



COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

5 avril 2022

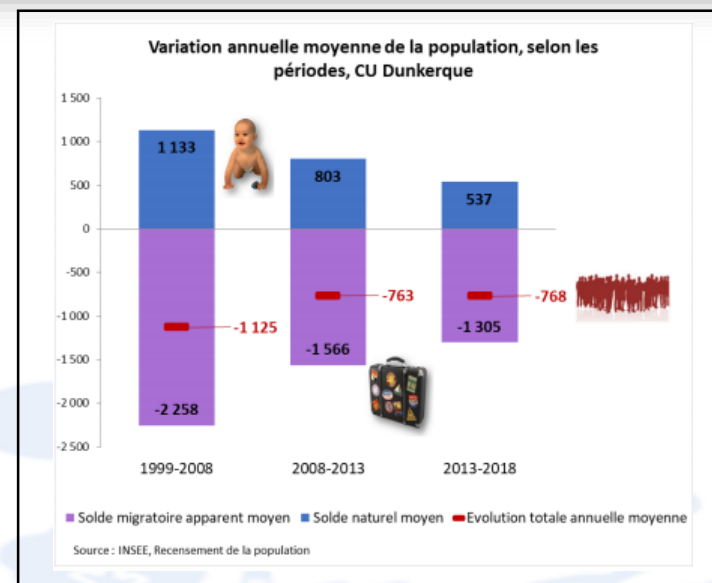
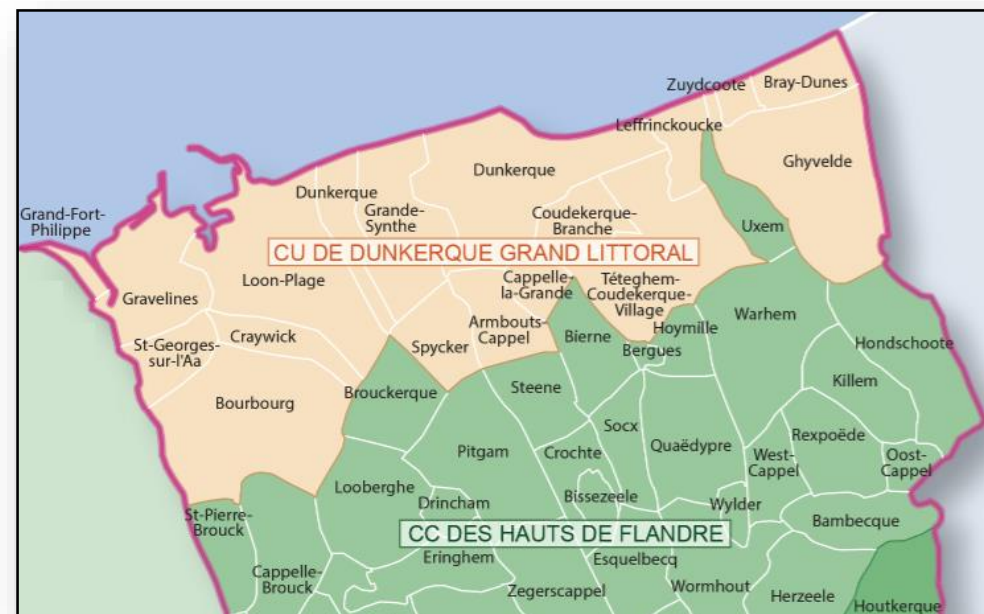
Présentation du volet Habitat du PLUI-HD



www.dk-pluihdidees.fr



- ✓ 17 communes dont 4 en politique de la ville
- ✓ 6 QPV dont 4 concernés par le NPNRU
- ✓ 195 900 habitants
- ✓ 97 000 logements dont 34,5% de LLS
- Une **croissance démographique négative** en raison du solde migratoire, mais **un ralentissement constaté**.
- Une **augmentation du nombre de ménages** et une **réduction de leur taille**.
- Un **vieillissement accéléré** de la population.
- **De grands logements**, y compris dans le parc social, inadaptés à une partie des besoins.
- Une **production récente** de logements neufs portée à **parts égales par le privé et le social**.



Labellisé « Territoire d'Innovation », les perspectives de redynamisation économique et industrielle sont extrêmement favorables sur le temps du PLUI-HD, génératrices d'emplois et d'importants besoins en logements !



Usine de batteries Verkor
Livraison en 2025

3 000 emplois indirects pour la 1^{ère} phase
puis 1 200 emplois directs



Projet Cap 2020
Livraison en 2030

16 000 emplois directs et indirects à
Dunkerque et dans la région



2 réacteurs nucléaires EPR
Construction en 2027

15 000 emplois directs pendant la
construction



Parc éolien Offshore
Livraison en 2027

800 emplois directs pour
la construction

Clarebout Potatoes
Livraison en 2025
320 emplois directs



Projet Reuze
Livraison en 2026
50 emplois directs

Le projet Reuze

Hub industriel d'envergure européenne
de production de carburants de synthèse
à Dunkerque



❑ Situation avant le lancement de la démarche PLUI-HD

Un Plan Local d'Urbanisme Communautaire approuvé en 2012

Un Plan d'Occupation des Sols à Spycker (adhésion en 2012)

Un plan local d'Urbanisme à Ghyvelde (adhésion en 2013)

Un plan d'Occupation des Sols aux Moeres (fusion et adhésion en 2016)

Un Programme Local de l'Habitat 2013-2018 approuvé en 2012 (prorogé depuis l'année 2019)

Un Plan de Déplacements Urbains approuvé en 2003

❑ Calendrier d'élaboration

- 2014/2015 : Etat des lieux du territoire
- 2016/2017 : Préparation et débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 2018/2019 : Constitution du dossier et concertation avec les partenaires
- Février 2019 : 1^{er} arrêt du projet de PLUI-HD
- Juillet 2021 : 1^{er} vote - 2nd arrêt du projet de PLUI-HD
- Août/octobre 2021 : Avis des conseils municipaux des communes (avis défavorable d'une commune)
- Janvier 2022 : 2^{ème} vote - 2nd arrêt du projet de PLUI-HD
- Février-Avril 2022: Avis des Personnes Publiques Associées
- Juin 2022 : Enquête publique
- Novembre 2022 : Approbation du projet de PLUI-HD

Assurer le maintien de la population et anticiper les mutations sociodémographiques (vieillesse, baisse de la taille des ménages)



1. Produire du logement de qualité pour tous au service de l'attractivité de l'agglomération

Requalifier le parc ancien et lutter contre les situations de mal logement



2. Rénover les parcs existants pour accroître l'efficacité énergétique du territoire

Diversifier les parcs de logements et veiller aux équilibres d'occupation



3. Agir au service du rééquilibrage territorial

Permettre aux ménages les plus fragiles de se loger sur le territoire



4. Répondre aux besoins particuliers des publics et accompagner leurs parcours résidentiels



5. Piloter la stratégie Habitat de l'agglomération

5
Orientations
de l'OAP
thématique
Habitat

Objectifs fixés par le SCOT et le PLUI-HD



Construction Neuve d'ici 2030

1 000 lgts par an pour le territoire du SCOT

Dont 750 lgts pour la CUD, objectif repris par le PLUI-HD

Confortés par l'outil d'estimation des besoins quantitatifs en logements développé par le ministère du logement (OTELO)

 Besoins en stock

Relatifs aux besoins identifiés sur la population du territoire

266 logements/an

Fluidifier les parcours résidentiels et le relogement des mal-logés

 Besoins en flux

Relatifs aux besoins générés sur le territoire

701 logements/an

Dynamiser l'attractivité territoriale et le renouvellement du parc

- Mal-logés
 - Sans abri
 - En structure d'hébergement de transition
 - En demande de mutation dans le parc social
-
- Nouveaux arrivants
 - Ménages dont la structure familiale évolue (divorce, jeunes décohabitants, logement inadapté pour les seniors...)
 - Evolution du parc existant (démolition, vacance, résidences secondaires...)

Scénario démographique envisagé à 2030

Un gain de population qui retrouve son niveau de 2007

Une diminution de la taille des ménages à un rythme plus ralenti

Secteur Ouest

Fortement marqué par le GPMD et le développement de nouvelles entreprises, il s'articule autour des 2 pôles d'équilibre Gravelines et Bourbourg

6 communes
30 544 Habitants
983 demandes LLS
Obj: 1 280 logements

Secteur central

Centre d'agglomération concentrant les équipements, les transports et les services

4 communes
134 822 Habitants
5 712 demandes LLS
Obj: 3 830 logements
(Net: 2 941 logements)

Secteur Est

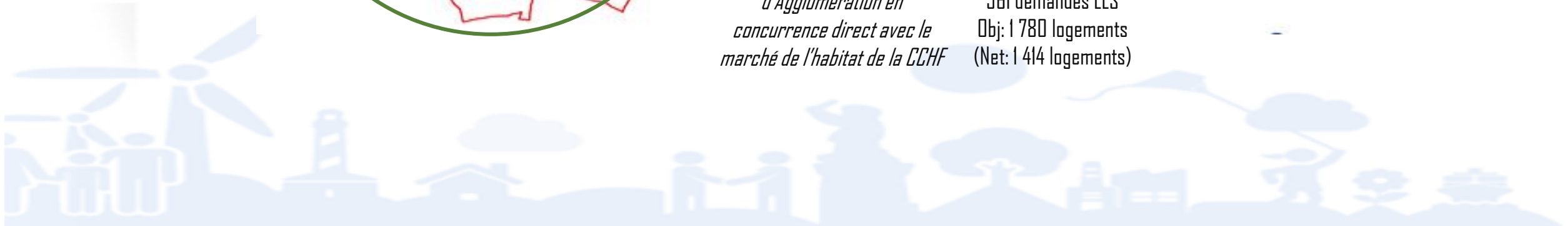
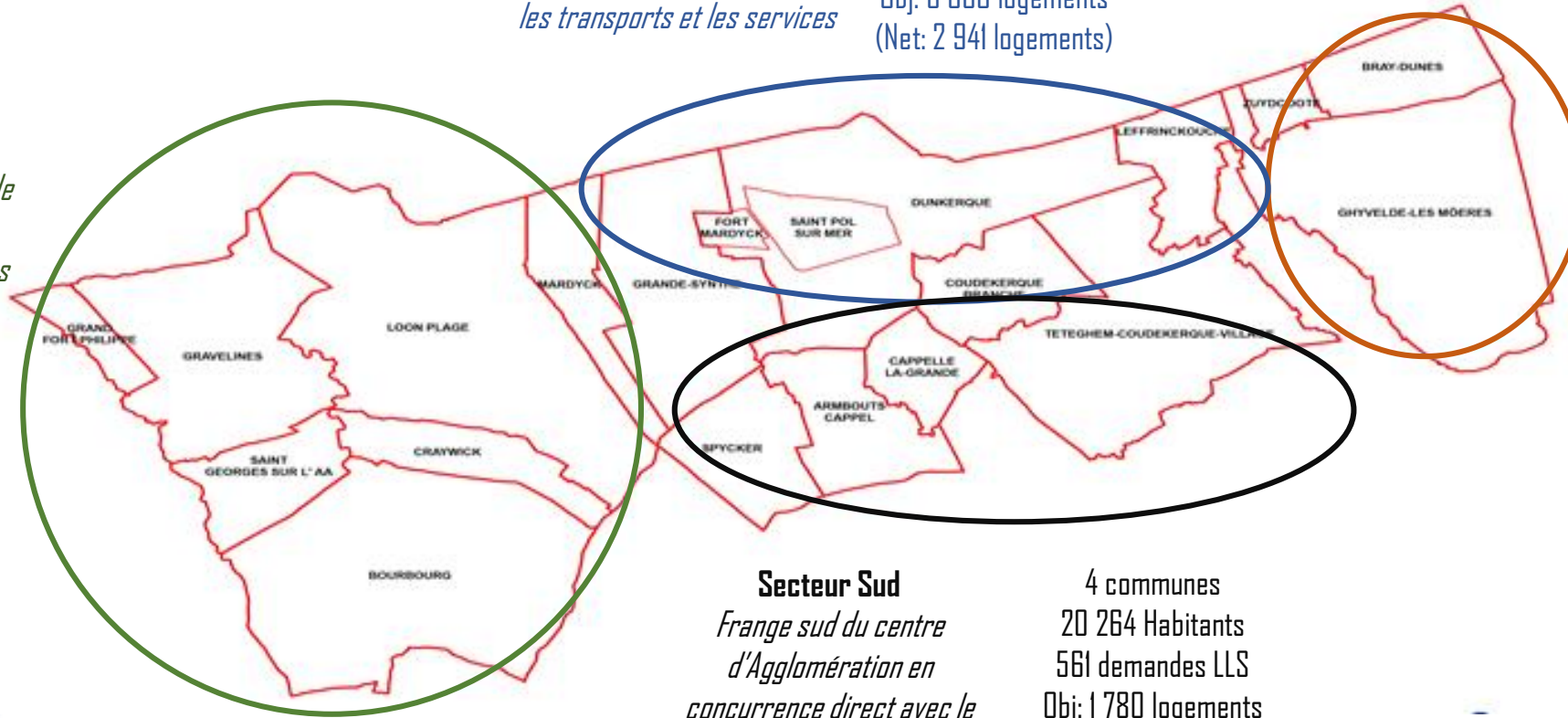
Marché immobilier atypique: tourisme balnéaire, résidences secondaires, communes SRU

3 communes
10 287 Habitants
231 demandes LLS
Obj: 610 logements

Secteur Sud

Frange sud du centre d'Agglomération en concurrence direct avec le marché de l'habitat de la CCHF

4 communes
20 264 Habitants
561 demandes LLS
Obj: 1 780 logements
(Net: 1 414 logements)



Conformément à ce que prévoit le Projet d' Aménagement et de Développement Durable, **la production de logements neufs doit se localiser au minimum pour les 2/3 au sein des enveloppes urbaines**, soit plus de 5 000 logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Pour participer à la définition des objectifs de production, un fléchage des opérations en RU dont la sortie est assurée sur le temps du PLUI-HD a été réalisé, et trois types d'opérations identifiées:

- **Les opérations de diversification de l'offre** sur les sites de démolition NPNRU Environ 850 logements
- **Les opérations de reconstitution de l'offre** démolie en dehors des sites de démolition NPNRU Environ 1 750 logements
- **Les opérations qualifiées de « coups partis »** Environ 800 logements

LE PROGRAMME D' ACTIONS FONCIERES (PAF) – détails à partir de la diapo 19

Outil stratégique de production en renouvellement urbain, il définit les priorités communautaires en matière d'action foncière pour acquérir des gisements et produire du logement, ainsi que les moyens pour y arriver (référentiel foncier, partenaires...).

LES EMPLACEMENTS RESERVES LOGEMENT (ERL)

32 emplacements réservés pour produire du logement à long terme ont été identifiés sur les communes de l'agglomération, pour environ 1 400 logements

Désignation de l'emplacement réservé	Programme de logements	Objectif de mixité sociale
ARMOUETS CAPPEL		
BOURBOURG		
BB1	12 à 24 logements	50% logement locatif social minimum
BRAY DUNES		
BD1	80 à 110 logements	50% logement locatif social minimum
BD2	40 à 80 logements	25% logement locatif social minimum
COUDEKERQUE BRANCHE		
CB1	40 à 55 logements	30% logement locatif social minimum
CB2	20 à 40 logements	30% logement locatif social minimum
CB3	80 à 110 logements	30% logement locatif social minimum
CB4	20 à 40 logements	30% logement locatif social minimum
COUDEKERQUE VILLAGE		
CV1	50 à 65 logements	50 % logement locatif social minimum

Commune	Nom du secteur	Surface	Production de logements sur le temps du PLUI-HD (Estimations)
Armbouts-Cappel	OAP Petite Chapelle	4 ha	87
Bourbourg	OAP Ecluse	4 ha	123
Cappelle-la-Grande	OAP Melkhof	12 ha	246*
Ghyvelde-les-Moeres	OAP Jocks Leet	9 ha	110*
Leffrinckoucke	OAP Cité des Dunes	8 ha	160*
Loon-Plage	OAP Centre	13 ha	150*
Saint-Georges-sur-l'Aa	OAP Rue du village	1 ha	15
Spycker	OAP Avenue Noailles	5 ha	90
Téteghem-cdk-Village	OAP Rue Pierre Lanvin	4 ha	64
Téteghem-cdk-Village	OAP Chapeau Rouge	21 ha	345*
Zuydcoote	OAP Avenue De Gaulle	11 ha	155

Projets encore à préciser :

<i>Coudekerque-Branche</i>	<i>Ferme aux Jésuites</i>	<i>13 ha</i>	<i>320*</i>
<i>Craywick</i>	<i>Plume Straete</i>	<i>3 ha</i>	<i>35</i>

Total		108 ha	1900
-------	--	---------------	-------------

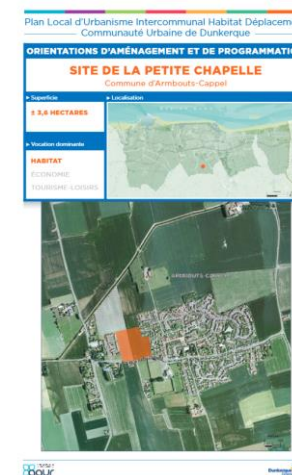
15 OAP sectorielles qui définissent les conditions d'aménagement des secteurs en extension urbaine de l'agglomération, afin de garantir la qualité des projets futurs et veiller à leur intégration urbaine et paysagère.

Orientations programmatiques:

- Nature des logements
- Densité à respecter
- Part de logement social

Principes d'organisation spatiale et phasage:

- Schéma d'organisation
- Conditions d'ouverture des phases de production



Un recours à l'extension urbaine maîtrisée, 108 hectares, afin de répondre aux besoins des ménages, qui ne peuvent être satisfaits au sein des enveloppes urbaines (superficie des gisements, délais et coûts de construction) et participer à :

- Conforter l'offre de logements dans le centre d'agglomération et les pôles urbains
- Contribuer à la reconstitution de l'offre démolie
- Maintenir attractif les pôles secondaires et ruraux

*Sur chacun de ces projets, une phase de livraison supplémentaire ne devrait intervenir qu'après 2030, et donc post PLUI-HD (maturité du projet, condition inscrite à l'OAP sectorielle, plan de zonage)

Une production au service du rééquilibrage de l'offre locative sociale entre les secteurs de l'agglomération et au sein du secteur central

Une reconstitution de l'offre NPNRU fortement intégrée au sein d'opérations mixtes sur toute l'agglomération

Secteur	Commune	Pour mémoire		Objectifs Construction neuve	Objectifs Logements locatifs sociaux		
		Logements construits PLH 2013-2020	Taux LLS 01/01/2020		Part dans la production	Offre nette	Taux LLS envisagé 2030
CENTRAL	Coudekerque-Branche	236	31,2%	660	40%	265	31.8%
	Dunkerque	1212	31,5%	1650	35%	290	31,1%
	Fort-Mardyck	86	24.8%	60	35%	22	25.2%
	Saint-Pol-sur-Mer	155	47.3%	640	60%	-34	45.4%
	Grande-Synthe	217	62,9%	500	35%	-5	60.4%
	Leffrinckoucke	136	25.5%	320	40%	132	27.7%
	Sous total secteur central	2 042	37,5%	3830	40%	1560	36,8%
EST	Bray-Dunes	245	12,3%	270	60%	162	18%
	Ghyvelde-Les-Moeres	86	8.7%	180	60%	108	13.8%
	Zuydcoote	25	20,1%	160	20%	32	20.5%
	Sous total secteur Est	356	12,1%	610	50%	302	17,1%
OUEST	Bourbourg	115	26,8%	320	40%	130	28.0%
	Craywick	39	32.9%	40	20%	8	30.9%
	Grand-Fort-Philippe	155	31.1%	140	50%	70	32.3%
	Gravelines	217	39.9%	500	30%	150	38.9%
	Loon-Plage	143	31,2%	260	30%	80	31.1%
	Mardyck	0	24.8%	5	20%	1	24.6%
	Saint-Georges-sur-l 'Aa	3	28.2%	15	20%	3	28,8%
	Sous total secteur Ouest	672	33.4%	1280	34%	442	33.5%
SUD	Armbouts-Cappel	7	12,6%	200	50%	100	19,4%
	Cappelle-la-Grande	246	37,4%	540	35%	190	37.1%
	Spycker	22	5,2%	100	30%	30	8,5%
	Téteghem-Coudekerque-Village	448	23,9%	940	40%	10	20,7%
	Sous total secteur Sud	723	26.5%	1 780	39%	696	26.1%
TOTAL	3 793	34,6%	7500	40%	3000	34.1%	

Rééquilibrage de l'offre par les démolitions liées au NPNRU (889 LLS)

Production soutenue sur les deux communes concernées par la loi SRU

Maintien des dynamiques de production

Production soutenue de LLS pour compenser les démolitions liées au NPNRU (366 LLS)

* Tenant compte des démolitions NPNRU

Volet thématique du POA

1. Produire du logement de qualité pour tous au service de l'attractivité de l'agglomération

2. Rénover les parcs existants pour accroître l'efficacité énergétique du territoire

3. Agir au service du rééquilibrage territorial

4. Répondre aux besoins particuliers des publics et accompagner leurs parcours résidentiels

Action 1 : Se doter d'objectifs ambitieux de production de logements neufs

Action 2 : Poursuivre la politique d'actions foncières au service d'un développement maîtrisé du territoire

Action 3 : Modérer la consommation foncière

Action 4 : Promouvoir de nouvelles formes d'habitat de qualité et attractives

Action 5 : Créer les conditions d'une accession à la propriété abordable

Action 6 : Intensifier la réhabilitation du parc social

Action 7 : Intensifier l'accompagnement des propriétaires et la réhabilitation du parc privé

Action 8 : Lutter contre la vacance, notamment en cœur de ville

Action 9 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

Action 10 : Rééquilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération

Action 11 : Piloter la stratégie intercommunale d'attributions

Action 12 : Se saisir du NPNRU comme un levier au service du rééquilibrage territorial

Action 13 : Favoriser le logement des jeunes

Action 14 : Faciliter l'accueil des publics salariés

Action 15 : Anticiper le vieillissement de la population et agir en faveur des personnes en situation de handicap

Action 16 : Soutenir les structures d'hébergement et accompagner les parcours résidentiels des plus fragiles

Action 17 : Accueillir les gens du voyage

5. Piloter la stratégie Habitat de l'agglomération

Action 18 : Consolider et développer l'observation partagée

Action 19 : Déployer l'animation citoyenne et partenariale

Action 20 : Animer les instances de gouvernance et de pilotage

Volet territorial du POA

BRAY-DUNES

SECTEUR EST – POLE SECONDAIRE

DONNEES DE CADRAGE

Indicateurs	Bray-Dunes	CU Dunkerque
Population municipale en 2018 (INSEE)	4 507	195 917
Taux d'évolution 2012-2017 en moyenne annuelle (INSEE)	-0.6%	-0.4%
Nombre de résidences principales en 2017 (INSEE)	1996	85 400
Taille moyenne des ménages en 2017 (INSEE)	2,2	2,2
Nombre de ménages emménagés depuis moins de 2 ans en 2017 (INSEE)	186	9 816
Nombre de logements vacants en 2017 (INSEE)	232	6136
Taux de vacance	4.7%	6.3%
Taux de logement locatif social (RPLS 2020)	12.3%	34.6%
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)	246	29 288
<i>Dont en QPV</i>	0	9 632
Nombre de demandes de logement social au 01/01/2021 (SME)	117	7 487
Délai moyen d'attribution en mois au 01/01/2021 (SME)	13.3	10

BILAN DES ACTIONS RECENTES EN MATIERE D'HABITAT

Indicateurs	Bray-Dunes	CU Dunkerque
Nombre de logements commencés entre 2013 et 2020 (Bilan PLU)	245	3 793
Nombre de LLS financés entre 2013 et 2020 (Bilan PLU)	109	2 248
<i>Dont PLAI</i>	36	711
<i>Dont PLUS</i>	69	1 308
<i>Dont PLS</i>	4	329
Nombre de LLS réhabilités entre 2013 et 2020 (Bilan PLU)	4	3 326
Nombre de PSLA financés entre 2013 et 2020 (Bilan PLU)	6	196
Nombre de dossiers de propriétaires occupants ayant bénéficié d'une subvention par l'ANAH entre 2013 et 2020 (Bilan PLU)	74	2 040
Nombre de dossiers de propriétaires bailleurs ayant bénéficié d'une subvention par l'ANAH entre 2013 et 2020 (Bilan PLU)	2	100
Nombre de ménages ayant bénéficié du dispositif Réflex acquisition entre 2017 et 2020 (Bilan PLU)	34	1 980
Nombre de dossiers Réflex énergie instruits entre 2014 et 2020 (Bilan PLU)	330	8 209

OBJECTIFS DE CONSTRUCTION SUR LA DUREE DU PLUI-HD

	Bray-Dunes	CU Dunkerque
Nombre de logements	270	7 500
<i>Dont logements locatifs sociaux</i>	162	3 000
<i>Part en %</i>	60%	40%

BRAY-DUNES

SECTEUR EST – POLE SECONDAIRE

LIVRAISON DES OPERATIONS PREDETERMINEES SUR LA DUREE DU PLUI-HD

	N°	Identification	Nombre de logements estimés	
			Privés	Sociaux
Renouvellement urbain	Reconstitution	ERL B01 Petit Bénédicte 1	36	77
		ERL B02 Petit Bénédicte 2	15	22
		Rue Alphonse Coolen		16
		Rue Albert 1er		16
		Site Convisport		12
		Rue des sapins		13
	Coups parti	Rue de l'abbé Catry	6	

Prévisions de livraison 2021-2023	Prévisions de livraison 2024-2026	Prévisions de livraison 2027-2030
Rue de l'abbé Catry	Rue Alphonse Coolen Rue Albert 1er Site Convisport Rue des sapins	ERL B01 Petit Bénédicte 1 ERL B02 Petit Bénédicte 2

AUTRES GISEMENTS IDENTIFIES SUR LA COMMUNE

Identification	Nombre de logements envisagés
Rue Pierre Decock	17
Road Beach	47
Avenue de la liberté	72
Rue des négociants	15
ERL B02 Rue des goélands	29

Référentiel foncier			
259107	Dent creuse		0,4 ha
359107	Dent creuse		0,7 ha
459107	Dent creuse		0,5 ha
559107	Dent creuse		0,1 ha
859107	Dent creuse		0,5 ha
1159107	Zone mutable		0,1 ha
1259107	Zone mutable		0,3 ha

1. PRODUIRE DU
LOGEMENT DE
QUALITE POUR
TOUS AU SERVICE
DE L'ATTRACTIVITE
DE
L'AGGLOMERATION

- Viser **un objectif de production de 750 logements neufs par an**, soit 7 500 logements d'ici à 2030.
- Poursuivre **une politique foncière communautaire ambitieuse** afin de faciliter la production de logements sur le territoire dans **le respect de l'objectif de 2/3 en renouvellement urbain** (Programme d'Actions Foncières, référentiel et observatoire du foncier, Partenariats EPF)
- Limiter l'extension urbaine à environ 100 ha** pour les projets d'habitat, sur lesquels **des densités planchers s'appliquent** en fonction de l'échelon auquel se rattache la commune dans la structuration territoriale du SCOT
- Participer activement en lien avec les communes à **la réalisation de nouvelles formes d'habitat innovantes**, notamment dans les appels à projet sur foncier communautaire
- Programmer une offre de logements en accession sociale** et **accompagner les primo-accédants** dans leur acquisition (PSLA, ventes LLS, dispositif « Eco Habitat+ »)

2. RENOVER LES
PARCS EXISTANTS
POUR ACCROITRE
L'EFFICACITE
ENERGETIQUE DU
TERRITOIRE

- ❑ Viser **un objectif de réhabilitation thermique de 350 logements sociaux par an**, et traiter prioritairement les logements énergivores du territoire
- ❑ **Lutter contre la précarité énergétique du parc privé** (guichet unique de l'habitat avec un objectif d'accompagnement et de conseil de 900 ménages par an, dispositif « Eco-Habitat », Anah, 500 logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU,)
- ❑ **Faire de la lutte contre la vacance un axe fort** de la politique de l'habitat (Mise à profit des données LOVAC, OPAH-RU remise sur le marché de 30 logements, études spécifiques)
- ❑ **Poursuivre la lutte contre les marchands de sommeil** (mise en œuvre de l'APML et de l'APD, protocole de lutte contre l'habitat indigne)



3. Agir au service du rééquilibrage territorial

- ❑ Dédier 40% de la construction neuve à la production de logements locatifs sociaux, dont 40% de PLAI et 75% de logements de petites typologies (T1 à T3)
- ❑ Poursuivre la mise en œuvre des documents cadres relatifs à la stratégie de peuplement du parc locatif social et à la gestion de la demande (Convention Intercommunale d'Attributions, PPGDLSID, CIL), et les adapter à la législation (loi 3ds).
- ❑ Déconcentrer l'offre sociale avec la démolition de 1 250 logements sociaux dans le cadre du NPNRU et les reconstituer à hauteur de 84% à l'échelle de l'agglomération



4. Répondre aux besoins particuliers des publics et accompagner leurs parcours résidentiels

- Favoriser le logement des jeunes et faciliter l'accueil des publics salariés (logements étudiants, dispositifs Action Logement)
- Accompagner, y compris financièrement, les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie (dispositif réflexadaptation, opérateur missionné)
- Soutenir les structures d'hébergement et permettre des parcours résidentiels positifs de l'hébergement vers le logement social (requalification des foyers, AMI Logement d'abord, dynamisation de l'intermédiation locative)
- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage



5. Piloter la
stratégie Habitat
de
l'agglomération

- ❑ Renforcer l'observatoire de l'habitat en lien avec l'agence d'Urbanisme (observatoire des copropriétés, observatoire du foncier)
- ❑ Organiser une offre de services et conseils à destination des habitants (guichet unique de l'habitat, charte qualité des entreprises de la rénovation énergétique)
- ❑ Poursuivre la dynamique d'animation engagée dans le cadre de l'élaboration du document, et organiser les conditions de son évaluation (comité de pilotage spécifique annuel du volet habitat, tableaux de bords, groupes de travail partenariaux)



Axe 1

Action 1 : Se doter d'objectifs ambitieux de production de logements neufs

Éléments de contexte

Fixée en cohérence avec le SCOT de la région Flandre-Dunkerque, la production de logements neufs est évaluée en tenant compte à la fois des projections démographiques tendanciennes du territoire et des projets structurants futurs qui généreront assurément de nouveaux besoins en logements.

Les critères pris en compte pour la définition de l'objectif de production neuve sur le temps du PLUI-HD sont les suivants :

- Le scénario d'une stabilité démographique d'ici à 2030 qui prévoit une augmentation d'environ 2800 ménages.
- La réalisation des projets du NPNRU qui prévoit la reconstitution de plus de 1100 logements locatifs sociaux démolis et la production d'une offre en diversification sur site.
- Les besoins de renouvellement du parc et liés à l'accueil de nouveaux ménages estimés à environ 3 700 logements.

Pour répondre à ces besoins, un objectif annuel de 750 nouveaux logements par an est estimé.

Objectifs et description de l'action

Sur le temps du PLUI-HD, ce sont donc **7 500 logements neufs qui devront être produits**.

Conformément au PADD, ils se répartiront au minimum pour les 2/3 en **renouvellement urbain et pour le tiers restant en extension urbaine** (soit environ 5 000 et 2 500 logements).

Ainsi, la Communauté Urbaine de Dunkerque privilégie un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, et notamment en **priorisant la construction dans un rayon de 300 mètres autour des stations de mobilité**.

L'objectif est également d'**augmenter la part de production de logements privés** dans cette production neuve tout en maintenant une part significative de construction de logement Locatifs Sociaux.

La **répartition territoriale de la production neuve** tient compte des opérations dites prédéterminées sur chaque commune et de leur situation au regard des bassins d'emplois et des stations de mobilité.

A partir de ces critères, les communes de l'agglomération sont regroupées en **quatre secteurs pour lesquels des objectifs chiffrés ont été fixés**.

	Opérations prédéterminées	Objectif à 10 ans	Part par secteur
Secteur central	2 346	3 830	51%
Secteur Est	509	610	8%
Secteur Ouest	902	1 280	17%
Secteur Sud	1 677	1 780	24%
Total	5 434	7500	100%

Le détail des objectifs de production par commune figure dans le volet territorial du présent POA.

Dispositifs mobilisés

⇒ Aides communautaires à la réalisation de logements sociaux neufs

La communauté urbaine a décidé depuis longtemps de soutenir financièrement les opérations neuves de logements locatifs sociaux. Ces nouvelles constructions devront intégrer les objectifs de qualité environnementale, d'esthétique architecturale et d'insertion urbaine, d'accessibilité, de confort et de maîtrise des loyers et des charges.

⇒ Délégation des aides à la pierre

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la CUD mobilisera les moyens financiers transférés par l'Etat afin de financer la production de logements sociaux

⇒ Appels à projets sur foncier communautaire

La collectivité soumet à la consultation un programme d'habitat défini avec la commune d'accueil et adapté au profil de celle-ci en termes de densité, de type de logements produits, de forme urbaine, etc...

Modalités de mise en œuvre

⇒ Acteurs

CUD - Direction Habitat et Aménagement, service Action Foncière, communes, opérateurs privés, bailleurs sociaux

⇒ Calendrier

2021-2023	2024-2026	2027-2030
Bilan annuel et triennal de l'action	Bilan annuel et triennal de l'action	Bilan annuel et triennal de l'action
Formalisation de la DAP 2020-2025	Note de cadrage annuelle sur les aides communautaires	Note de cadrage annuelle sur les aides communautaires
Note de cadrage annuelle sur les aides communautaires		

Indicateurs de suivi et d'évaluation

1. Nombre de logements neufs construits par commune / par secteur / par an (DOC).
2. Part de logements construits en renouvellement urbain / en extension urbaine (DOC).
3. Part de logements privés / de logements sociaux dans la production neuve (DOC).
4. Part de logements individuels / de logements collectifs dans la production neuve (DOC).

Mots clefs / Acronymes

Production neuve
Renouvellement urbain / extension urbaine



PROJET DE PROGRAMME D' ACTIONS FONCIERES



www.dk-pluihdidees.fr



Axe 1. Promouvoir une agglomération attractive où il fait bon vivre

Axe 1.1 : Prioriser une offre de foncier en renouvellement urbain

Axe 1.2 : Diversifier l'offre afin d'améliorer les parcours résidentiels

Axe 1.3 : Conforter l'attractivité résidentielle de centre d'agglomération et des pôles d'équilibres

Axe 1.4 : Développer l'offre touristique, culturelle, sportive et éducative

Axe 1.5 : Mobiliser le foncier nécessaire aux équipements communautaires

Axe 2.1 : Achever la maîtrise foncière publique

Axe 2.2 : Accompagner la transition écologique du territoire

Axe 2.3 : Adapter le territoire aux risques (PPRT, PPRN/PPRL, gestions des risques, traits de côte)

Axe 2.4 : Favoriser le développement des mobilités / Maîtriser le territoire avec les mobilités

Axe 2.5 : Valoriser le patrimoine

Axe 3.1 : Prioriser les acquisitions sur les friches économiques et industrielles

Axe 3.2 : Rationaliser et identifier le foncier disponible dans les zones d'activités, artisanales, industrielles et commerciales

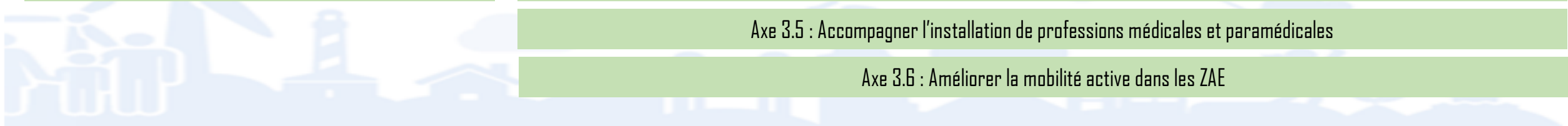
Axe 3.3 : Consolider une politique agricole et alimentaire par la mise à disposition de terrains

Axe 3.4 : Développer les activités tertiaires en centre d'agglomération

Axe 3.5 : Accompagner l'installation de professions médicales et paramédicales

Axe 3.6 : Améliorer la mobilité active dans les ZAE

Axe 3. Innover pour l'emploi dans un territoire en transition économique



Axe 4. Accompagner les communes de la CUD

Axe 4.1 : Apporter de l'ingénierie aux communes

Axe 4.2 : Réaliser du portage foncier pour les communes

Axe 5, Développer les outils de performance et d'amélioration de l'action publique

Axe 5.1 : Créer un observatoire immobilier et foncier à l'échelle de l'agglomération

Axe 5.2 : Renforcer les partenariats avec l'EPF et la SAFER

Axe 5.3 : Mettre à jour et réactualiser le référentiel foncier

Axe 5.4 : Anticiper la mise en œuvre du Zéro Imperméabilisation Net

Axe 5.5 : Référencer les opérations de désartificialisation des sols



AXE 1.1 : PRIORISER UNE OFFRE DE FONCIER EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Objectif : Privilégier l'acquisition en renouvellement urbain afin de répondre aux objectifs en matière de développement

Descriptif de l'axe / Déclinaison	Modalités de mise en œuvre	Pilotage	Partenaires
<p><u>Maintenir une production forte de foncier y compris sur les petits tènements fonciers en centralités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rééquilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération ▪ Participer à la mise en œuvre des objectifs de production de logements définis au Programme Local de l'Habitat ▪ Identifier les terrains en centralité <p><u>Anticiper la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'imperméabilisation des sols par l'acquisition de friches et gisements fonciers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier les terrains imperméabilisés et sous occupés ou sous utilisés ▪ Déterminer la dureté foncière des friches et gisements ▪ Déterminer les modalités d'acquisition, de gestion et de cession des friches et gisements ▪ Engager des acquisitions en réserves foncières par de la prospection active ▪ Assurer une veille foncière sur les secteurs préalablement identifiés <p><u>Prioriser une stratégie d'intervention sur les sites et sols pollués</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Déterminer les terrains à enjeux communautaires nécessitant des études de sol voire des opérations de dépollution/démolition préalablement à toute cession ou reconversion ▪ Procéder aux études préalables (dépollution/ faisabilité/capacité) sur les secteurs de veille foncière 	<p>Mise à jour du référentiel foncier par la CUD et l'AGUR</p> <p>Détermination de critères de minoration foncière ou « subvention » en faveur du logement : délai de sortie, performance énergétique, opérations innovantes, urbanisme favorable à la santé ...</p> <p>Délibération communautaire du 12 janvier 2022 : Politique communautaire de l'Habitat - Politique de soutien au logement social – modalités d'attribution des aides financières de droit commun pour l'année 2022</p> <p>Efficience/Acceptabilité des délais de sortie des opérations en renouvellement urbain et modalités (ex : clause pénale en cas de non-respect des délais en matière de construction)</p> <p>Détermination des modalités de cession et/ou de mise à disposition des biens immobiliers</p> <p>Définition de critères de minoration foncière ou « subvention » en cas de cession d'un terrain dit « pollué »</p> <p>Mobilisation et optimisation du patrimoine communautaire et communal</p> <p>Définition des secteurs à acquérir notamment par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France et conclure les conventions opérationnelles s'y rapportant</p> <p>Réalisation des études et plans de gestion en matière de pollution</p> <p>Sollicitation des financements de l'Etat et des autres collectivités ou partenaires</p>	<p>CUD</p>	<p>Communes de l'agglomération AGUR, agence d'urbanisme Aménageurs (notamment S3D/SPAD), Bailleurs, Promoteurs Foncière Commerce Etablissement Public Foncier Hauts de France Etat et autres collectivités territoriales Grand Port Maritime de Dunkerque Inventaire de reconstitution de l'offre ANRU</p>
Critères d'Evaluation			
<p>Superficie de terrains acquis et nombre d'actes d'acquisition (réalisation par la CUD, l'EPF ou les personnes déléguées pour ce faire)</p> <p>Nombre de tènements acquis au titre des emplacements réservés de mixité sociale, du NPNRU et du Programme Local de l'Habitat</p> <p>Délai de portage foncier</p> <p>Part de logements produits en renouvellement urbain et en extension (objectifs = 2/3 en renouvellement et 1/3 en extension)</p> <p>Nombre de m² cédés après dépollution ou étude de dépollution</p> <p>Mobilisation des financements Etat, autres collectivités ou partenaires</p>			

AXE 1.2 : Diversifier l'offre afin d'améliorer les parcours résidentiels

Objectif : Répondre aux objectifs de production du Programme Local de l'Habitat

Descriptif de l'axe / Déclinaison	Modalités de mise en œuvre	Pilotage	Partenaires
<p><u>Acquérir des biens immobiliers ou fonciers en faveur du logement social</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir une stratégie foncière d'intervention : veille ou prospection <p><u>Développer l'accès à la propriété abordable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Déterminer les terrains répondant à cet objectif ▪ Etudier les dispositifs de foncier différé (type OFS) <p><u>Rééquilibrer l'offre dans les quartiers sensibles pour en améliorer le cadre de vie et la mixité sociale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre les actions engagées dans le cadre du NPNRU ▪ Développer les partenariats avec les bailleurs dans le cadre des opérations d'habitat (opérations de démolition-reconstruction, réhabilitation, construction neuve, ...) ▪ Développer les partenariats dans le cadre de la diversification et le renouvellement des parcs <p><u>Réaliser du logement social en acquisition-amélioration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Déterminer les secteurs et terrains concernés <p><u>Participer à la réhabilitation de l'habitat dégradé et à la rénovation thermique des logements</u></p> <p><u>Répondre aux besoins particuliers des différents publics (vieillesse, situation de handicap, hébergement, accueil de salariés en mobilité, ...)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contribuer à produire une offre de logement et d'hébergement de manière équilibrée sur le territoire et à proximité des services 	<p>Détermination des modalités de cession et/ou de mise à disposition des biens immobiliers</p> <p>Détermination de critères de minoration foncière ou « subvention » en faveur du logement : délai de sortie, performance énergétique, opérations innovantes, urbanisme favorable à la santé ...</p> <p>Délibération communautaire du 12 janvier 2022 : Politique communautaire de l'Habitat - Politique de soutien au logement social – modalités d'attribution des aides financières de droit commun pour l'année 2022</p> <p>Mobilisation et optimisation du patrimoine communautaire et communal</p> <p>Définition des secteurs à acquérir notamment par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France et conclure les conventions opérationnelles s'y rapportant</p> <p>Création et animation du comité technique de suivi annuel du volet habitat du PLUIHD</p> <p>Sollicitation des financements de l'Etat et des autres collectivités ou partenaires</p>	<p>CUD</p>	<p>Communes de l'agglomération Aménageurs (notamment S3D/SPAD), Bailleurs, Promoteurs AGUR, agence d'urbanisme Etablissement Public Foncier Hauts de France Etat et autres collectivités territoriales ou partenaires Inventaire de reconstitution de l'offre ANRU Action Logement Acteurs associatifs (porteurs de projet)</p>
Critères d'Evaluation			
<p>Critères d'évaluation du Programme Local de l'Habitat, notamment nombre de logements construits et la part de logements sociaux, typologie des logements sociaux, production de logements 2/3 en renouvellement et 1/3 en extension, nombre et types de places d'hébergement créées ou réhabilitées/relocalisées</p> <p>Mobilisation des financements Etat, autres collectivités ou partenaires</p>			

AXE 1.3 : Conforter l'attractivité résidentielle du centre de l'agglomération et des pôles d'équilibre

Objectif : Privilégier le développement urbain à proximité des stations de mobilité

Descriptif de l'axe / Déclinaison

Accompagner les opérations du programme Action Cœur de Ville

- Identifier les actions et projets concernés
- Déterminer les outils pertinents d'accompagnement
- Participer à la mise en œuvre d'une nouvelle convention OPAH-RU
- Procéder à l'acquisition de biens immobiliers le cas échéant
- Déterminer les modalités de gestion des biens avant cession

Valoriser la conversion du foncier autour des gares et des stations de mobilité de l'agglomération

- Délimiter les périmètres d'intervention foncière
- Engager les négociations avec la SNCF et ses filiales

Aménager l'interface Ville / Port

- Poursuivre le travail partenarial avec les ports pour la mise à disposition de terrains en faveur du développement du territoire

Modalités de mise en œuvre

Mise à jour du référentiel foncier par la CUD et l'AGUR

Détermination de critères de minoration foncière ou « subvention » en faveur du logement : délai de sortie, performance énergétique, opérations innovantes, urbanisme favorable à la santé ...

Définition des secteurs à acquérir notamment par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France et conclure les conventions opérationnelles s'y rapportant

Mobilisation et optimisation du patrimoine communautaire et communal

Définition des outils de maîtrise foncière et de gestion en fonction de l'opération

Sollicitation des financements de l'Etat et des autres collectivités dont la région Hauts de France ou partenaires

Pilotage

CUD

Partenaires

Communes de l'agglomération
AGUR, agence d'urbanisme
Etablissement Public Foncier
Hauts de France
Aménageurs (notamment
S3D/SPAD), Bailleurs, Promoteurs
Etat et autres collectivités
territoriales
Banque des Territoires
Action Logement
Grand Port Maritime de
Dunkerque
Port Départemental de
Gravelines

Critères d'Evaluation

Critères d'évaluation du programme Action Cœur de ville

Nombre et localisation de sites acquis et requalifiés

Mobilisation des financements Etat, autres collectivités ou partenaires

PLUIH d'idées
sur le **DUNKERQUOIS**



Merci de votre attention



www.dk-pluihdidees.fr

