



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 26 février 2026
Salle Gaston Balande

Nom du rapporteur :
Pierre Cuchet

Responsable de service :
Laura Cuadrao

Sous la présidence de M. Tony LOISEL, Maire

Présents :

Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Nadine NIVAUT, M. Jonathan COULANDREAU, M. Camille LAGRANGE, M. Pierre CUCHET, Mme Frédérique COSTANTINI, Mme Laëtitia BOURDIER, M. Gérard-François BOURNET, Mme Sophie DESPRÉS, M. Dominique GAUDIN, M. Thierry LAMBERT, M. Jean LORAND, Mme Rita RIO, M. Patrick ROBIN, Mme Agnès de BRUYN, Mme Hélène RATA, M. Olivier CALIX, Mme Hélène de SAINT DO, M. Arnaud LATREUILLE, Mme Lisa TEIXEIRA DO, M. Jacques GAREL

Absents excusés et représentés :

M. Alain MORLIER donne procuration à Mme Frédérique COSTANTINI
Mme Estelle QUÉRÉ donne procuration à Mme Laëtitia BOURDIER
Mme Laurence BOUVILLE donne procuration à Tony LOISEL
M. Jean-François RABEAU donne procuration à M. Pierre CUCHET
Mme Angéline GLUARD donne procuration à M. Tony LOISEL
M. Yan GENONET donne procuration à Mme Hélène RATA

Absent :

M. Vincent HEUSICOM

Secrétaire de séance : M. Jonathan COULANDREAU

Date de la convocation : 18/02/2026

Membres en exercice : 29

Membres présents : 22

Pouvoirs : 6

Suffrages exprimés : 28

DÉLIBÉRATION N° 05

Autorisation de signature d'une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives

Vu le code général des collectivités territoriales notamment ses articles L1311-1 et L2241-1

Vu le code général de la propriété des personnes publiques L2111-1 L2141-1 et L3112-4

Vu le projet urbain porté par Nexity sur le secteur Pierre Loti

Vu l'avis du service des Domaines en date du 17 décembre 2025 n°OSE 2025-17028-89301

Vu la délibération par laquelle le Conseil Municipal a décidé, lors de la présente séance d'approuver le principe de désaffectation et de déclassement des parcelles appartenant au domaine public de la Commune

Considérant la présentation en Commission urbanisme, aménagement du territoire et écologie du 16 janvier 2025 des conditions essentielles de la promesse unilatérale de vente

Considérant que la Commune est propriétaire des parcelles cadastrées section AL numéros 217, 243, 272, 273, 276, 297 et 307 et d'une parcelle non cadastrée

Considérant que l'article 4.1.1 de la promesse unilatérale de vente stipule que trois tranches d'acquisitions foncières sont prévues :

- Une première tranche d'une surface d'environ 3 549 m² permettant la réalisation de l'ilot 1 moyennant le prix de 372 000 € (hors taxes)
- Une deuxième tranche d'une surface d'environ 7 473 m² permettant la réalisation de l'ilot 2 moyennant le prix de 1 231 000 € (hors taxes)
- Une troisième tranche d'une surface d'environ 7 147 m² permettant la réalisation des ilots 3 et 4 moyennant le prix de 1 348 000 € (hors taxes).

Considérant ainsi que, la vente aura lieu moyennant le prix global de 2 951 000 € HORS TAXES pour l'ensemble des tranches d'acquisitions foncières,

Considérant que le prix est déterminé sur la base de l'offre de Nexity et est supérieur à l'avis formulé par le pôle d'évaluation domaniale,

Considérant que le prix de vente de chaque tranche sera payé comptant le jour de la signature de chaque acte authentique de vente, dont les délais sont exposés ci-dessous,

Considérant que l'article 4.1.3 de cette promesse détermine un calendrier **prévisionnel** indiquant notamment les délais suivants :

- Dépôt du permis d'aménager au 3^{ème} trimestre 2026,
- Dépôt du permis de construire de la tranche 1 à la fin du 2^{ème} trimestre 2026,
- Signature de l'acte de vente du foncier de la tranche 1 au 4^{ème} trimestre 2027,
- Achèvement des travaux de la tranche 1 au 4^{ème} trimestre 2029,
- Dépôt du permis de construire de la tranche 2 au 4^{ème} trimestre 2027,
- Signature de l'acte de vente du foncier de la tranche 2 au 4^{ème} trimestre 2028,
- Achèvement des travaux de la tranche 2 au 4^{ème} trimestre 2030,
- Dépôt du permis de construire de la tranche 3 au 2^{ème} trimestre 2029,
- Signature de l'acte de vente du foncier de la tranche 3 au 1^{er} trimestre 2030,
- Achèvement des travaux de la tranche 3 au 4^{ème} trimestre 2032

Considérant que l'article 4.3 de la promesse stipule que la présente promesse est indivisible avec la promesse unilatérale de vente consentie par Habitat 17. Ainsi aucune de ces promesses ne saurait être réputée valablement réalisée et/ou conclue sans l'autre,

Considérant que la promesse unilatérale de vente, ci-annexée, détermine des montants de surcoûts (liés aux servitudes, charges et conditions particulières, à l'urbanisme, géotechnique, environnemental, à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, présence d'éléments en infra ou en superstructure, lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcout lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide) d'un montant total de 240 000 € hors taxes. Considérant que l'appréciation se fait à l'échelle de chaque tranche soit à hauteur de 80 000 € (hors taxes) par tranche,

Considérant que l'article 7.1 de la promesse précise les modalités s'appliquant aux baux actuellement en vigueur sur les parcelles cadastrées section AL numéros 217 et 273. Cet article prévoit notamment que lors de la signature des actes de vente, les biens devront être libres de toute occupation.

Considérant que ce même article engage la Commune à régulariser la résiliation des baux, dans le cadre de transfert, par le biais de conclusions de protocoles transactionnels avec les locataires,

Considérant que par cet article, Nexity s'engage à réaliser dans la tranche 2 deux locaux d'une superficie égale ou supérieure à celle des locaux actuellement occupés par les locataires,

Considérant que l'article 7.1 dispose que les protocoles transactionnels devront prévoir une libération des locaux sans condition pour une date antérieure à la date de réalisation de l'acte de vente de la tranche 3,

Considérant que selon ce même article, Nexity prendra en charge le paiement de l'indemnité de déménagement des locataires dans la limite de 150 000 € hors taxes pour le local loué d'une surface de 213m² et 50 000 € hors taxes pour le local loué d'une surface de 94.21 m²,

Considérant que ces biens font l'objet d'une procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public communal,

Considérant que l'article 8.3 de la promesse unilatérale de vente stipule que le principe de la désaffectation est soumis par délibération au Conseil Municipal, et que la délibération constatant la désaffectation et prononçant le déclassement des parcelles appartenant à la Commune sont une condition suspensive de la présente promesse,

Considérant que l'article 12 de la promesse fixe le montant et les modalités des indemnités d'immobilisation dans les conditions suivantes :

- 18 600 € correspondant à 5% du prix de vente hors taxes portant sur le foncier permettant la réalisation de la tranche 1,
- 61 550 € correspondant à 5% du prix de vente hors taxes portant sur le foncier permettant la réalisation de la tranche 2,
- 67 400 € correspondant à 5% du prix de vente hors taxes portant sur le foncier permettant la réalisation de la tranche 3,

Considérant que la promesse unilatérale de vente est conclue, sous conditions suspensives qui devront être réalisées au plus tard au jour de l'acte de vente de la tranche concernée, dont notamment, outre les conditions suspensives de droit commun, sous les conditions suspensives suivantes :

- Concomitance des acquisitions des parcelles appartenant à Habitat 17,
- Régularisation d'une nouvelle promesse ou d'un avenant à la promesse conclue avec Habitat 17,
- Désaffectation et déclassement des biens, après mise à l'enquête publique et avis favorable du commissaire enquêteur et, concernant le bâtiment scolaire, après avis du Préfet lequel se prononce après consultation de l'inspection académique, la désaffectation devant prendre effet au plus tard 4 mois avant les dates prévisionnelles de signature mentionnées ci-dessus, Etant ici précisé que *cet engagement reste subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté, qui imposerait le maintien dans le service public.*
- Obtention par le Bénéficiaire des autorisations administratives expresse et définitives permettant la réalisation du Projet de Construction et de toutes autorisations connexes permettant la mise en œuvre immédiate des permis (autorisation environnementale, loi sur l'eau, évaluation environnementale...).

Absence de surcoûts liés notamment liés aux servitudes, charges et conditions particulières, à l'urbanisme, géotechnique, environnemental, à l'évaluation environnementale, loi sur l'eau, présence d'éléments en infra ou en superstructure, lié à l'obtention et à la mise en œuvre de la dérogation espèces protégées, surcoût lié au désamiantage et au retrait de plomb, zone humide, d'un montant total supérieur à 240 000 € hors taxes pour l'ensemble des tranches (80 000 euros hors taxes par tranche d'acquisition).

- Absence de prescriptions archéologiques.
- Absence d'ICPE.
- Absence de découverte d'espèces protégées.
- Libération des biens avec la prise en charge par Nexity du montant de l'indemnité de déménagement des locataires en place dans la limite de 150 000 € hors taxes pour le local loué d'une surface de 213m² et 50 000 € hors taxes pour le local loué d'une surface de 94,21 m²,
- Pré-commercialisation à hauteur de 60 % du nombre de logements destinés à l'accession libre au plus tard 6 mois suivant le caractère définitif du permis de construire de la tranche considérée, et la signature de promesses synallagmatiques de vente pour les 800 m² de commerces et locaux

d'activités pour un prix moyen de 1 500 € / m² soit 50 % commercialisés pour l'acquisition de la tranche 2 et 50 % commercialisés pour l'acquisition de la tranche 3,

- Que le montant du Projet Urbain Partenarial qui pourrait être prescrit ne dépasse pas un coût global à la charge de Nexity pour l'ensemble des tranches de 910 000 € net (hors indexation et révision du montant),
- Que la convention de PUP doit être signée par l'ensemble des parties et notamment par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, compétente en matière de plan local d'urbanisme.
- Signature de contrats de réservation avec des bailleurs sociaux portant sur les logements sociaux et les logements locatifs intermédiaires,
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement,
- Absence de zone humide.

Considérant que la création, l'approbation et l'autorisation de signature d'un éventuel Projet Urbain Partenarial dépend de la compétence de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Considérant que le projet de convention de Projet Urbain Partenarial devra être approuvé par une délibération ultérieure du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

➤ Le conseil municipal, après en avoir délibéré à :

- 21 voix Pour
- 07 Contre (Mme Hélène RATA + pouvoir de M. Yan GENONET, Mme Hélène de SAINT DO, M. Olivier CALIX, M. Arnaud LATREUILLE, Mme Lisa TEIXEIRA, M. Jacques GAREL)
- Autorise Monsieur le Maire à signer une promesse unilatérale de vente portant sur les parcelles cadastrées section AL numéros 217, 243, 272, 273, 276, 297 et 307 et une parcelle non cadastrée pour une contenance totale de cession de 18 169 m² au profit de Nexity IR Programmes Loire moyennant le prix de 2.951.000 euros HT sous réserve du vote des éventuelles délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle relatives à cette affaire et notamment à la signature du PUP
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération
- La promesse unilatérale de vente sera conclue sous les conditions suspensives préalablement citées et sous les conditions suspensives usuelles et de droit en pareille matière.
Annexe n°08 : Projet – promesse unilatérale de vente
Annexe n° 09 : Plan de désignation des parcelles
Annexe n°10 : Présentation promesse de vente

Pour extrait conforme,

Tony Loisel
Maire



Jonathan Coulandreau
Secrétaire de séance

TÉLÉTRANSMIS AU CONTROLE DE LÉGALITÉ
Sous le N° 017-211700281-2026-
Accusé de Réception Préfecture le :
Acte rendu exécutoire après publication le :

Délais et voies de recours

La présente délibération peut être contestée devant le tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac, CS 80541, 86000 POITIERS) dans le délai de deux mois suivant sa publication ou sa notification ou en déposant en ligne depuis telerecours.fr dans le délai de deux mois suivant sa notification ; une décision expresse de refus peut être déférée au tribunal administratif dans les deux mois qui suivent sa notification ; une décision implicite de refus née du silence gardé par l'administration pendant deux mois peut également être déférée au tribunal dans le délai de deux mois qui suit son intervention.

Ville d'Aytré

Place des Charmilles – BP 30 102 – 17442 AYTRÉ Cedex
05 46 30 19 19 – information@aytre.fr
aytre.fr