



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Formulaire de candidature au programme « Territoires engagés pour le Logement »

Les champs marqués par un astérisque * doivent être obligatoirement renseignés.

1. Présentation du projet

Nom du projet * *Val d'Arquet Est*

Maître d'ouvrage du projet * *Entreprise Sociale pour l'Habitat 3F Normandie*

Nature du maître d'ouvrage *

- Collectivité locale*
 - Bailleur social*
 - Etablissement public d'aménagement (EPA)*
 - SEM*
 - SPL*
 - Entreprise privée (concessionnaire ou mandataire d'une collectivité ou d'un Etablissement public decollectivités ou ayant signé une convention de Projet Urbain Partenarial).*
 - Autre. Préciser*
- Identification de son représentant légal :

Annexe 1 : une lettre d'accord de la collectivité ~~compétente~~ en matière d'urbanisme sur le projet tel que présenté dans le dossier

Localisation du site *

Région : Normandie

Département : Seine Maritime

Commune : Dieppe

En cas de projet sur plusieurs communes, mettre ici la commune sur laquelle le site est majoritairement implantée

Emprise foncière du site (en ha) * 17.5 ha

Annexe 2 : un plan de localisation pour identifier l'emprise du site de projet et la superficie du site

3F Normandie est aujourd'hui propriétaire d'une emprise foncière d'un peu plus de 17ha sur le secteur dit du Val d'Arquet Est sur la commune de Dieppe.

L'acquisition de la parcelle cadastrée 466 AL n° 478, dont le propriétaire est aujourd'hui à une indivision, d'une surface de 13 580 m² et qui est avoisinante de l'assise foncière existante, est prévue début 2024. Elle permettra :

- La compensation de la bande d'inconstructibilité le long de la RD485 et de la présence de nombreux blockhaus sur le site principal qui impactent la surface constructible.
- La constitution d'une frange urbaine de transition entre le tissu urbain existant et le futur quartier, ainsi que l'opportunité de pouvoir proposer une offre de logements modulaires transformables dédiée aux salariés du futur chantier de l'EPR à compter de 2025

Insertion du projet dans le territoire *

Expliciter la cohérence du périmètre d'aménagement (par rapport au potentiel et à la dureté foncière), le respect des documents de planification, de programmation et d'urbanisme (et le cas échéant le besoin de les adapter), et la satisfaction des besoins du territoire (tension immobilière, accueil d'activité économique, quartier de gare etc.)

3F Normandie est propriétaire d'un foncier de 17 ha (auxquels vont s'ajouter près de 1,5 ha supplémentaires début 2024) sur la commune de Neuville-les-Dieppe, acquis pour y développer des logements accessibles à la population de l'agglomération dieppoise dans un contexte immobilier de plus en plus tendu.

Le périmètre du projet est constitué d'une emprise qui accueillait jusqu'alors une activité d'élevage mais est situé à l'intérieur du système de voirie structurant qui délimite la Ville de Dieppe (en l'espèce la route départementale qui mène vers la Somme via la centrale nucléaire de Penly) et donc l'urbanisme du secteur. Cette emprise est également située en toute proximité d'un quartier historique de Dieppe (Neuville-lès-Dieppe) qui dispose de tous les commerces, commodités et équipements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants (annexe 3). Enfin, elle est également inscrite dans le prolongement oriental et la mitoyenneté d'une première opération d'aménagement réalisée il y a une dizaine d'années (le Val d'Arquet) et qui avait fait l'objet d'un très important soutien financier de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) qui avait permis la viabilité économique de l'opération.

Inscrit dans la continuité urbaine de la commune, voir même plutôt dans ce qui est aujourd'hui une dent creuse au sein de l'urbanité de la commune, cette emprise foncière est une opportunité exceptionnelle pour répondre au triple enjeu de développement auquel se trouve soudainement confrontée l'agglomération dieppoise :

- Un dynamisme économique retrouvé qui se traduit d'ores et déjà par un taux de chômage bas de 6,1% et en forte diminution et donc par un besoin de logements
- Une augmentation de la tension foncière sur le territoire qui se traduit par une hausse des transactions immobilières sur le territoire (+69%) et du prix de cession du foncier (+40%) sur la période 2017-2022.
- Dieppe est le territoire normand le plus touché par la décohabitation. La demande porte donc principalement sur une offre en petit logement, cible principale de l'offre de meublés touristiques.
- L'accroissement de ces résidences secondaires doit être mis en relation avec le développement de l'offre de meublés touristiques sur le territoire qui a explosé ces dernières années. Entre juillet 2019 et juillet 2021 le nombre d'annonces disponibles sur les plateformes a augmenté de 47% avec un record de nouvelles déclarations de meublés de tourisme en 2022, qui représente environ 4% de tous les logements de la Ville et 37% des résidences secondaires.
- Un développement soudain d'une offre de locations saisonnières et de résidences secondaires qui a brutalement tendu le marché local du logement. 3F Normandie qui est

- propriétaire de 5 127 logements sur l'agglomération dieppoise a vu le taux de rotation sur ceux-ci passé de 10,3% en 2019 à peine plus de 7% aujourd'hui soit 163 logements en moins à attribuer chaque année (529 en 2019 et 366 en 2022).
- L'augmentation du nombre de demandeurs de logement dans le parc social a augmenté de 10% depuis 2017. Aujourd'hui pour :
 - Un T2, il y a 9,2 demandeurs pour une attribution contre 6,4 en 2017
 - Un studio, il y a 11,6 demandeurs pour une attribution contre 7,5 en 2017
 - L'arrivée à compter de 2024 de plusieurs milliers de salariés en charge de la construction de deux réacteurs de type EPR sur la centrale de Penly qui est située à moins de 10 km du site du Val d'Arquet Est. Ce projet d'extension de la centrale de Penly (EPR2) va générer des besoins supplémentaires importants. Il s'agira d'accueillir les futurs salariés de l'équipement, pendant sa phase de construction (l'accueil temporaire des salariés des entreprises de bâtiments du chantier de la centrale) puis d'exploitation (futurs salariés et sous-traitants) avec notamment la logique d'astreinte qui, là aussi, positionne le site du Val d'Arquet comme lieu de logement privilégié d'une partie des salariés de la centrale.

A l'échelle du bassin d'emploi et d'habitat, la conjonction de ces évolutions a un effet extrêmement fort sur le marché du logement qui se retrouve en situation de très forte tension. Face à cela, les disponibilités foncières du territoire sont extrêmement réduites a fortiori s'agissant de foncier maîtrisé.

De ce point de vue, l'opération du Val d'Arquet est donc une opportunité unique pour la Ville de Dieppe et, plus largement, le bassin d'emploi dieppois.

La programmation de logements sur le site, pour répondre à ces enjeux et telle qu'elle est envisagée à ce jour, est de 450 logements familiaux et de 300 logements transformables destinés dans un premier temps à accueillir les salariés en charge de la construction de la centrale. Dans un second temps, à échéance de la fin du chantier au plus tard, ces logements seront transformés, sur le même site, en une centaine de logements familiaux classiques.

Annexe 4 : le plan d'aménagement en cours de conception

Ces dispositions programmatiques sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (annexe 5) existant sur le secteur ainsi qu'avec le PLU en vigueur sur la commune depuis 2014 (annexe 6).

Cependant, pour satisfaire aux besoins du projet et du territoire, la ville de Dieppe souhaite ouvrir à l'urbanisation 12ha.

Dans le cadre de la révision générale du PLU de la Ville en cours, les services de l'Etat ont communiqué les possibilités d'extension à la Ville via son porté à connaissance : 5ha. Depuis l'approbation de son PLU en 2014, la Ville de Dieppe a privilégié les opérations de densification urbaine (Action Cœur de Ville, OPAH-RU et ANRU) afin de limiter l'extension urbaine de son territoire. La méthode de calcul utilisée, visant à principalement se baser sur la consommation de l'extension urbaine pour déterminer le nombre d'hectares pouvant être urbanisés vient favoriser l'étalement urbain.

Le chiffre annoncé dans le cadre du porté à connaissance de la révision du PLU n'est pas en cohérence avec les méthodologies de calcul effectuées par les documents supra communaux. Dans le cadre de la modification du SRADDET Normandie, les objectifs de la consommation foncière vont être déterminés à l'échelle des SCOT puis déclinés au sein des EPCI. Selon les

éléments spécifiés sur le site de la Région Normandie, l'Agglomération Dieppe-Maritime, disposerait d'un potentiel disponible de consommation foncière d'environ 52,5 hectares pour la période 2021-2030.

Face à cette incohérence, la Ville de Dieppe et l'Agglomération vont saisir la commission régionale de conciliation, instaurée par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols afin de permettre de répartir l'ouverture à l'urbanisation sur l'enveloppe régionale (par ex: 9 hectares dans l'enveloppe « régionale » (SRADDET), soit 75%, et 3 hectares dans l'enveloppe « locale » 25%).

Le projet aura peu d'impact sur la biodiversité puisque le terrain était un herbage et que l'on constate une absence de haie sur le secteur à ce jour. L'Etude Faune Flore en cours viendra préciser ce point

La problématique des eaux pluviales sera quant à elle gérée à la parcelle et pour les voiries et espaces publics via des bassins comme pour l'opération d'aménagement du Val d'Arquet Ouest menée il y a une dizaine d'années et donc sans conséquence pour l'aval.

Par ailleurs, la présence d'ouvrages militaires sur l'assiette du projet offre la possibilité de réaliser une coulée verte d'environ 3,6 hectares afin de mettre en valeur ce patrimoine et créer une zone de refuge de biodiversité.

Enfin, ce projet est situé à proximité de la Route Départementale 485.

La loi Barnier fixe la marge de recul d'inconstructibilité de 75m sur les projets situés en bordure de routes départementales depuis l'axe de la voie aux abords des routes à grande circulation. Il serait intéressant dans ce cadre dérogatoire (et en tenant compte bien sûr de la présence de cavités) de procéder à la réalisation de talus plantés comme cela a été fait pour la première tranche du Val d'Arquet.

Programmation urbaine sur la base de 750 logements (données prévisionnelles)

	Surface de plancher (en m ²)	Nombre d'unités
Logements sociaux ^{1*}	23719	324
<i>Dont logements foyers et structures d'hébergement collectives</i>		
dont PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	6765	95
dont PLUS (Prêt Locatif à Usage social)	9294	130
dont PLS (Prêt Locatif Social)	4019	56
dont PSLA (Prêt social location accession)	3641	43
dont BRS (Bail Réel Solidaire) dont		
Logement Locatif Intermédiaire *		
Logements libres (locatifs ou accession)*	6510	126
<i>Dont résidences services privées</i>		
Activités commerciales		NC
Activités artisanales, industrielles ou logistiques		NC
Activités de bureaux et de services		NC
Equipements et espaces publics (renseigner la surface au sol)		NC
Autres (préciser) : logements temporaires EPR Penly transformables en 100 logements familiaux pérennes à terme)	9000	300

¹ klogements locatifs sociaux, en accession sociale ou apparentés tels que définis au L.302-5 du CCH, y compris les résidences sociales

Eléments de programme spécifiques :

Résidences étudiantes	Surface plancher de (en m ²)	Nombre de logements / places
Résidences universitaires sociales		NC
Résidences services privées		NC
Total résidences étudiantes		NC

Résidences sociales	Surface plancher de (en m ²)	Nombre de logements / places
Pensions de famille		NC
Résidences sociales généralistes		NC
Résidences sociales pour jeunes (dont Foyers de Jeunes Travailleurs)		NC
Total résidences sociales		NC

2. Maturité opérationnelle du projet

Etat d'avancement de l'opération globale d'aménagement, par étape

- Une étude Faune & Flore est réalisée par le BE ECOTONE (4ème saison actuellement)
- Une étude Historique & Technique de Pollution Pyrotechnique (EHTPP) a été réalisée par le prestataire CESP en date du 25 avril 2023 avec la recommandation d'un diagnostic pyrotechnique
- Le diagnostic pyrotechnique a été remis par le prestataire ENVISOL le 19 octobre dernier et leur conclusion fait état d'une dépollution pyrotechnique conséquente (75% de l'emprise foncière concernée). La dépollution pyrotechnique intégrale du site est estimée à 1,2 M€ TTC.
- Ce site fera également l'objet d'un diagnostic préventif archéologique anticipé. La DRAC a été sollicitée à ce sujet au mois d'octobre 2023 et leur convention est attendue pour le 1er trimestre 2024 Leur prestation sera assujettie à un accompagnement spécifique en raison des risques pyrotechniques avérés sur site. Les conclusions de leur diagnostic conditionneront la réalisation ou non de fouilles archéologiques ultérieurement. L'INRAP a été sollicitée à ce sujet au mois d'octobre 2023.
- 3F Normandie s'appuie sur les compétences d'un Assistant à Maitrise d'Ouvrage, désigné début décembre, qui devra notamment assurer les prestations de conseil juridique dans le cadre du droit de l'urbanisme, droit de l'aménagement et droit de l'environnement et de sécurisation juridique du projet. Le prestataire retenu est le cabinet Une Fabrique de la Ville.
 - Pour le droit de l'urbanisme et de l'aménagement sont attendus un accompagnement sur :
 - Urbanisme opérationnel et droit des sols (PLUi, ZAN, loi Barnier, ...)
 - Droits de préemption
 - Enquêtes publiques éventuelles
 - Procédures d'expropriation le cas échéant

- Domanialité publique (AOT, autorisation de travaux, ...)
- Fiscalité de l'urbanisme
- Études d'impact et évaluation environnementale
- Protections et risques liés au sol, à l'air, à l'eau et autres risques naturels et technologiques
- Pour les Études d'impact et évaluation environnementale
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Cette opération est stratégique pour notre société avec un fort enjeu concernant la renaturation et la biodiversité. Il est visé à cet effet une labellisation élevée à l'échelle globale de ce projet d'aménagement (label Ecoquartier, Biodiversity ou équivalent).

Phase études (pré-opérationnelles)

Pas initiée X En cours Finalisée

Phase travaux (le cas échéant en distinguant plusieurs phases opérationnelles, en précisant pour chacune le nombre de logements concernés)

Préciser la date prévisionnelle de début des travaux : non définie à ce stade du projet

Préciser la nature de ces travaux : Aménagement des voiries et espaces verts, des constructions des logements

Phase réception / mise en service (le cas échéant en distinguant plusieurs phases opérationnelles, en précisant pour chacune le nombre de logements concernés)

Préciser la date prévisionnelle : non définie à ce stade du projet

Annexe 7 : calendrier prévisionnel de l'opération qui sera fourni en janvier

Procédures administratives

Etudes et autorisations administratives	Nécessaires (Oui / Non)	Réalisées(Oui/non) ou obtenues
Mise en compatibilité du document d'urbanisme	Non	
Autorisation d'urbanisme	Oui	Non réalisée
Archéologie préventive	Oui	En cours
Autorisation environnementale et patrimoniale (préciser : IOTA, ICPE, évaluation d'incidence Natura 2000, autorisation de défrichement, dérogation espèces protégées, autorisation sites classés, autorisation MH ...)	Oui	Etude pyrotechnique en cours Le Dossier Loi sur l'Eau sera réalisé préalablement au dépôt de l'autorisation administrative
Evaluation environnementale	Oui	Faune Flore en cours
Etude de sécurité et de sûreté publiques		
Etude d'énergie renouvelable	Oui	Non réalisée mais le cahier des charges 3F Normandie prévoit un mode de production chauffage et ECS décarboné
Etude d'optimisation de la densité	Oui	Non réalisée
Autres (préciser ...)		

Maîtrise foncière

Le porteur de projet est-il propriétaire des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ? *

X Oui Non

Reste simplement à acquérir 1,37 ha correspondant à 7% de l'ensemble du projet

d'aménagement

X En partie la parcelle 466 AL 478

Si non, quelles sont les procédures ou outils de maîtrise foncière prévus ?

Une acquisition est prévue début 2024, de la parcelle appartenant à des propriétaires privés en indivision

X - A l'amiable

Par expropriation

Par préemption

Outils de portage foncier - Par un tiers : préciser

A quelle échéance la maîtrise foncière sera-t-elle réalisée ?

1^{er} trimestre 2024

Quelles sont les modalités de vente envisagée * ?

X Cession foncière

VEFA

X Mise à Bail

Autres, préciser :

Certains lots ont-ils fait l'objet d'une promesse synallagmatique de vente ? Si oui, préciser le nombre de logements concernés et détailler la programmation de logements (dont logements sociaux ?)

Le bailleur social dispose de la maîtrise foncière des terrains, hormis la parcelle 466 AL 478 en cours de négociation.

Quel est le montant prévisionnel de cession des charges foncières par catégorie de logement et(en € HT/m² de terrain) ?

- Pour les logements collectifs : 135 € HT/m² SDP
- Pour les logements individuels : 25 000 € HT/m² SDP (toutes typologies de vente confondues avec construire MOA 3F Normandie)

Quels seront les prix de sortie ?

Quels sont les prix de sortie des logements libres, des logements intermédiaires et des logements en accession sociale le cas échéant, par typologie de logement, (en € HT / m² SDP) ?

Voir annexe 7

3. Bilan économique et demande de subvention

Total des **dépenses** sur l'opération globale d'aménagement, en HT * 14 129 670 € HT

Total des **recettes** sur l'opération globale d'aménagement, en HT * 5 206 056 € HT

Dont subventions publiques (hors subvention demandée) 0 € HT

Déficit de l'opération sur l'opération globale d'aménagement, en HT * 8 923 614 € HT

Comment s'explique le déficit de l'opération ? *

Expliciter les principaux postes de bilan conduisant à ce déficit (foncier, dépollution, recettes de charges foncières...). Si le surcoût est la résultante d'un aléa majeur survenu en cours d'opération, indiquer la nature de cet aléa et le montant exact du surcoût associé.

Les principaux postes impactant le bilan financier du projet sont :

- Le montant global d'acquisition foncière élevé sur ce secteur par rapport au prix du marché (charge foncière de 5 256 900 € TTC soit 28,60 €/m² pour 10 €/m² référence SAFER)

- La présence de bunkers sur site qui seront mis en valeur au travers d'une future coulée verte et par un partenariat avec une association locale
- L'application de la loi Barnier sur la RD 485 et le ZAN impactant la surface constructible du projet.
- La dépollution pyrotechnique confirmée du site avec la mise en évidence de spots de cibles sur l'intégralité de l'emprise foncière du projet (coût estimatif de 911 890 € HT)
- Ce déficit ne tient pas compte du diagnostic de pollution des sols à venir au 1^{er} trimestre 2024 ni des éventuelles fouilles archéologiques qui seraient prescrits à l'issue du diagnostic archéologique préventif anticipé à venir.

Quels scénarios d'optimisation de la programmation ont été envisagés avant de solliciter la subvention (densité, programmation, qualité urbaine, prix de commercialisation ...)
? *

Préciser quels sont les points bloquants

Plusieurs scénarios de faisabilité d'aménagement (au nombre de 3) ont été conçus conjointement avec les partenaires institutionnels (la Ville de Dieppe et la Communauté d'Agglomération de Dieppe) en tenant compte des invariants de ce projet (loi Barnier, ZAN, présence de bunkers, ...)

Nature et montant des subventions sollicitées

Pour mémoire, la dépense subventionnable ne peut intégrer les dépenses effectuées antérieurement à la date de réception de la demande de subvention²

Pour tout porteur de projet dont la subvention est soumise au décret du 25 juin 2018, il sera demandé un tableau indiquant les subventions et les aides publiques, de toute nature, directes et indirectes, attribuées par des personnes publiques au porteur de projet conformément au modèle en annexe de l'arrêté du 2 août 2019

*Subvention d'investissement (dépenses d'acquisition foncière ou de travaux compris dans le bilan d'aménagement) **

Montant :

Préciser les dépenses concernées, la date d'engagement et la date de livraison :
.....

*Subvention à une infrastructure primaire (hors bilan d'aménagement) **

Montant :

Préciser les dépenses concernées, le maître d'ouvrage (qui devra signer le contrat), la date d'engagement et la date de livraison :

*Subvention d'équilibre pour une minoration sur la cession des charges foncières **

Montant :

Préciser les dépenses subventionnables :

Préciser les concours financiers attendus de la part de l'ensemble des partenaires du projet pour financer le projet.

Compatibilité de la subvention au régime des aides d'Etat *

Oui Non

Si oui, justifier :

.....
.....
.....

4. Insertion territoriale et qualité environnementale de l'opération

Localisation du projet vis-à-vis des zones de tension du marché locatif 'zonage ABC 3)*

Zone Abis Zone A Zone B1 X Zone B2 Zone C

L'opération est-elle située dans le périmètre d'un autre programme ?

Opération d'intérêt national
 Projet partenarial d'aménagement (PPA)
 Opération de revitalisation territoriale (ORT)
 Opération programmée de requalification de l'habitat (OPAH)
 Action cœur de ville (ACV)
 Petites villes de demain (PVD)
 Territoires d'Industrie
 Programme ANRU

L'opération fait-elle l'objet d'un label ou d'une certification en matière de développement durable ?

Eco-projet ou Ecoquartier
 HQE™ Aménagement
 Autres : préciser Label Biodiveristy

Préciser les cibles environnementales du projet⁴

Consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers du quartier (en ha) et rapportée au nombre de logements et d'emplois créés*	80%
Part des bâtiments neufs en anticipation de la réglementation thermique existante (%)	100%
Part des bâtiments existants rénovés énergétiquement (%)	0% sans objet
Part des bâtiments intégrant des matériaux biosourcés (%)	50%
Part des espaces bâtis impactés par des nuisances (%)	50%
Exposition aux risques naturels et technologiques (%)	Non défini
Coefficient de biotope par surface*	Non défini
Qualité d'usage des logements (%)	100%
Proximité des services de base (%)*	100% sur le quartier historique de Neuville Nord dans un rayon de 0,5 à 1 km (commerces, écoles, crèches, piscine, équipements sportifs...). Les équipements sont dimensionnés pour accueillir cette nouvelle population
Densité bâtie*	Sur la base de 750 logements, 40 logt/Ha
Taux de cyclabilité de la voirie (%)	Non défini
Offre de mobilité alternative à la voiture individuelle (%)*	Quartier desservi par Transports en commun et liaisons douces pour faciliter les mobilités actives

Identifiez-vous d'autres leviers d'accélération de l'opération ?

- Clarification de la contrainte ZAN sur le secteur en lien avec le projet de construction de 2

- réacteurs de type EPR sur la centrale de Penly*
- *Accélération des dispositions relatives à l'ensemble des études environnementales et archéologiques à mener*
 - *Enjeu tout particulier pour l'accueil des 300 logements destinés à la construction de la centrale qui dans l'idéal doivent être livrés fin 2025 au plus tard sachant que 3 à 4000 personnes arriveront en 2025 sur le territoire pour les travaux de terrassement et de génie civil liés à la centrale*

Annexes

1. Lettre d'accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme sur le projet tel que présenté dans le dossier (en cours de validation cabinet)
2. Un plan de localisation pour identifier l'emprise du site de projet et la superficie du site. (En attente 3F)
3. Liste des équipements et des commerces à Neuville (à faire)
4. Le plan d'aménagement (en attente 3f)
5. Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur
6. Zone AU du PLU
7. Valorisation foncière de l'opération
8. Le calendrier prévisionnel de l'opération qui sera fourni en janvier avec précisant : le diagnostic préventif archéologique anticipé, les éventuelles fouilles archéologiques, l'étude d'impact, le dossier loi sur l'eau, la dépollution pyrotechnique, enquête publique etc.