

**Convention de transfert de  
maîtrise d'ouvrage**

**Confiée par la ville de Dieppe**

**A 3F NORMANVIE**

**Pour le projet  
« Val d'Arquet Est »**

ENTRE

**La société 3F Normandie,**

SA à conseil d'administration, Immeuble le Carré Pasteur 5 rue Montaigne 76000 ROUEN,  
enregistré sous le numéro de SIRET n°55214154100094, représenté par Cédric LEFEBVRE  
en sa qualité de Directeur Général

Ci-après dénommée « 3F Normandie »,

**D'UNE PART**

**ET**

**La commune de Dieppe**, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas Langlois, en vertu  
d'une délibération n° 22 du conseil municipal en date du 05 février 2026,

Ci-après dénommée « la commune de Dieppe » ou « la Commune »

**D'AUTRE PART**

La commune de DIEPPE et 3FNormandie étant ci-après dénommées collectivement les  
« Parties »

5

## SOMMAIRE

ARTICLE 1 <sup>ER</sup> : OBJET DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 2 : ETUDES, OUVRAGES ET TRAVAUX CONCERNES PAR CE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE	6
ARTICLE 3 : PERIMETRE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE TRANSFEREE A 3F NORMANVIE	7
ARTICLE 4 : CONDITIONS D'ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE EXERCEE PAR 3F NORMANVIE	8
ARTICLE 5 : DEFINITION ET MODIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION	11
ARTICLE 6 : PLAN DE FINANCEMENT – REMBOURSEMENT DES FRAIS DE 3F NORMANVIE	14
ARTICLE 7 : CONTROLE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE	17
ARTICLE 8 : ASSURANCE ET RECLAMATION DES TIERS	17
ARTICLE 9 : ENTREE EN VIGUEUR ET TERME DE LA PRESENTE CONVENTION	17
ARTICLE 10 : RESILIATION DE LA CONVENTION	18
ARTICLE 11 : REGLEMENT DES LITIGES	19

5

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

### Préambule

1. L'opération du Val d'Arquet Est située sur la commune de Dieppe (76200) a vocation à développer un nouveau quartier d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Constituant l'entrée Nord de la ville, le traitement de son interface avec le tissu agricole sera particulièrement soigné. Ce nouvel écoquartier (« Le Projet ») accueillera à terme 600 logements diversifiés s'adressant à tous les publics, dont une résidence mobilité à destination des ouvriers du chantier de la centrale de Penly. Cette résidence sera reconvertie à terme en logements familiaux qui seront exploités par 3F Normandie.

2. Aujourd'hui, le site Val d'Arquet Est fait l'objet d'orientations d'aménagement au plan local d'urbanisme (PLU) de Dieppe, avec lesquelles le projet de la société 3F Normandie doit être compatible, notamment :

- La création d'un tampon paysager avec la Route des Graves de la Mer (RD 485) ;
- La création d'une coulée verte au droit des bunkers ;
- La création d'une voie de desserte publique du futur quartier avec aménagement des carrefours aux croisements avec les voies existantes.

Au regard de ces orientations, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine a été confiée à l'agence TER paysagistes/ INGETEC dont la phase de diagnostic a permis de cerner les principaux enjeux de paysage et de déterminer les grands objectifs qui serviront de trame à la formalisation du projet porté par 3F Normandie et qui comprennent :

- La création d'un parc habité laissant une vaste place au paysage ;
- La création d'une voie centrale de desserte du quartier, largement plantée, accueillant les transports en commun, traitée de manière à ralentir la circulation et éviter les effets de chuinte ;
- L'aménagement de circulations douces apaisées dans le quartier pour encourager les mobilités alternatives dont une voie verte à vocation publique intégrée dans le tampon paysager ;
- L'aménagement d'un tampon paysager sous forme de talus planté le long de la route des Graves de la Mer et de deux coulées vertes favorisant les usages partagés, la biodiversité, et les cheminements doux ;
- La gestion alternative des eaux de pluie par la création de jardins de pluie dans les espaces paysagers ;
- La création de hameaux habités mixant logements collectifs, individuels superposés et maisons individuelles en bande, avec implantation des logements collectifs sur les franges du quartier.

Un permis d'aménager sera déposé par 3F Normandie sur les parcelles dont la société est déjà propriétaire et sur celles dont elle se rendra propriétaire pour mener à bien le Projet.

La programmation prévisionnelle comprend environ 600 logements qui se décomposent comme suit :

- 286 logements locatifs sociaux ;

- Une résidence mobilité comprenant 360 chambres (486 lits) transformées à terme en 134 logements locatifs sociaux supplémentaires ;
- 43 logements en accession sociale ;
- 69 logements en accession libre ;
- 57 logements locatifs libres.

Ainsi que les Equipements propres suivants :

- Deux coulées vertes au niveau des blockhaus ;
- Un tampon paysager le long de la Rocade des Graves de la Mer.

**3.** La concertation préalable à la demande de permis d'aménager, qui sera déposée par 3F Normandie, mise en œuvre sur le fondement de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et dont les objectifs et modalités ont été définies par arrêté n° 2024-1030 de Monsieur le Maire de Dieppe en date du 12 décembre 2024, s'est déroulée du 16 décembre 2024 au 28 février 2025 inclus.

Par délibération n°36 en date du 10 octobre le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation préalable au permis d'aménager.

**4.** Pour assurer la bonne desserte du Projet et améliorer les conditions de circulation à ses abords, il est envisagé la réalisation :

- D'une voie de circulation à double sens assurant la desserte du quartier, accueillant une ligne de bus
- D'une voie mixte (piste cyclable et chemin piéton) intégrée dans le tampon paysager (ci-après « Voiries »)

Ces Voiries relèvent de la maîtrise d'ouvrage de la commune de Dieppe.

**5.** Afin de permettre le financement de ces équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire pour les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier sur les lots du permis d'aménager, la commune de Dieppe, et 3F Normandie ont conclu, le 05 février 2026, un PUP aux termes duquel 3F Normandie apporte une participation composée d'une part, d'une participation en nature sous la forme d'un terrain valorisé à hauteur de 595 204€ destiné à accueillir les Voiries et d'autre part, une participation en numéraire d'un montant de 4 067 215€ dont 900 000€ de subvention TEL.

**6.** Considérant que le Projet et les Voiries ont un lien fonctionnel du fait de l'imbrication du système de gestion des eaux pluviales entre les équipements publics et les ouvrages du Projet et nécessitent donc d'être réalisées de concert, la commune de Dieppe et 3F Normandie ont convenu qu'il serait plus efficace que l'une d'entre elles assure gratuitement la maîtrise d'ouvrage unique de l'Opération, afin de garantir sa cohérence, et ce sur le fondement de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique.

La désignation d'un maître d'ouvrage unique permet en particulier la poursuite des objectifs suivants :

- d'un point de vue technique :

5

- ✓ faciliter la gestion des interfaces techniques des programmes ;
  - ✓ optimiser le pilotage de l'Opération d'ensemble tout en intégrant les contraintes de chacun des programmes menés de manière concomitante ;
  - ✓ optimiser le phasage spatio-temporel tant des études que des travaux et la maîtrise des délais à toutes les étapes du projet d'ensemble ;
  - ✓ placer les co-contractants, sous le contrôle d'un maître d'ouvrage unique.
- d'un point de vue administratif et financier :
    - ✓ globaliser les achats au niveau de l'Opération d'ensemble ce qui doit permettre de bénéficier d'une économie d'échelle ;
    - sécuriser les procédures d'achat qui seront réalisées pour l'Opération d'ensemble par le maître d'ouvrage unique selon une procédure unifiée quel que soit le programme concerné.

La commune de Dieppe a décidé de confier à la société 3F Normandie, qui l'accepte, la maîtrise d'ouvrage pour l'intégralité des études et des travaux nécessaires à la réalisation de l'ensemble des équipements publics.

Il est néanmoins précisé que les ouvrages réalisés par 3F Normandie, sous maîtrise d'ouvrage transférée, restent la propriété de la commune de Dieppe qui en récupérera la possession au terme de la présente convention au titre de ces compétences voiries, éclairage public et gestion des eaux pluviales.

Pour ce qui concerne les réseaux d'eau et d'assainissement, ceux-ci constituent des équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme. Une convention sera conclue entre la communauté d'agglomération Dieppe Maritime et 3F Normandie, sur le fondement de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme, afin de définir les modalités de leur remise par 3F Normandie à la communauté d'agglomération Dieppe Maritime.

**CECI ETANT, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup> : OBJET DE LA CONVENTION**

Etablie sur le fondement de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique, la présente convention a pour objet :

- de désigner 3F Normandie comme maître d'ouvrage unique pour la réalisation d'une Opération d'ensemble comprenant les ouvrages du Projet de 3F Normandie et les Voiries (une voie de circulation à double sens et une voie mixte piétons/cycles) (ci-après « l'Opération ») dans les conditions de la présente convention ;
- de définir le rôle et la responsabilité de chaque partie pendant la durée de la convention ;
- d'organiser les modalités techniques, financières et administratives du transfert de la maîtrise d'ouvrage de la commune de Dieppe en faveur de 3F Normandie.

5

## **ARTICLE 2 : ETUDES, OUVRAGES ET TRAVAUX CONCERNES PAR CE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE**

La commune de Dieppe transfère à 3F Normandie, la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de l'ensemble des études et travaux portant sur les ouvrages suivants :

- Une voie de circulation à double sens assurant la desserte du quartier, accueillant une ligne de bus
- Une voie mixte (piste cyclable et chemin piéton) intégrée dans le tampon paysager.

Ces ouvrages sont définis en annexe de la présente Convention.

## **ARTICLE 3 : PERIMETRE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE TRANSFEREE A 3F NORMANVIE**

La société 3F Normandie exerce l'ensemble des missions relevant de la maîtrise d'ouvrage au sens du code de la commande publique pour l'Opération faisant l'objet de la présente convention.

Les missions de 3F Normandie en tant que maître d'ouvrage unique en application de la présente convention sont les suivantes :

- Elaborer un programme prévisionnel et une enveloppe financière prévisionnelle pour l'Opération ;
- Engager si nécessaire toute étude complémentaire à l'ensemble de l'Opération ;
- Etablir des avant-projets ;
- Obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de l'Opération ;
- Engager une consultation en vue de désigner :
  - L'équipe de maîtrise d'œuvre ;
  - Les entreprises de travaux ou une entreprise générale de travaux ;
  - Tout cabinet ou toute entreprise nécessaire à la bonne réalisation de l'Opération ;
- Arrêter le coût définitif des travaux en phase APD ;
- Conclure et signer les marchés correspondants pour la réalisation de l'Opération ;
- S'assurer de la bonne exécution des marchés ;
- Assurer le suivi des travaux ;
- Assurer la réception des ouvrages ;
- Procéder à la remise des ouvrages à la commune de Dieppe ;
- Réceptionner les DOE (dossiers des ouvrages exécutés) et les DIUO (dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) et les remettre ensuite à la commune de Dieppe pour les ouvrages dont elle prendra possession ;
- Le cas échéant, assurer les éventuelles actions en justice tant en demande qu'en défense, dans le cadre de tout litige avec les entrepreneurs, maîtres d'œuvre et prestataires intervenant à l'Opération ;
- Et plus généralement, prendre toute mesure nécessaire à l'exercice de sa mission de maître d'ouvrage unique.

Le transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de 3F Normandie ne donne pas lieu à rémunération.

## **ARTICLE 4 : CONDITIONS D'ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE EXERCEE PAR 3F NORMANVIE**

### **4.1 - Répartition du financement des équipements**

Les modalités de financement sont réparties selon la convention de PUP.

### **4.2 – Conditions liées à la passation et l'exécution des marchés de prestations intellectuelles et de travaux**

Pour l'ensemble des études et des travaux faisant l'objet de la présente convention, la société 3F Normanvie est seule habilitée à organiser les procédures de passation des marchés et / ou bons de commande conformément à la réglementation applicable en matière de commande publique, ainsi que pour signer lesdits marchés et bons de commande.

Les Parties conviennent que 3F Normanvie, en sa qualité de maître d'ouvrage unique de l'Opération, applique ses propres règles de passation et d'exécution des marchés nécessaires à la réalisation de l'Opération dès lors que la commune de Dieppe n'exerce plus ses fonctions de maîtrise d'ouvrage, lesquelles sont transférées à 3F Normanvie dans les conditions et limites prévues par la présente convention.

3F Normanvie s'engage à informer la commune de Dieppe de l'état d'avancement de la procédure de sélection des entreprises.

A ce titre 3F Normanvie devra notamment :

- Gérer la réception et l'analyse des offres ;
- Organiser les auditions et tout acte nécessaire à l'accomplissement de la procédure jusqu'à la notification ;
- Convoquer la commission d'appel d'offres constituée en jury et la présider ;
- Etablir les procès-verbaux ;
- Etablir la notification du choix de l'attributaire ;
- Transmettre une copie du dossier marché signé à la commune de Dieppe ;
- Informer les candidats retenus et non retenus ;
- Envoyer les avis d'attribution ;
- Signer les marchés ;
- Lancer les ordres de services.

En cas de recours relatif à la procédure de passation des marchés, 3F Normanvie assurera la défense des intérêts de la maîtrise d'ouvrage. 3F Normanvie désignera un avocat, dont les Parties assureront le règlement des honoraires au prorata de la surface de terrain.

3F Normanvie passera l'ensemble des marchés nécessaires à la parfaite réalisation de cette Opération immobilière et signera également l'ensemble des marchés (ou des avenants, dans le cas où ces marchés auraient déjà été passés) nécessaires à la réalisation de l'Opération (AMO technique, études de sols, coordonnateur SPS, Bureau de contrôle, et tout autre intervenant de l'Opération). Une copie de ces marchés sera adressée à la commune de Dieppe.



3F Normandie est chargée par ailleurs du suivi de l'exécution des marchés et des bons de commande passés dans le cadre de la réalisation de l'Opération.

3F Normandie dispose enfin de tous les attributs du maître d'ouvrage pour contrôler que les ouvrages exécutés correspondent bien aux éléments techniques du programme tout en respectant les coûts arrêtés.

#### **4.3 – Conditions liées aux études de conception**

3F Normandie devra transmettre à la commune de Dieppe à chaque phase des études (APD, PRO), le dossier élaboré par la maîtrise d'œuvre pour la partie relative aux travaux de Voiries revenant à la commune de Dieppe, afin que ses services puissent vérifier la conformité des spécificités techniques et fonctionnelles des Voiries.

La commune de Dieppe est invitée à participer aux comités APD et PRO et dispose ensuite d'un délai de trois semaines pour faire connaître ses observations sur les éléments de dossier d'étude transmis par 3F Normandie ; à défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée ne pas avoir d'observations à formuler.

Les observations de la commune de Dieppe ne porteront que sur des éléments de projet liés au programme spécifique attribué à chacune d'elles.

Dans la mesure où les observations formulées par la commune de Dieppe auraient pour conséquence des aménagements au programme existant, celles-ci seront examinées dans les conditions fixées à l'article 5.2.1 ci-après.

#### **4.4 – Association de la commune de Dieppe durant la phase d'exécution des travaux**

La commune de Dieppe désignera une personne pour les représenter dans le cadre du suivi de cette Opération.

La commune de Dieppe sera invitée aux présentations des échantillons et dispose ensuite d'un délai d'une semaine pour faire connaître ses observations ; à défaut de réponse dans ce délai, elle sera réputée ne pas avoir d'observations à formuler.

A la demande de la commune de Dieppe, 3F Normandie pourra organiser une réunion spécifique.

#### **4.5 – Achèvement des travaux et réception**

Les opérations préalables à la réception des travaux relatifs à l'Opération susvisée seront organisées par le(s) entreprise(s) de travaux en présence de la société 3F Normandie, d'un représentant de la commune de Dieppe convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue des opérations préalables à la réception, 3F Normandie, la commune de Dieppe dressera un constat contradictoire, la commune de Dieppe validant notamment les essais de fonctionnement des espaces publics objets de la présente convention.

5

3F Normandie en sa qualité de maître d'ouvrage de l'Opération, prononcera ensuite, s'il y a lieu, la réception des ouvrages, avec ou sans réserve, en présence de la commune de Dieppe convoquée par lettre recommandée avec accusé de réception.

3F Normandie s'assurera, dans l'hypothèse où des réserves auraient été émises, que le(s) titulaire(s) du (des) marché(s) s'attachent à lever lesdites réserves dans les conditions prescrites.

Avec l'accord de la Commune, 3F Normandie pourra proposer une réception des ouvrages par phase.

#### **4.6 – Conditions liées à la remise des ouvrages, à la garantie de parfait achèvement et au transfert des garanties légales**

Les ouvrages pour la réalisation desquels la commune de Dieppe a transféré la maîtrise d'ouvrage à 3F Normandie dans le cadre de la présente convention feront l'objet d'un procès-verbal de remise signé contradictoirement par 3F Normandie et la Commune.

La commune de Dieppe ne pourra faire des demandes complémentaires ou s'opposer à la remise des ouvrages pour des sujets non évoqués lors des opérations de réception.

Cette remise interviendra au jour de la notification aux entrepreneurs de travaux de la décision de réception des ouvrages prononcée par 3F Normandie. Elle fera l'objet d'un procès-verbal signé contradictoirement par 3F Normandie et la commune de Dieppe.

Les ouvrages relevant de la compétence de la commune de Dieppe sont remis provisoirement après réalisation des opérations de réception.

A cet effet, la commune de Dieppe cosigne avec 3F Normandie un procès-verbal de remise en gestion provisoire, établi contradictoirement. Nonobstant toute décision de prolongation du délai de la période de garantie de parfait achèvement, la remise deviendra définitive à l'issue du délai annuel initial de cette garantie. Cette remise définitive fait l'objet d'un procès-verbal établi contradictoirement et signé par les parties.

Au cas où des désordres auraient été dénoncés pendant la période de parfait achèvement, il appartient à 3F Normandie de suivre la réparation des désordres jusqu'à expiration de la période initiale de parfait achèvement.

3F Normandie adresse à la commune de Dieppe copie du procès-verbal de réparation des désordres.

Toutefois, au cas où la réparation de ces désordres n'aurait pas été obtenue à l'expiration de la période initiale d'un an de parfait achèvement, la mission de 3F Normandie sera néanmoins terminée et il appartiendra à la commune de Dieppe de poursuivre le suivi de ces réparations. 3FNVI apportera toute son assistance technique à la Commune jusqu'à la levée complète des désordres non résolus à l'issue de la période initiale de l'année de parfait achèvement.

3F Normandie devra transmettre à la commune de Dieppe, dans le mois qui suit la remise définitive, l'ensemble des pièces constituant le dossier des ouvrages exécutés, le DIUO, les rapports finaux du bureau de contrôle.

5

Concernant le dossier de dommages ouvrages, 3F Normandie s'engage à faire parvenir tous les éléments nécessaires à la mise en œuvre des différentes garanties.

La commune de Dieppe et ses assureurs renoncent à tout recours ou appel en garantie à l'encontre de 3F Normandie pour des litiges relevant des garanties légales dont bénéficie un maître d'ouvrage contre les participants à une opération de construction, et ayant pour fait générateur les missions exercées dans le cadre de l'Opération prévue à la présente convention.

## **ARTICLE 5 : DEFINITION ET MODIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

### **5.1 – Définition du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle**

Les enjeux programmatiques de l'Opération faisant l'objet de la présente convention consistent en la réalisation du Projet de 3F Normandie tel que décrit en Préambule pour le compte de cette dernière et des Voiries pour le compte de la commune de Dieppe.

Le programme de l'Opération figure en annexe n° 1 à la présente convention. Il tient compte des besoins respectifs de la commune de Dieppe et de 3F Normandie.

Il est complété par la fiche financière (annexe n°2).

3F Normandie définit le programme pour chaque phase du projet. Elle est destinataire de tous les documents nécessaires à cet effet.

Sur la base de ces documents, 3F Normandie réalise le programme unique des travaux projetés et fixe avec précision les objectifs de l'Opération envisagée et les besoins qu'elle doit satisfaire. Le coût prévisionnel global de réalisation des travaux prévus par la présente Convention, comprenant le coût des travaux proprement dits ainsi que les frais d'études et de maîtrise d'œuvre, est estimé à 7 089 635 € HT (TVA en sus).

Ce coût intègre une provision pour aléas explicitée dans la fiche financière jointe (annexe n°2).

Les coûts prévisionnels détaillés par ouvrage et par type de dépense établis à titre indicatif par la société 3F Normandie et validés par la commune de Dieppe, sont précisés dans l'annexe financière à la présente convention.

Il est rappelé que cette enveloppe prévisionnelle est indicative. Elle devient définitive après validation de l'AVP (Avant-Projet). A cet égard, si cette validation implique une modification de l'enveloppe prévisionnelle, celle-ci sera modifiée par un avenant à la présente convention.

Etant entendu qu'en deçà d'une modification de 4% du montant de l'enveloppe prévisionnelle, l'accord de la commune de Dieppe n'est pas nécessaire ; 3F Normandie notifiera dans ce cas à la commune de Dieppe l'annexe financière faisant figurer le nouveau montant de l'enveloppe financière définitive, réputé être accepté par la commune de Dieppe.

L'annexe financière précisera également la répartition définitive du coût, en pourcentage et en valeur, la participation définitive des Collectivités étant calculée à partir du montant réel toutes taxes comprises des études et travaux, actualisations et révisions de prix comprises.

## **5.2 – Modifications du programme**

### **5.2.1 – Modifications à l'initiative des Parties**

Si 3F Normandie propose des évolutions de programme susceptibles d'avoir une réelle incidence fonctionnelle, technique, ou calendaire sur l'ouvrage dont la commune de Dieppe lui a confié la réalisation, elle transmet sa demande sous forme de courrier recommandé avec accusé de réception à la commune de Dieppe qui dispose d'un délai de trois semaines pour faire connaître sa position.

Dans l'hypothèse où la commune de Dieppe notifierait à 3F Normandie, dans le délai de trois semaines précité, son refus quant à cette évolution de programme, 3F Normandie se devra d'abandonner sa demande de modification.

Si la commune de Dieppe demande des évolutions de programme, elle transmet sa demande sous forme de courrier recommandé avec accusé de réception à 3F Normandie.

Dans l'hypothèse où ces évolutions de programme conduisent à un dépassement du montant de l'enveloppe financière définitive fixé à l'annexe financière, un avenant intégrant l'enveloppe financière réévaluée devra être régularisé entre les Parties.

Dans un tel cas, la commune de Dieppe ne pourra pas refuser de réévaluer l'enveloppe financière de l'Opération, sauf à abandonner leur demande tendant à la modification du programme.

En revanche, 3F Normandie pourra refuser de signer cet avenant lorsque les évolutions du programme demandées par la commune de Dieppe sont susceptibles d'avoir une réelle incidence fonctionnelle, technique, ou calendaire sur l'ouvrage de 3F Normandie.

3F Normandie et la commune de Dieppe peuvent décider d'un commun accord de modifier certaines dispositions fonctionnelles ou techniques du programme des ouvrages à réaliser.

### **5.2.2 – Modifications liées au montant du (des) marché(s)**

Si le (les) marché(s) passés pour les besoins de l'Opération devait (devaient) être attribué(s) à un montant ne permettant pas de rester dans les limites de l'enveloppe financière, 3F Normandie et la commune de Dieppe sont informés que la conclusion desdits marchés serait alors subordonnée à la conclusion d'un avenant à la présente convention afin de garantir le financement de l'Opération. Etant entendu qu'en deçà d'une modification de 4% du montant de l'enveloppe financière, l'accord de la commune de Dieppe n'est pas nécessaire. 3F Normandie notifiera dans ce cas à la commune de Dieppe l'annexe financière faisant figurer le nouveau montant de l'enveloppe financière, réputé être accepté par la commune de Dieppe.

De même, si la société 3F Normandie devait conclure, un (des) avenant(s) au (aux) marché(s) de nature à augmenter le montant de l'enveloppe financière de l'Opération que lui a confiée la commune de Dieppe (coût travaux + aléas), 3F Normandie et la commune de Dieppe sont informés que la conclusion de cet avenant serait subordonnée à la conclusion préalable d'un avenant à la présente convention. Etant entendu qu'en deçà d'une modification de 4% du montant de l'enveloppe financière, l'accord de la commune de Dieppe n'est pas nécessaire. 3F Normandie notifiera dans ce cas à la commune de Dieppe l'annexe financière faisant figurer le nouveau montant de l'enveloppe financière, réputé être accepté par la commune de Dieppe.

Lorsque qu'une décision du programme ayant des conséquences financières au-delà de 4% du montant de l'Opération requiert l'accord de la commune de Dieppe, elle doit faire l'objet d'une demande d'avis par 3F Normandie à la commune de Dieppe qui s'engage à donner sa position dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la demande. Sans retour de la Commune, l'accord sera tacite.

Toute demande doit faire l'objet d'un écrit (courrier ou mail).

De même, lorsque l'augmentation du montant du (des) marché(s) est liée à l'obligation qui serait faite à 3F Normandie de verser au titulaire de ce ou ces marchés notamment :

- une indemnité liée à un cas de force majeure ou à une sujétion technique imprévue,
- ou une indemnité pour les travaux supplémentaires indispensables à la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art,

La commune de Dieppe ne pourra pas refuser de réévaluer l'enveloppe financière de l'Opération sauf à démontrer que ladite augmentation du montant du ou des marchés résulte d'une faute commise par 3F Normandie.

## **ARTICLE 6 – PLAN DE FINANCEMENT – REMBOURSEMENT DES FRAIS DE 3F NORMANDIE**

### **6.1 – Financement de l'Opération**

Le financement de l'Opération est assuré par chacune des Parties, pour le programme qui la concerne, selon les modalités suivantes :

#### **6.1.1. Financement de l'Opération**

Tous les frais engagés au titre de la présente convention, sont répartis entre la commune de Dieppe et 3F Normandie selon la surface de terrain des ouvrages respectifs (équipements publics et équipements propres).

Les dépenses sont notamment celles relatives aux :

- Frais engagés dans le cadre de l'élaboration des autorisations nécessaires à la réalisation de l'Opération (AMO, études de sol, diagnostic archéologique, évaluation environnementale, sondage, etc...); ;
- Frais de maîtrise d'œuvre tel que défini à l'acte d'engagement du marché
- Tous autres frais de consultant(s) et conseils éventuels et, le cas échéant, de justice ;
- Pilotage du chantier ;
- Dépenses liées aux interventions de prestataires tels que le contrôleur technique, coordonnateur SPS ;
- De façon générale, toute dépense supportée par l'une ou l'autre des Parties, à quelque titre que ce soit (hors marchés) ayant un lien avec la réalisation des ouvrages.

La répartition entre la commune de Dieppe et 3F Normandie, du financement de l'ensemble des coûts liés à l'exécution des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux se fait selon la

valeur de leurs programmes respectifs, telle qu'elle est prévue à l'acte d'engagement du marché.

Il est convenu que tout surcoût qui serait éventuellement dû aux entreprises de travaux, ainsi que toute moins-value qui bénéficierait au maître de l'ouvrage (en cas de pénalités appliquées au titulaire du marché notamment) seront répartis entre 3F Normandie et la commune de Dieppe au prorata de la valeur du marché de travaux liés aux ouvrages respectifs.

#### 6.1.2. Subventions de l'opération

Il est ici rappelé que les équipements visés par la présente convention doivent faire l'objet de subventions à la Commune par EDF, et à 3FNVI au titre du programme Territoire Engagé pour le Logement.

Dans l'hypothèse où la subvention EDF devait être supérieure ou inférieure au montant indiqué dans la présente Convention, les Parties se rencontreront afin de déterminer les modifications à apporter à celle-ci.

Si d'autres subventions venaient à être mobilisées, les parties se rencontreront afin de déterminer les modifications à apporter à celle-ci

#### 6.1.3 – Remboursement des frais de 3F Normandie

Il est rappelé que la présente convention est conclue **à titre gratuit**.

Toutefois, la commune de Dieppe remboursera à 3F Normandie le coût exact des dépenses exposées pour son compte, à l'article 6.1.1 selon la clé de répartition fixée à cet article.

Ces remboursements sont exonérés de TVA.

Les remboursements à la charge de la Commune de Dieppe ne seront jamais forfaitaires.

### 6.2. Modalités de paiement

#### 6.2.1 – Paiement de l'ensemble des frais liés à l'Opération par 3F Normandie :

Le paiement des prestations se fait directement par 3F Normandie au profit de chacun des intervenants à l'Opération :

- pour son propre compte pour son propre programme ;
- pour le compte de la Commune pour la part du financement qui lui incombe, à savoir les ouvrages de Voiries.

Chaque prestataire adresse en conséquence sa demande de paiement à 3F Normandie (sans distinction de programmes) qui, en tant que maître d'ouvrage unique de l'Opération, a seule qualité pour en certifier l'exécution du service fait.

Ces factures seront adressées ensemble à 3F Normandie qui, en tant que maître d'ouvrage unique de l'Opération, a seule qualité pour certifier l'exécution du service fait.

5

3F Normandie doit alors, dans les 15 jours de la réception de la facture correspondant aux ouvrages de la Commune:

- soit refuser la facture et la retourner au titulaire du marché,
- soit la corriger ou l'accepter en l'état en certifiant dans l'un ou l'autre cas l'exécution du service fait.

#### 6.2.2- Echancier de paiement par la Commune

La commune de Dieppe assure le financement pour les ouvrages de son programme selon la clef de répartition convenu dans la convention de PUP avec l'échancier prévisionnel suivant :

- 20% à l'attribution des marchés de travaux, prévu en 2026
- 30 % au démarrage des travaux, prévu en 2027
- 30 % à l'avancement des travaux, prévu en 2028
- 20 % à la remise des ouvrages objet du transfert à la Commune, prévu en 2029

Pour chaque période identifiée, 3F Normandie éditera une facture pour paiement auprès de la Commune.

3F Normandie est autorisée à présenter les factures liées aux études antérieures à la présente Convention et portant sur les études nécessaires au dépôt du permis d'aménager.

Il est toutefois convenu entre les Parties que 3F Normandie étant à la fois maître d'ouvrage unique et redevable d'une participation au titre des équipements publics en application de la convention de projet urbain partenarial, la quote-part du coût des équipements publics dont est redevable 3F Normandie en application de cette convention ne donnera pas lieu à versement de la contribution financière par 3F Normandie à la Commune. Pour ce qui concerne le coût des équipements publics objet de la présente Convention, incombant à la Commune, celui-ci ne donnera pas lieu à versement par la Commune dans les limites de la part numéraire de la participation incombant à 3F Normandie en application de la convention de projet urbain partenarial.

De plus, il est expressément convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où, contrairement à ce qui est convenu à l'alinéa précédent, le versement d'une participation en numéraire serait exigé pour les équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de 3F Normandie, au titre de la participation lui incombant en application de la Convention de projet urbain partenarial, un avenant serait conclu à la présente Convention et à la Convention de projet urbain partenarial afin de prévoir d'une part le versement de la part numéraire de la participation au coût des travaux des équipements publics due au titre de la Convention de projet urbain partenarial par 3F Normandie à la Commune, d'autre part le versement par la Commune à 3F Normandie du coût des travaux des équipements publics réalisés par 3F Normandie en application de la présente Convention.

Par ailleurs, 3F Normandie devra fournir à la Commune un décompte périodique à l'occasion de chaque mise à jour de l'échancier prévisionnel du planning budgétaire. Cette mise à jour se fera 1 mois avant l'émission de la facture.

3F Normandie fournira à la Commune :

- le montant cumulé des dépenses supportées par 3F Normandie,
- le montant cumulé des versements effectués par la Commune,

Après achèvement des études et travaux, 3F Normandie transmettra à la Commune un état récapitulatif définitif constitué notamment des factures acquittées et des états comptables

5

permettant de contrôler que les financements ont été strictement affectés aux seules dépenses liées aux travaux du projet de construction.

3F Normandie procédera, selon le cas, soit au remboursement du trop-perçu, soit à la présentation d'une ultime facturation pour règlement du solde.

Au cas où la Commune ne pourrait pas accepter les justificatifs de paiement produits par 3F Normandie, elle informera cette dernière dans les 15 jours calendaires à compter de la réception des justificatifs de paiement et explicitera les raisons de ce rejet. 3F Normandie devra alors transmettre à la Commune un nouveau dossier accompagné des justificatifs demandés. Le règlement des sommes dues à 3F Normandie interviendra alors dans les mêmes conditions que celles évoquées précédemment.

### 6.2.3. - Les intérêts moratoires

La Commune dispose d'un délai global de paiement de 30 jours maximum, à compter de la date d'envoi de la demande de paiement adressée par 3F Normandie conformément à l'échéancier.

Le dépassement du délai de paiement ouvre de plein droit et sans autre formalité au bénéfice de la société 3F Normandie le paiement d'intérêts moratoires compter du jour suivant l'expiration du délai.

Le taux de ces intérêts moratoires sera égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

Les intérêts moratoires sont appliqués au montant des sommes dues, y compris la taxe sur la valeur ajoutée.

Les intérêts moratoires appliqués aux versements dus ou demandés par le maître d'ouvrage unique sont calculés sur le montant total de ces versements toutes taxes comprises, après application des clauses d'actualisation et de pénalisation.

## **ARTICLE 7 – CONTRÔLE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE**

La Commune se réserve le droit d'effectuer à tout moment les contrôles techniques et administratifs qu'elle estime nécessaires. 3F Normandie doit donc permettre l'accès à tous les dossiers concernant la partie de l'Opération destinée à revenir à la Commune.

Toutefois, la Commune ne peut faire ses observations qu'à 3F Normandie et en aucun cas aux titulaires des contrats passés par celui-ci.

## **ARTICLE 8 – ASSURANCES ET RECLAMATIONS DES TIERS**

Chacune des Parties doit être titulaire d'une police d'assurance de responsabilité civile générale couvrant toutes les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à propos de tous les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non pouvant survenir tant pendant la période de construction qu'après l'achèvement des travaux.

3F Normanvie assumera la responsabilité des dommages de toute nature imputable aux travaux.

Elle insèrera dans les marchés à passer avec les entreprises une clause la garantissant de cette responsabilité et les obligeant à contracter une assurance d'un montant suffisant.

## **ARTICLE 9 : ENTREE EN VIGUEUR ET TERME DE LA PRESENTE CONVENTION**

La présente convention entre en vigueur à la date de sa signature par l'ensemble des Parties.

Elle prend fin par le quitus délivré à la Commune ou par la résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article 10 des présentes.

Le quitus est délivré à la demande de 3F Normanvie à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des ouvrages et reprises des désordres couverts par cette garantie.

Le courrier notifiant à la Commune l'achèvement de sa mission et valant « quitus » pour les prestations et travaux relatifs à la réalisation du programme est adressé dans les six mois suivant la réception de la demande de quitus par la Commune.

A l'issue du délai susvisé, l'absence de décision vaut acceptation de l'ouvrage.

Si à la date du quitus, il subsiste des litiges entre 3F Normanvie et certains de ses co-contractants au titre de l'Opération, 3F Normanvie est tenu de remettre à la Commune tous les éléments en sa possession pour que celle-ci puisse poursuivre les procédures engagées par 3F Normanvie.

## **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention peut être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties dans les conditions définies ci-après.

### **10.1. Résiliation par la Commune**

La Commune peut notifier son intention de résilier la présente convention à 3F Normanvie avant attribution du (des) marché(s) aux entreprises de travaux si le résultat s'avère incompatible avec l'enveloppe financière allouée à l'Opération, éventuellement recadrée par avenant, ou avec les objectifs fonctionnels et qualitatifs définis par elle ou imposés par la réglementation.

Cette intention doit être notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai de quinze jours à compter du moment où elle prend connaissance des éléments justifiant sa décision.

A compter de la notification de résiliation à 3F Normanvie, celle-ci dispose d'un délai de quinze jours pour faire valoir ses observations éventuelles. Passé ce délai, et à défaut d'avoir adressé ses observations à la Commune la présente convention est réputée résiliée à l'expiration du délai de quinze jours ci-dessus définis.

Dans la mesure où 3F Normandie a fait valoir ses observations dans le délai de quinze jours susvisés, la Commune peut :

- soit décider de ne pas tenir compte des observations de 3F Normandie et résilier la convention en notifiant sa décision à cette dernière. La résiliation prend effet à réception de cette seconde notification ;
- soit engager des négociations avec 3F Normandie afin de redéfinir l'enveloppe financière, ce qui devra faire l'objet de la conclusion d'un avenant à la présente convention. Les Parties disposent d'un délai d'un mois pour aboutir à une solution, à défaut la résiliation prend effet sans autre procédure à l'issue de ce mois.

La Commune devra régler immédiatement à 3F Normandie la totalité des sommes qui lui sont dues en remboursement des dépenses et frais financiers engagés pour la mission accomplie.

En cas de résiliation de la convention à l'initiative de la Commune, 3F Normandie serait fondée à réclamer, outre le remboursement intégral des sommes versées et qui n'auraient pas fait l'objet d'une dépense justifiée dans le cadre de l'Opération, le paiement d'une indemnité correspondant au préjudice direct, matériel et certain éventuellement subi du fait de la décision de la Commune qui a résilié la présente Convention.

Par ailleurs, dans le cas où 3F Normandie n'exécuterait pas l'une des obligations résultant pour elle de la présente convention et un mois après mise en demeure restée infructueuse, la Commune pourra également résilier la convention.

Si la résiliation pour faute de 3F Normandie de la présente convention entraîne, pour quelque raison que ce soit, un préjudice quelconque pour la Commune et notamment un surcoût des études de conception ou des travaux pour la partie de l'Opération relevant de sa maîtrise d'ouvrage, cette dernière a droit à être indemnisée des études de conception.

### 10.2. Résiliation par 3F Normandie

De son côté, 3F Normandie peut décider de ne pas mettre en œuvre le permis d'aménager sans motif. Dans ce cas, 3F Normandie pourra notifier son intention de résilier la présente convention à la Commune à l'issue de chacune des phases de conception du projet. Cette intention doit être notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas de résiliation, et dans le cadre de la liquidation des comptes relatifs à la présente convention, la Commune s'engage à rembourser à 3F Normandie l'intégralité des frais engagés au jour de la résiliation.

Si la résiliation pour faute de la Commune de la présente convention entraîne, pour quelque raison que ce soit, un préjudice quelconque pour 3F Normandie, et notamment un surcoût des études de conception ou des travaux pour la partie de l'Opération relevant de sa maîtrise d'ouvrage, cette dernière a droit à être indemnisée des surcoûts correspondants.

### 10.3. Conséquences de la résiliation

En cas de résiliation il est procédé dans les plus brefs délais à un constat contradictoire des prestations effectuées et des travaux réalisés.

5

Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise, en outre, les mesures conservatoires que 3F Normandie doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés.

3F Normandie remboursera à la Commune les sommes versées et qui ne seraient pas dues aux entreprises ou aux études de conception.

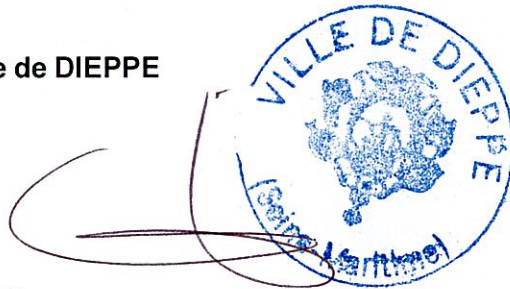
## **ARTICLE 11 – REGLEMENT DES LITIGES**

Pour tout différend né entre les parties relatif à l'exécution de la présente convention, qui ne pourrait être réglé entre elles, le règlement du litige relève de l'office du Tribunal compétent.

Fait à DIEPPE, le **11 MARS 2026**

En trois exemplaires originaux

**Pour la commune de DIEPPE  
Le Maire,**



**Nicolas LANGLOIS**

**Pour 3F Normandie,  
Le Directeur Général**

**3F Normandie**   
Groupe ActionLogement  
IMMEUBLE LE CARRE PASTEUR  
5 rue Montaigne  
76000 Rouen

**Cédric LEFEBVRE**

Annexes :

Annexe 1 : Programme de l'Opération

Annexe 2 : Fiche financière

ANNEXE 2 - Fiche financière - Equipements publics Ecoquartier du Val d'Arquet Est

	Voie (y compris giratoires/qualib bus)	Eclairage Public	Bornes IRVE	HTA et BT	Telecom	EU	EP	CU	AEP	FONCIER	TOTAL HT hors aléas	TOTAL coût travaux HT dont aléas (5%)	TOTAL coût complet HT frais divers (14,5%)
VOIE PRINCIPALE	2 652 891 €	512 720 €	63 504 €	617 108 €	113 810 €	284 118 €	307 909 €	425 874 €	240 249 €	385 158 €	5 030 178 €	5 218 183 €	5 974 819 €
VOIE MIXTE (PIETONS/VELOS)	910 815 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	62 824 €	0 €	0 €	210 046 €	927 274 €	973 638 €	1 114 816 €
<b>TOTAL EQUIPEMENTS PUBLICS</b>										<b>595 204 €</b>	<b>5 957 452 €</b>	<b>6 191 821 €</b>	<b>7 089 635 €</b>

Montant des équipements publics (coût complet HT)

	TVX HT yc aléas 5%	VC frais divers 14,5%	Foncier	Coût complet HT	Coût complet TTC (TVA 20%)
Voie Principale	5 218 183 €	5 974 819 €	385 158 €	6 359 977 €	7 554 941 €
Voie mixte (piétons/cycle)	973 638 €	1 114 816 €	210 046 €	1 324 862 €	1 547 825 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 191 821 €</b>	<b>7 089 635 €</b>	<b>595 204 €</b>	<b>7 684 839 €</b>	<b>9 102 766 €</b>

Financement des équipements publics en ETTC

MOA	ETTC	%	Apport en foncier	Apport numéraire €
<b>COLLECTIVITE</b>	<b>4 440 347 €</b>	<b>48,78%</b>		
dont part ville Dieppe	1 200 000 €	13,18%		
dont financement Dieppe Maritime	800 000 €	8,79%		
dont subvention EDF	2 440 347 €	26,87%		
3F NVI	4 662 419 €	51,22%	595 204 €	4 067 215 €
dont subvention TEL	900 000 €	9,89%		
part restant 3F NVI	3 762 419 €	41,33%		
<b>COÛT COMPLET</b>	<b>9 102 766 €</b>	<b>100,00%</b>		

Foncier

	Coût	€HT
<b>1. Acquisition foncière</b>		
Frais divers acquisition (notaires, portage, entretien)		451 087 €
Acquisition		1 156 899 €
<b>TOTAL 1. Acquisition foncière</b>		<b>1 607 986 €</b>
<b>2. Dépollution + fouilles</b>		
Frais divers dépol et fouilles (études, AMO, diag.)		192 353 €
Dépollution Pyrotechnique		911 000 €
Fouilles archéologiques		1 801 000,00 €
<b>TOTAL 2. Dépollution + fouilles</b>		<b>2 712 000 €</b>
<b>3. Compensation agricole</b>		
Portage foncier		2 904 353 €
Financement FNAP (non confirmé)		237 957 €
<b>TOTAL Portage foncier</b>		<b>4 750 296 €</b>
		900 900 €
<b>TOTAL Portage foncier</b>		<b>3 849 396 €</b>

Frais divers 14,5%

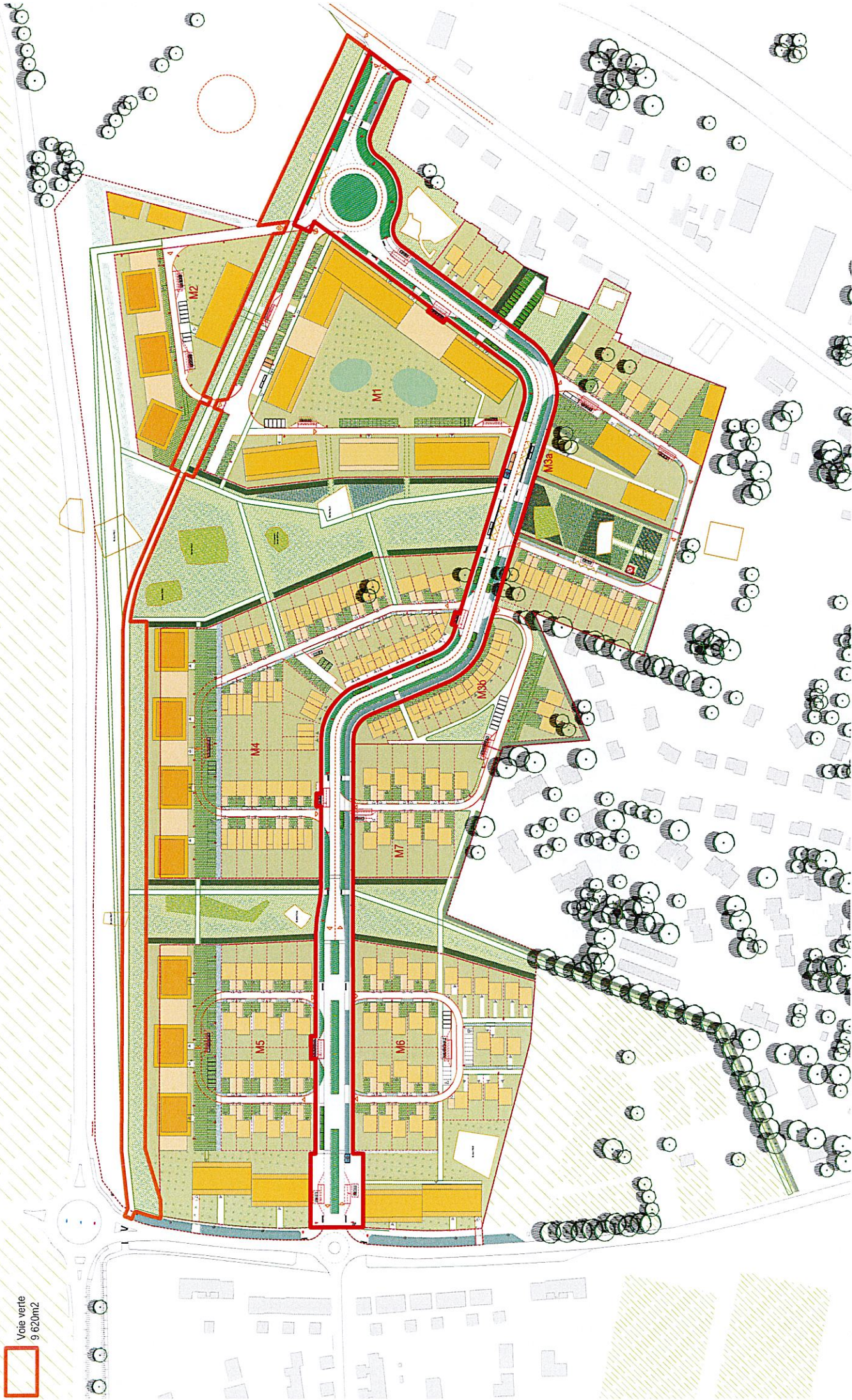
Frais divers	TOTAL HT
Honoraires, sondages, géomètre, MOE, AMO, OFC, CSP	1 400 000 €
Coût Travaux VRD €HT yc frais divers	9 609 558 €
Part frais divers rapportée au montant des travaux des équipements publics	14,50%

	Surface m2	%	coût complet €HT dépol/fouilles	coût HT /m2
Asselette foncière	176 300	100,00%	3 849 396 €	21,83 €
Voie principale	17 640	10,01%	385 158 €	
Voie mixte (piétons/cycle)	9 620	5,46%	210 046 €	
Equipements publics	27 260	15,46%	595 204 €	
Equipements privés	149 040	84,54%	3 254 191 €	

NNEXE 2 - Programme des équipements publics - Ecoquartier du Val d'Arquet Est

Voie principale  
17 640m<sup>2</sup>

Voie verte  
9 620m<sup>2</sup>



**Opération d'aménagement Val d'Arquet Est : conventions avec 3F Normandie**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Effectif légal : 35 conseillers municipaux

Effectif en exercice : 35

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 33

Nombre de procurations : 5

Le jeudi 5 février deux mille vingt-six à 18 heures, le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 29 janvier 2026, et sous la présidence de Monsieur LANGLOIS Nicolas

**Sont présents** : M. LANGLOIS Nicolas, M. GARRAUD François, Mme RIDEL Patricia, M. LEFEBVRE François (de la question n°11 à la question n°28), M. WEISZ Frédéric, Mme BUICHE Marie-Luce (de la question n°11 à la question n°28), Mme LEGRAND Laëtitia, M. CAREL Patrick, Mme SENECAI Véronique, M. DESMAREST Luc, Mme ROUSSEL Annette, Mme HAMONIC Brigitte, M. DUFILS Jean-Henri, M. GUERAIN Jacky, Mme CARRET Anne, M. JUMEL Sébastien, M. BUSSY Florent, Mme BAUDOIN-PAGNIER Sandrine, Mme ROBY Stéphanie, M. PAJOT Mickaël, M. LACIRE Jean-Marc (de la question n°3 à la question n°28), M. CANU Aurélien (de la question n°5 à la question n°28), Mme LEGRIS Pauline, Mme KHEDIMALLAH Sarah, M. GAUTIER André, M. GARCONNET Dominique (de la question n°1 à la question n°25), Mme DIJON Aurélie, Mme PONJON Dominique, M. DULIERE Thierry.

**Sont absents ou excusés** : M. LEFEBVRE François (de la question n°1 à la question n°10), Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme BUICHE Marie-Luce (de la question n°1 à la question n°10), M. PATRIX Dominique, M. MENARD Joël, Mme PARESY Nathalie, M. LACIRE Jean-Marc (de la question n°1 à la question n°2), M. CANU Aurélien (de la question n°1 à la question n°4), M. HAMELIN Laurent, Mme ANGER Julie, M. GARCONNET Dominique (de la question n°26 à la question n°28).

**Pouvoirs ont été donnés par** : Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle à Mme BUICHE Marie-Luce, M. PATRIX Dominique à Mme LEGRAND Laëtitia, M. MENARD Joël à M. GUERAIN Jacky, Mme PARESY Nathalie à Mme KHEDIMALLAH Sarah, Mme ANGER Julie à M. DESMAREST Luc.

Le conseil municipal a désigné Mme KHEDIMALLAH Sarah secrétaire de séance.

Constatant que le quorum est atteint, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire Le Tribunal Administratif peut être saisi par courrier ou par l'application télérécoeurs citoyens, accessible par le site [www.telerecoeurs.fr](http://www.telerecoeurs.fr).

.../...

## **Rapporteur : François Garraud**

La société 3F Normandie, en sa qualité de propriétaire du site d'une superficie d'environ 19 ha dénommé « Val d'Arquet Est » sur le territoire de la commune de Dieppe, à Neuville-les-Dieppe, s'est engagée dans le développement d'un projet d'aménagement pour y construire un nouveau quartier d'envergure avec à terme 2 000 habitants.

Ce projet est inscrit depuis de nombreuses années dans les documents de planification de la ville, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), mais aussi dans ceux de Dieppe Maritime à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Celui-ci est également lauréat de l'appel à projet Territoires Engagés pour le Logement, pour lequel la Ville de Dieppe et la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime ont soutenu la candidature, et prévoit la réalisation de 455 logements permettant ainsi de répondre aux besoins du territoire face à la tension présente sur le marché du logement et l'arrivée de salariés pour la construction de deux nouveaux réacteurs sur la centrale de Penly. Pour cela, le programme propose la réalisation de 258 logements locatifs sociaux, 197 logements individuels ou individuels superposés.

Il est important de souligner qu'en sus de cette offre diversifiée, le projet se réalisera en deux phases, dont la première correspondra aux besoins liés au Grand Chantier de Penly. En effet, dans cette première phase, une résidence hôtelière à vocation sociale de 360 logements, correspondant à 486 lits, va accueillir les salariés mobiles du grand chantier. A l'issue de cette période, la construction sera transformée en 134 logements locatifs sociaux.

Pour les besoins de ce projet, il est nécessaire de réaliser des voiries qui permettront de désenclaver le quartier, afin de le connecter aux rues et aux réseaux viaires existants.

Le programme des équipements publics qui sera réalisé comprend les équipements de desserte suivants :

- une voie de circulation à double sens assurant la desserte du quartier, accueillant une ligne de bus, appelée voie principale pour un montant de 6 359 977 € HT,
- une piste cyclable intégrée dans le tampon paysager, appelée voie verte, pour un montant de 1 324 862 € HT.

La Ville de Dieppe en qualité de collectivité compétente en matière de PLU et de voirie, doit prendre à sa charge la réalisation de ces voiries.

Considérant que le projet et les voiries ont un lien fonctionnel du fait de l'imbrication du système de gestion des eaux pluviales entre les équipements publics et les ouvrages du projet et nécessitent donc d'être réalisées de concert, la ville de Dieppe et 3F Normandie ont convenu que la maîtrise d'ouvrage serait unique sur l'opération, assurée par l'une d'elles, afin de garantir sa cohérence, et ce sur le fondement de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique.

Toutefois, Il est entendu que ces nouveaux équipements de desserte répondront à la fois aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions qui seront édifiées sur les différents lots du permis d'aménager que sollicitera 3F Normandie, à hauteur de 51%, et des habitants résidant dans les quartiers adjacents, à hauteur de 49%.

Pour cela, la ville de Dieppe et le bailleur 3F Normandie, en sa qualité de pétitionnaire du permis d'aménager, se sont entendus pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial (PUP) conformément à l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, avec un financement à hauteur de 51% par 3F Normandie au service des nouveaux habitants, ci-jointe à la présente délibération.

La Ville de Dieppe ne pouvant absorber seule le coût de la réalisation de ces voies, a sollicité une aide exceptionnelle auprès de la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime et d'EDF pour mener à bien ce projet d'envergure.

Pour cela, la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime a déclaré d'intérêt communautaire le secteur de projet du Val d'Arquet Est par délibération du 10 décembre 2025, au titre de sa compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat, conformément à l'article L.5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et à ses statuts.

Ainsi dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime va soutenir financièrement la Ville de Dieppe en vue de la réalisation de ces équipements à hauteur de 800 000 €.

Cette opération, répondant aux besoins du Grand Chantier EPR 2 de Penly, une demande de subvention a été sollicitée auprès d'EDF dans le cadre des crédits alloués au Grand Chantier à hauteur de 2 440 347 € correspondant à 26,81 % du coût total des équipements publics.

Par ailleurs, dans le cadre de l'appel à projet Territoires Engagés pour le Logement, l'Etat attribue une subvention à 3F Normanvie de 900 000 €, correspondant à 9,9% du coût total des équipements publics.

Le reste à charge pour le bailleur 3F Normanvie est alors de 3 762 419 €, correspondant à 41.33 % du coût total des équipements publics.

La ville de Dieppe assure le financement pour les ouvrages de son programme selon la clef de répartition convenue dans la convention de PUP et la convention de transfert de Maîtrise d'ouvrage avec l'échéancier commun prévisionnel suivant :

- 20% à l'attribution des marchés de travaux, prévu en 2026,
- 30 % au démarrage des travaux, prévu en 2027,
- 30 % à l'avancement des travaux, prévu en 2028,
- 20 % à la remise des ouvrages objet du transfert à la Commune, prévu en 2029.

Pour chaque période identifiée, 3F Normanvie éditera une facture pour paiement auprès de la Commune.

Il est toutefois convenu entre les parties que 3F Normanvie étant à la fois maître d'ouvrage unique et redevable d'une participation au titre des équipements publics en application de la convention de Projet Urbain Partenarial, la quote-part du coût des équipements publics dont est redevable 3F Normanvie en application de cette convention ne donnera pas lieu à versement de la contribution financière par 3F Normanvie à la Commune.

Le coût des équipements publics incombant à la Commune, objet de la convention, ne donnera pas lieu à versement par la Commune dans les limites de la part numéraire de la participation incombant à 3F Normanvie en application de la convention de Projet Urbain Partenarial.

Il est nécessaire de préciser que 3F Normanvie est actuellement propriétaire de l'intégralité du foncier de l'opération, un apport en foncier est ainsi réalisé par 3F Normanvie à hauteur de 595 204 € correspondant au terrain d'assiette des équipements publics exposés préalablement.

En effet, le projet de PUP prévoit un apport en nature, sur le fondement de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme qui énonce que « la participation due par l'aménageur au titre du PUP peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis ».

Cet apport en nature correspond à l'emprise de la voie principale et de la voie mixte piétons / cycles, soit un peu plus de 2,7 ha. Cette somme est conforme à l'estimation des domaines.

S'agissant d'un apport en nature, il n'y aura pas de prix payé par la Ville de Dieppe. Il n'en reste pas moins que ce terrain a une valeur, s'agissant d'un élément de la participation financière due par 3F Normanvie au titre du PUP.

Il est néanmoins précisé que les ouvrages réalisés par 3F Normandie, sous maîtrise d'ouvrage transférée, restent la propriété de la commune de Dieppe qui en récupérera la possession au terme de la présente convention au titre de ces compétences voiries, éclairage public et gestion des eaux pluviales.

Enfin, il est prévu dans les conventions une clause de revoyure en cas d'attribution de subvention afin d'apporter les modifications nécessaires aux présentes conventions, qui seront exposées par délibération en Conseil Municipal.

**Vu :**

- le Code général des collectivités territoriales, article L.2121-29,
- le Code de l'urbanisme, article L. 332-11-3,
- le Code général des collectivités territoriales, article L.5216-5,
- le Code de la Commande Publique article L. 2422-12,
- l'estimation des Domaines en date du 13 janvier 2026,

**Considérant :**

- le projet d'aménagement du Val d'Arquet Est prévoyant la réalisation d'équipements publics et 600 logements à terme,
- le programme prévoit la réalisation d'équipements publics composés d'une voie de circulation à double sens assurant la desserte du quartier, accueillant une ligne de bus et une piste cyclable intégrée dans le tampon paysager,
- la Ville de Dieppe en qualité de collectivité compétente en matière de PLU et de voirie, doit prendre à sa charge la réalisation de ces voiries,
- la nécessité de réaliser une convention de maîtrise d'ouvrage auprès de 3F Normandie pour la réalisation de ces équipements,
- ces équipements publics bénéficieront à la fois aux besoins des futurs habitants et aux usagers des constructions,
- la nécessité de recourir à un Projet Urbain Partenarial entre la Ville de Dieppe et 3F Normandie,
- 3F Normandie participera à hauteur de 51 % du financement de ces équipements publics,
- 3F Normandie étant propriétaire du foncier de l'opération, un apport en foncier, correspondant au terrain d'assiette des équipements publics sera effectué,
- la Ville de Dieppe assure le financement pour les ouvrages de son programme selon la clef de répartition convenue dans la convention de PUP et la convention de transfert de Maîtrise d'ouvrage avec un échancier prévisionnel réparti sur 4 exercices budgétaires,
- 3F Normandie étant Maître d'Ouvrage et redevable de la participation au titre du PUP, il est convenu que la quote-part du coût des équipements publics dont le bailleur est redevable ne donnera pas lieu à versement de sa contribution financière,
- la signature d'une convention de partenariat pour mettre en avant les mobilisations des parties prenantes,
- l'avis de la commission n°3 en date du 27 janvier 2026.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

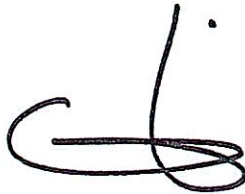
- approuve les conventions de maître d'ouvrage et de Projet Urbain Partenarial à intervenir entre la Ville de Dieppe et 3F Normandie,
- autorise M. le Maire, ou son représentant, à signer ces conventions et toutes les pièces pouvant s'y rapporter.

*Il est indiqué que les dépenses et les recettes en résultant seront inscrits au budget de l'année en cours de laquelle se réalisera les appels de fonds.*

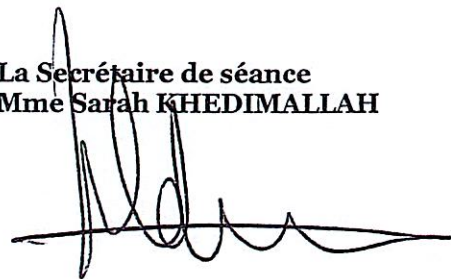
**M. François Lefebvre ne participe pas au vote.**

**Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.**

**Le Maire**  
**M. Nicolas LANGLOIS**



**La Secrétaire de séance**  
**Mme Sarah KHEDIMALLAH**



Acte certifié exécutoire en application :

Réception en Préfecture : 10 FEV. 2026

Publication : 11 FEV. 2026

Notification :