

Convention entre l'aménageur SIPO PHILAM
Et la Commune de Brem Sur Mer
Pour le projet de lotissement « Les Lucines »

Entre

1°) la **Commune de Brem-sur-Mer** représentée par Yann THOMAS, Maire, en application de la délibération du Conseil Municipal du 12 Juillet 2021

2°) La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DU PAYS DES OLLONNES (SIPO)**, Société à responsabilité limitée au capital de 20 000 euros dont le siège social est à CHATEAU d'OLLONNE, 6 rue le Corbusier, Immatriculée au Registre du commerce et Sociétés de LA ROCHE SUR YON sous le numéro B 329 703 433

Et la Société dénommée « **PHILAM** » Société à Responsabilité Limitée au capital de 90 000 euros, dont le siège social est à CHATEAU d'OLLONNE, 6 rue le Corbusier Immatriculée au Registre du commerce et Sociétés de LA ROCHE SUR YON sous le numéro B 404 729 030

ici représentées par Monsieur Henry Claude ROUSSEAU agissant en sa qualité de gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts des dites sociétés

agissant solidairement,

EXPOSE :

La Commune de Brem-sur-Mer soucieuse de favoriser l'accession sociale à la propriété des familles à revenus modérés a décidé par délibération du 03/05/2005 la mise en place d'une politique locale de l'habitat.

Sur le secteur du Fief Quartier à Brem-Sur-Mer, la Commune est propriétaire des parcelles de terrain cadastrées section AD n°78 à 85 classées en zone 1AU2 du PLU, d'une superficie globale de 4 649 m². La commune doit également se rendre propriétaire de la parcelle cadastrée section AD n° 89 d'une superficie de 2890 m² appartenant à Mme MOINARD.

Les sociétés SIPO-PHILAM sont propriétaires des parcelles de terrains cadastrées section AD 73, 86, 88, 90, 91, 92, 344, 346 et 385 à Brem sur Mer secteur du Fief Quartier pour une surface brute de 34 344 m², qu'elles vont aménager en lotissement conformément au permis d'aménager délivré.

Suivant le projet accepté, sur une assiette foncière de 41 883 m², et le potentiel requis à venir sur la parcelle cadastrée section AD n°89 de 2 890 m², il en découle 27 490 m² de surface cessible ce qui donne droit, pour la Commune, à une surface d'environ 4 948 m² cessible pour laquelle elle souhaite participer aux travaux de viabilité en vue de l'aménagement de lots dits « sociaux ».

Ces parcelles formeront un seul lotissement d'habitations : « **Les Lucines** », porté par SIPO-PHILAM comme maître d'ouvrage.

La Commune de Brem sur Mer et SIPO-PHILAM conviennent de supporter ensemble la prise en charge des travaux de viabilité nécessaire à l'aménagement des parcelles sus-indiquées au prorata des surfaces détenues par chacune des parties. Il convient donc de définir le montant de la participation de la commune aux travaux de viabilité.

Il conviendra de prendre en compte la surface des lots viabilisés ainsi que la surface apportée par chacune des parties afin de déterminer les frais à imputer à la Commune de Brem sur Mer et à SIPO-PHILAM.

Ceci exposé, **LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

Article 1 : La présente convention a pour objet de définir un partenariat entre la Commune de Brem-sur-Mer et SIPO-PHILAM dans le cadre de l'opération du lotissement d'habitations « Les Lucines », et donc :

- D'autoriser le dépôt d'un permis d'aménager conformément aux dispositions de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme pour la réalisation d'un lotissement, qui portera le nom « Les Lucines », à usage principal d'habitation ainsi que tout autre autorisation nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- D'autoriser le remembrement des parcelles situées à l'intérieur de son périmètre et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes ;
- D'autoriser les échanges de parcelles nécessaires à la distribution de la surface cessible en correspondance au projet de lotissement suivant la répartition des lots et îlots retenue et suivant le document d'arpentage qui sera réalisé par le géomètre expert.
- D'autoriser toutes les opérations, les travaux s'y rattachant et notamment la construction des voies et réseaux, des espaces verts ...;
- De définir les frais liés à la réalisation de cette opération et les modalités de participation de la commune de BREM SUR MER

Et dans le cas de maintien d'espaces communs après remembrement et achèvement des travaux d'aménagements :

- D'assurer la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs de l'opération nécessaires au fonctionnement de celle-ci jusqu'au transfert dans le domaine public ;
- D'organiser après que l'ensemble des travaux prévus au programme soient réalisés et acceptés par la Commune, la cession de ces espaces communs à la collectivité.

Article 2 : Il est convenu que SIPO-PHILAM est définie comme mandataire pour déposer la demande de permis d'aménager ainsi que toute demande modificative en mairie de Brem sur Mer conformément à l'article du code de l'urbanisme.

Il est convenu également que SIPO-PHILAM est définie comme mandataire pour :

- Déposer la déclaration d'ouverture de chantier,
- Déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de viabilité primaire,
- Solliciter auprès de la mairie l'autorisation de vente de lots,
- Déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Article 3 : La participation de la Commune sera calculée sur la base des travaux indiqués au tableau ci-dessous au prorata du pourcentage de la surface cessible revenant à la Commune, soit 18 % comme indiqué au tableau ci-après.

Si toutefois, la Commune ne devenait pas propriétaire de la parcelle AD 89 d'une superficie de 2 890 m² avant la fin des travaux 1^{ère} phase du projet de lotissement, les parties s'engagent à réaliser un permis d'aménager modificatif afin de réduire le périmètre du lotissement en excluant cette parcelle du projet.

Auquel cas, les parties s'engagent à réaliser un avenant à la présente convention permettant de redéfinir la participation de la Commune.

SIPO-PHILAM - COMMUNE de BREM SUR MER

Répartition des charges du lotissement Les Lucines

Surface Brute totale du lotissement y compris le terrain de Mme Moinard : 41 883 m²

Surface Cessible totale du lotissement y compris sur le terrain de Mme Moinard : 27 490 m² (soit 65,63 %)

Surface BRUTE Aménageur	34 344	Surface BRUTE Commune	7 539
Surface Cessible Aménageur	22 540	Surface Cessible Commune	4 948
SC / SB en %	65,63%	SC / SB en %	65,63%
Surf Brute Aménageur / Surf Brute totale du lotissement	82,00%	Surf Brute Commune / Surf Brute du lotissement	18,00%
Surf Cess Aménageur / Surf Cess totale du lotissement	82,00%	Surf Cess Commune / Surf Cess du lotissement	18,00%

Coût estimatif des travaux de viabilisation du lotissement Les Lucines

Travaux	Prix HT	Prix TTC	Part Aménageur HT	Part Commune HT	Part Commune TTC
Voirie et réseaux EU - EP + signalétique	1 300 000,00 €	1 560 000,00 €	1 066 000,00 €	234 000,00 €	280 800,00 €
réseaux souples (SyDEV)	300 000,00 €	360 000,00 €	246 000,00 €	54 000,00 €	64 800,00 €
GAZ	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Solutel (FT + Fibre)	14 063,00 €	16 875,60 €	11 531,66 €	2 531,34 €	3 037,61 €
Vendée Eau	75 000,00 €	90 000,00 €	61 500,00 €	13 500,00 €	16 200,00 €
Eclairage Public	47 000,00 €	56 400,00 €	38 540,00 €	8 460,00 €	10 152,00 €
Espaces Verts	25 000,00 €	30 000,00 €	20 500,00 €	4 500,00 €	5 400,00 €
Etude de Sol / infiltration / Mission G1	6 000,00 €	7 200,00 €	4 920,00 €	1 080,00 €	1 296,00 €
Etude Loi sur l'Eau + Etude Cas par Cas	5 100,00 €	6 120,00 €	4 182,00 €	918,00 €	1 101,60 €
Géomètre : Conception + MOE	110 000,00 €	132 000,00 €	90 200,00 €	19 800,00 €	23 760,00 €
Taxes aménagement et archéologie sur le PA	3 500,00 €	3 500,00 €	2 870,00 €	630,00 €	630,00 €
Frais Divers (constat huissiers, publicité, aléas etc...)	15 000,00 €	18 000,00 €	12 300,00 €	2 700,00 €	3 240,00 €
Frais de gestion de l'opération	100 000,00 €	120 000,00 €	100 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais Financiers/impôts	25 000,00 €	25 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	2 025 663 €	2 425 096 €	1 683 544 €	342 119 €	410 417 €

Soit un prix de revient au m² cessible d'environ 73,68 € HT pour l'ensemble de l'opération.

La participation demandée à la Commune de Brem Sur Mer est de 342 119 € HT soit un prix de revient (hors achat du foncier) du m² cessible d'environ 69,14 € HT.

Les prix indiqués sont des estimations ou des devis. La participation demandée à la Commune sera justifiée par des factures correspondant aux travaux réalisés.

Article 4 : La Commune de Brem-sur-Mer bénéficiera de 2 ilots et 5 lots aménagés correspondant à la répartition des 4 948 m² de surface cessible qui lui reviennent à savoir :

- Ilot A	superficie	1 389 m ²
- Lot n° 55	superficie	398 m ²
- Lot n° 56	superficie	394 m ²
- Lot n° 57	superficie	308 m ²
- Lot n° 58	superficie	317 m ²
- Ilot C	superficie	1 605 m ²
- Lot n° 48	superficie	558 m ²

Total = 35 logements pour 4 969 m² de surface cessible

La commune mettra ces parcelles constructibles à disposition de familles à revenus modérés dans le cadre de son objectif défini par le Conseil Municipal dans la délibération du 03/05/2005 et les modifications qui ont suivi.

Ces surfaces sont données à titre indicatif. Les surfaces définitives seront déterminées par un document d'arpentage réalisé par un géomètre-expert.

Un acte notarié constatera cet échange après établissement de ce Document d'Arpentage.

Article 5 : SIPO-PHILAM assurera la maîtrise d'ouvrage complète de l'opération de lotissement d'habitations « Les Lucines » et fera exécuter les travaux d'aménagement prévus au programme des travaux annexé au dossier autorisé, et ce sans facturer à la Commune les frais de gestion et les frais financiers imputables à l'opération.

Article 6 : Les lots constructibles seront mis à disposition de la Commune dès l'autorisation de vente.

Article 7 : SIPO-PHILAM s'engage à payer la globalité des travaux d'aménagement au fur et à mesure de leur réalisation et à demander en conséquence à la Commune de Brem sur Mer le remboursement de sa quote-part définie dans la présente convention de partenariat.

Article 8 : La Commune se libèrera de son dû sur demandes établies par la société SIPO -PHILAM relevant le détail des frais de viabilisation. Le versement de la part communal sera effectué au compte de la SOCIETE SIPO - PHILAM (Adresse : 6 rue le Corbusier - 85 180 LES SABLES D'OLONNE)

Auprès de : CREDIT MUTUEL 1 avenue du Pas du Bois – 85 180 LES SABLES D'OLONNE

Pour la Commune de BREM SUR MER

Le Maire,

M. Yann THOMAS



Pour La société SIPO-PHILAM

Henry-Claude ROUSSEAU

Gérant

