8.1 Modalité d'indexation

Les montants de travaux inscrits dans le programme des équipements publics sont indexés sur les indices de l'INSEE suivants :

- Equipements d'infrastructure : Index Travaux Publics TP01 – index général tous travaux pour les travaux rue Pierre Loti, la traversée de l'avenue Charles de Gaulle et la piste cyclable entre le collège et l'école Jules Ferry.
- Equipements de superstructure : Index du Bâtiment BT01 – tous corps d'état pour la création d'une salle de classe et de travaux école Petite Couture.

Les montants inscrits dans le programme des équipements publics sont indiqués selon l'indice correspondant au mois de la signature de la présente convention, soit **XXX du mois de mars 2026**.

La révision s'applique à chacune des trois échéances de paiement prévues à l'article 8, indépendamment pour chaque échéance, sans effet rétroactif sur les échéances déjà appelées et réglées.

8.2 Formule de révision

Pour chaque échéance de paiement, le montant appelé est déterminé selon la formule suivante :

- Pour la première échéance d'un montant de 550 000 euros, lors de l'acquisition de la tranche 1 de l'opération, prévisionnellement prévue au T4 2027.
Montant révisé de l'échéance = $(500\ 000 \times \text{BT nouvel indice} / \text{BT indice indiqué à l'article 5.1}) + (50\ 000 \times \text{TP nouvel indice} / \text{TP indice indiqué à l'article 5.1})$
- Le second versement, d'un montant de 250 000 euros, lors de l'acquisition de la tranche 2 de l'opération, prévisionnellement prévue au T4 2028.
Montant révisé de l'échéance = $250\ 000 \times \text{TP nouvel indice} / \text{TP indice indiqué à l'article 5.1}$
- Le troisième versement, d'un montant de 110 000 euros, lors de l'acquisition de la tranche 3 de l'opération, prévisionnellement prévue au T1 2030.
Montant révisé de l'échéance = $110\ 000 \times \text{TP nouvel indice} / \text{TP indice indiqué à l'article 5.1}$

8.3 Indice de substitution

En cas de disparition, de suspension durable ou de modification substantielle de l'indice BT01, les parties conviennent de lui substituer l'indice officiel publié par l'INSEE se rapprochant le plus possible de l'indice initialement retenu, dans des conditions respectant l'équilibre financier de la convention. À défaut d'accord, les principes usuels de raccordement d'indice seront appliqués.

8.4 Absence d'avenant

La révision résultant de l'application de la présente clause est automatique et ne donne lieu à la conclusion d'aucun avenant à la convention

Article 9 : DUREE D'EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- en mairie
- ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Article 10 : CARACTERE EXECUTOIRE

La présente convention est exécutoire à compter du premier jour de l'affichage d'un mois de la mention de sa signature et du lieu où le présent document peut être consulté conformément à l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme, c'est à dire en mairie ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Article 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

11.1 Non-réalisation des équipements publics

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été réalisés ou achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, à première demande de sa part effectuée auprès du bénéficiaire de cette participation, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

11.2 Non-réalisation du projet ou de l'une des tranches par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE

Le présent engagement est strictement conditionné à la réalisation de l'opération projetée par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE telle que définie aux termes de la présente convention et de ses annexes.

La participation ne sera pas due :

- Pour l'ensemble des tranches :
 - o En l'absence d'obtention du permis d'aménager nécessaire à la réalisation de l'opération avant le 31/12/2027, ou si cette autorisation a été retirée ou annulée, et/ou en l'absence de caractère définitif de ladite autorisation ;
 - o En cas d'abandon de l'ensemble du projet par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE pour quelque raison que ce soit ;
 - o Et/ou en cas de non-obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau devenue définitive permettant la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme.

- Pour la tranche 1 :
 - o En l'absence d'obtention des autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation de la tranche 1 de l'opération avant le 31/12/2027, ou si l'une de ces autorisations a été retirée ou annulée, et/ou en l'absence de caractère définitif de l'une desdites autorisations,
 - o Et/ou en l'absence d'acquisition des terrains de la tranche 1 par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, et/ou en cas d'abandon du projet de la tranche 1 par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE pour quelque raison que ce soit,
 - o Et/ou en cas de non-obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau devenue définitive permettant la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme de la tranche 1.

- Pour la tranche 2 :
 - o En l'absence d'obtention des autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation de la tranche 2 de l'opération avant le 31/12/2028, ou si l'une de ces autorisations a été retirée ou annulée, et/ou en l'absence de caractère définitif de l'une desdites autorisations,
 - o Et/ou en l'absence d'acquisition des terrains de la tranche 2 par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, et/ou en cas d'abandon du projet de la tranche 2 par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE pour quelque raison que ce soit,
 - o Et/ou en cas de non-obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau devenue définitive permettant la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme de la tranche 2.

- Pour la tranche 3 :

- En l'absence d'obtention des autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation de la tranche 3 de l'opération avant le 31/03/2030, ou si l'une de ces autorisations a été retirée ou annulée, et/ou en l'absence de caractère définitif de l'une desdites autorisations,
- Et/ou en l'absence d'acquisition des terrains de la tranche 3 par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, et/ou en cas d'abandon du projet de la tranche 3 par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE pour quelque raison que ce soit,
- Et/ou en cas de non-obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau devenue définitive permettant la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme de la tranche 3.

La société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE informera la Collectivité par lettre recommandée avec avis de réception de la survenance de l'un des cas susvisés. La résolution, partielle ou totale, de la présente convention interviendra alors automatiquement sans autre formalité et les sommes déjà versées seront restituées à la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE.

Dans le cas d'un recours gracieux ou contentieux exercé à l'encontre de l'une des autorisations d'urbanisme nécessaire au projet, la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE pourra également déroger aux délais de paiement fixés à l'article 6 des présentes et suspendre le versement des participations (en tout ou partie, selon les tranches concernées par le recours) jusqu'à obtention du caractère définitif de l'autorisation concernée.

Dans le cas où le projet serait seulement partiellement remis en cause et devrait donc être réduit, le montant de la participation sera réduit à due concurrence des besoins en équipements publics qui auraient été générés par les constructions qui ne pourraient pas être réalisées.

Les sommes qui auraient déjà été versées par la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE et qui ne seraient plus dues lui seront restituées à première demande de sa part.

Article 12 : MODIFICATIONS

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial avec entre autres la variation des coûts par rapports aux estimations doit faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 13 : LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Poitiers.

ARTICLE 14 : NULLITE – DIVISIBILITE

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- Pour la Commune de AYTRE, à l'Hôtel de Ville avenue Edmond Grasset 17440 AYTRE
- Pour la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, 6, rue Saint-Michel, 17000 LA ROCHELLE
- Pour la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE en son siège social situé au 25 ALLEE VAUBAN 59110 LA MADELEINE

AR Prefecture

017-211700281-20260226-DEL04_CM260226-DE
Reçu le 02/03/2026
Publié le 02/03/2026

Fait à XXXXXX.

Le XXXXXX.

En XX exemplaires originaux.

NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE	COMMUNE D'AYTRE	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ANNEXES :

- | Annexe 1 : Périmètre du Projet urbain partenarial (PUP)
- Annexe 2 : Devis