

Avenant transactionnel au Traité de concession d'aménagement signé entre la société EDIFIDES et la commune de Trouville-sur-Mer le 19 mai 2017 pour la mise en œuvre du projet dit de la « ZAC des BRUZETTES »
--

Exposé liminaire

L'opération d'aménagement ZAC des BRUZETTES porte sur le secteur classé 1AUCp1* « La Croix Sonnet » à Hennequeville, à vocation principale d'habitat. Elle concerne un site d'environ 12 hectares, dont l'aménagement devait permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat, dans le respect des orientations du PLU intercommunal, en y développant une offre axée sur la résidence principale.

Le projet devait notamment répondre aux objectifs suivants :

- la diversité d'un programme de 350 logements maximum, avec une typologie individuelle dominante ;
- la mixité de l'offre immobilière et foncière, pour répondre entre autres aux besoins de jeunes ménages d'accéder à la propriété pour leur résidence principale ;
- l'intégration du futur écoquartier à son territoire : notamment par la préservation et la mise en valeur du paysage de bocage, et la mise en place d'un plan de circulations internes et externes adapté ;
- la réalisation de lieux de convivialité au sein du quartier ;
- la promotion des déplacements « actifs », à savoir les circulations piétonnes et cyclables, notamment pour les trajets de proximité ;
- la maîtrise des consommations d'énergie ;
- la qualité du traitement architectural des constructions.

La commune de Trouville-sur-Mer avait souhaité inscrire la mise en œuvre de sa politique d'habitat et d'équipements dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le Conseil Municipal en date du 30 avril 2015 avait délibéré sur les enjeux, les objectifs, le programme et le périmètre d'intervention, et ouvert la concertation préalable. En octobre 2015, la municipalité avait opté pour le mode de réalisation de la Concession d'aménagement pour la future ZAC (ci-après « la Concession » ou « la Concession d'aménagement »).

Par délibération en date du 31 mars 2017, la société EDIFIDES était désignée par le conseil municipal de Trouville-sur-Mer en qualité de concessionnaire de la commune pour l'aménagement de la future ZAC des BRUZETTES. L'aménageur concessionnaire,

conformément aux dispositions introduites par la loi ALUR de mars 2014, avait en charge l'élaboration du dossier de création et de réalisation de la ZAC.

Le Traité était alors signé le 19 mai 2017.

Après cette signature, la société EDIFIDES a engagé l'ensemble des démarches prévues au Traité, notamment les échanges avec les propriétaires fonciers ainsi que les études pour élaborer l'état initial de l'environnement, dans le but d'établir l'étude d'impact du projet.

Les premières constatations ont permis d'identifier une zone humide sur la quasi-totalité du périmètre de l'opération, et une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée fin 2018 afin de concevoir un projet permettant d'appréhender au mieux les contraintes environnementales et répondant aux obligations de compensation.

Un schéma d'aménagement a ainsi été validé en conseil municipal en juin 2019, avant une évolution de la législation en juillet 2019 faisant basculer la totalité du périmètre en zone humide et nécessitant la recherche de surfaces de compensation supplémentaires. Le projet a ainsi dû être revu à la baisse, avec environ 250 logements, et a pu faire l'objet d'une présentation publique dans le cadre de la concertation en mai 2021, puis d'une saisine de la MRAE sur le projet d'étude d'impact en août 2021, après la sécurisation d'accords fonciers en mars 2021.

Une nouvelle évolution législative durcissant les conditions de compensation de zones humides, couplée à l'avis de la MRAE en octobre 2021 préconisant une réduction voire un déplacement géographique du projet, ont conduit à l'étude de nouveaux scénarios en 2022 et abouti à une nouvelle réduction du projet à environ 90 logements.

Cette réduction drastique ainsi que la perte des accords avec les propriétaires fonciers ont conduit à un constat d'impossibilité de mettre en œuvre l'aménagement prévu.

Devant cette impossibilité de mettre en œuvre le projet, la commune de Trouville-sur-Mer (ci-après « la commune ») et la société EDIFIDES (dénommées ensemble « les parties ») se sont rapprochées et ont décidé de mettre un terme au contrat de concession signé le 19 mai 2017 dans les conditions transactionnelles ci-après exposées.

Article 1 Sur le principe de la résiliation du Traité de concession

En application des dispositions de l'article 28 du Traité, l'opération d'aménagement ne pouvant plus être mise en œuvre pour les motifs indiqués dans l'exposé liminaire du présent avenant, et ces motifs étant indépendants de l'action de la société EDIFIDES, le Traité signé le 19 mai 2017 est résilié d'un commun accord.

Le Traité prendra fin entre les parties en toutes ses dispositions à la date de signature du présent avenant, la signature intervenant après délibération du conseil municipal et extinction des recours à l'encontre de cette délibération.

Article 2 Sur les modalités de la résiliation

Comme le prévoient les dispositions de l'article 28 du Traité, en cas de résiliation intervenant d'un commun accord, les parties définissent par voie d'avenant les conséquences juridiques et financières de la résiliation.

Il est donc convenu entre les parties que la fin de l'engagement contractuel met la société EDIFIDES en droit de réclamer à la commune le paiement des sommes déjà engagées par elle pour la mise en œuvre dudit contrat.

Après discussions, les parties se sont accordées sur une indemnité d'un montant de 233 500,00 € TTC à cet effet.

Il est convenu par les parties que cette somme sera versée par la commune à la société EDIFIDES dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent avenant.

Article 3 Sur les engagements réciproques des parties

La commune s'engage envers la société EDIFIDES à la tenir directement informée de tout projet de cession, sous quelque forme que ce soit, de tout bien immobilier lui appartenant sis sur son territoire et permettant la réalisation d'un ou plusieurs projets immobiliers à destination de logements, bureaux, commerces, activités, pour une surface de plancher minimale de 1 500m². Cet engagement sera valable pour une durée de dix ans à compter de la signature du présent avenant.

Article 4 Sur les effets du présent avenant transactionnel

Les parties reconnaissent le caractère libre, conscient et éclairé de leur consentement au présent acte et renoncent à tout recours tendant à remettre en cause la validité ou la valeur transactionnelle de celui-ci qu'elles reconnaissent constituer entre elles une transaction définitive conformément à l'Article 2052 du Code civil.

L'ensemble des clauses du présent protocole est indivisible.

Les parties déclarent expressément avoir disposé du temps nécessaire pour en étudier, en négocier et en arrêter les termes.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile :

- pour la société EDIFIDES, à son siège social sis 12 place de la République, 14 000 CAEN
- pour la commune de Trouville-sur-Mer,

**Fait à, le....., sur 4 pages,
en 1 exemplaire**

Pour la société EDIFIDES, son Président M. Bernard ROUXELIN

Pour la commune de TROUVILLE-SUR-MER, son maire en exercice habilité par délibération en date du.....