

**Communauté urbaine de Dunkerque**



**Programme d'actions**

**Juin 2005**

**TERRITOIRES**  
**SITES & CITÉS**

## Relancer la production de logements



# FICHE ACTION 1

Atteindre un niveau de construction neuve à hauteur des besoins

### Eléments de diagnostic

---

Face à une forte croissance du nombre de ménages présents sur la Communauté urbaine de Dunkerque (plus de 6 000 entre 1990 et 1999), la production de logements -qui s'élevait à une moyenne de 650 logements par an entre les deux RGP- présente une tendance générale à la baisse depuis 1998 : en moyenne, environ 515 logements ont été produits annuellement sur cette dernière période, et seulement 459 en 2003.

La projection quantitative des besoins en logements à l'horizon 2010 aboutit à la nécessité de produire entre 7 600 à 8 100 logements entre 1999 et 2010, soit 700 à 750 logements par an.

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Programme local de l'habitat a mis en évidence la nécessité de relancer la production de logements (qui s'est essouffée depuis 1998) et de renforcer la diversité des parcs de logements afin de favoriser la mixité sociale et de faciliter le parcours résidentiel des ménages.

Deux segments de parcs doivent notamment être renforcés (locatif privé et accession) sans pour autant faiblir sur le maintien d'une production forte de logements locatifs sociaux.

### Objectifs

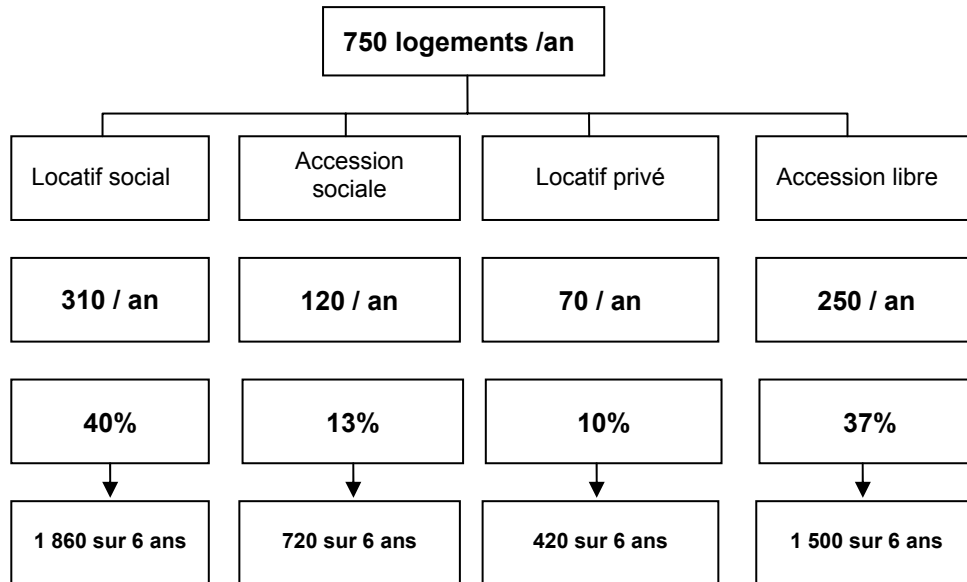
---

- **Répondre aux besoins de production évalués dans le Programme local de l'habitat en veillant aux équilibres territoriaux**

Les objectifs du Programme local de l'habitat en matière de répartition de la production neuve de logements sont les suivants :



## Relancer la production de logements



- Reconstruire la ville sur elle-même, avec une construction neuve située pour les deux tiers (500 logements par an) en renouvellement urbain, et pour un tiers en extension urbaine (250 logements par an).
- Tendre vers 25% de logements sociaux dans les communes où il est en dessous de ce niveau
- Répondre quantitativement à la demande en relançant la construction de logement social et en développant l'accession sociale à la propriété et le locatif privé de bonne qualité.

### Descriptif de l'action et moyens

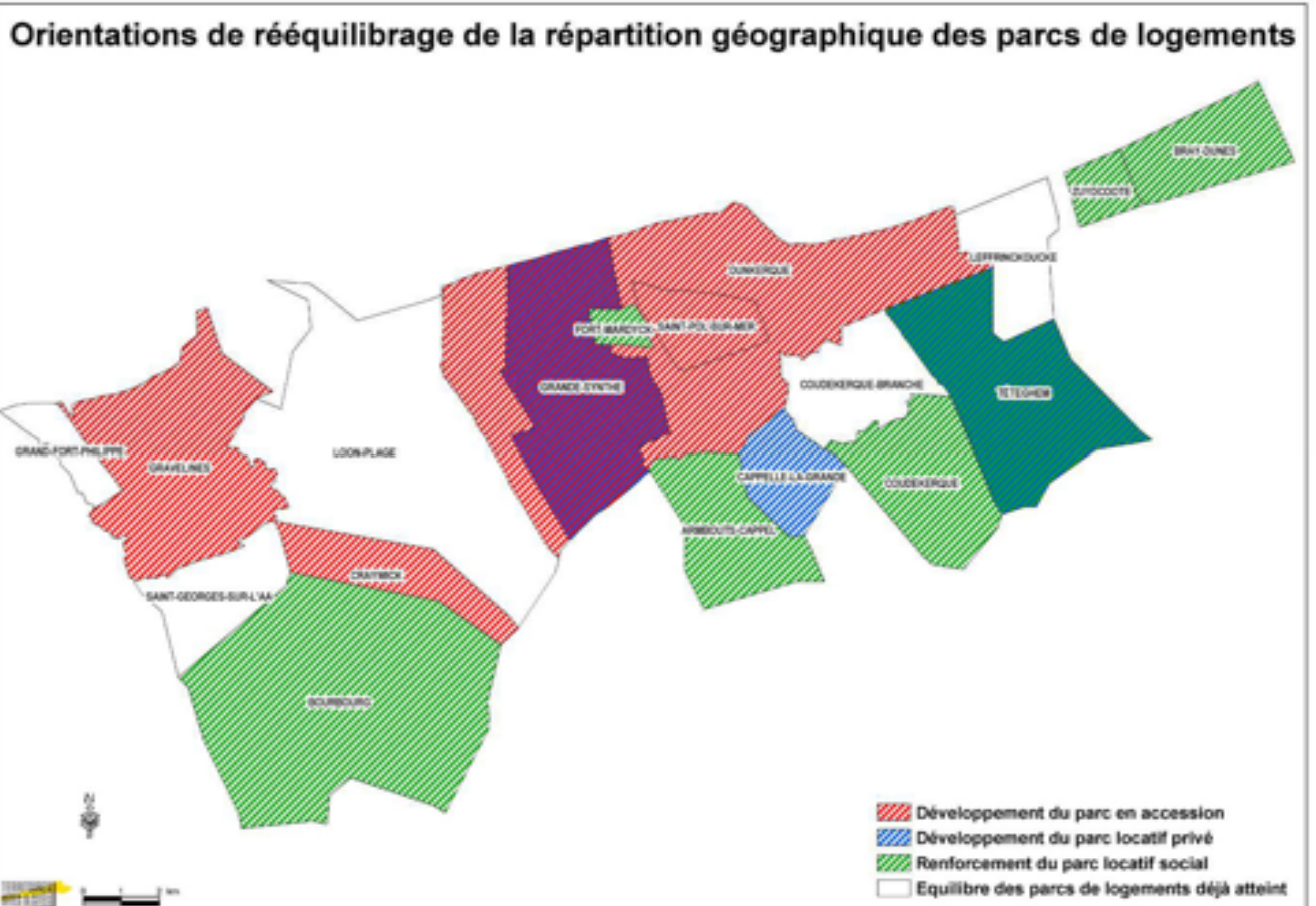
- Mettre en œuvre une politique foncière communautaire afin de mettre sur le marché le foncier nécessaire à ces objectifs de construction neuve (cf. fiche n°2)
- Soutenir les produits dont le développement est prioritaire : le logement social (cf. fiche n°3), l'accession sociale à la propriété (cf. fiche n°5), et le locatif privé de bonne qualité (voir fiche n°6).
- Définir des objectifs territorialisés de production, afin d'assurer le respect des orientations géographiques définies plus haut



## Relancer la production de logements

Cette déclinaison territorialisée doit participer à l'objectif général de rééquilibrage de la répartition géographique des parcs de logements, en respectant les orientations suivantes :

- Développer le parc en accession en priorité dans les communes de Dunkerque, Saint Pol sur mer, Grande-Synthe, Gravelines
- Développer le parc locatif privé en priorité dans les communes de Grande-Synthe, Cappelle-la-Grande, Tétéghem
- Renforcer le parc locatif social en priorité dans les communes de Bourbourg, Armbouts-Cappel, Fort-Mardyck, Coudekerque, Tétéghem, Bray-Dunes, Zuydcoote





## Relancer la production de logements

### Rappel de la répartition du parc logement et du parc HLM au sein de la Communauté urbaine de Dunkerque

	Total logements 2001*	Répartition des logements au sein de la Communauté urbaine de Dunkerque	Nb de logements sociaux** par commune	Part de logements sociaux par commune	Répartition du parc HLM au sein de la Communauté urbaine de Dunkerque
<b>Armbouts- Cappel</b>	826	1%	89	11%	0%
<b>Bourbourg</b>	2 493	3%	489	20%	2%
<b>Bray-Dunes</b>	1 829	2%	112	6%	0%
<b>Cappelle-la-Grande</b>	2 932	4%	1 028	35%	4%
<b>Coudekerque</b>	350	0%	16	5%	0%
<b>Coudekerque- Branche</b>	8 847	12%	2 794	32%	11%
<b>Craywick</b>	141	0%	54	38%	0%
<b>Dunkerque</b>	29 505	38%	8 758	30%	34%
<b>Fort-Mardyck</b>	1 359	2%	230	17%	1%
<b>Grand-Fort-Philippe</b>	2 155	3%	634	29%	2%
<b>Grande-Synthe</b>	7 146	9%	4 606	64%	18%
<b>Gravelines</b>	4 224	6%	1 578	37%	6%
<b>Leffrinckoucke</b>	1 757	2%	457	26%	2%
<b>Loon-Plage</b>	1 992	3%	565	28%	2%
<b>St Georges-sur-L'Aa</b>	79	0%	23	29%	0%
<b>Saint Pol sur mer</b>	8 373	11%	3 953	47%	15%
<b>Téteghem</b>	2 337	3%	520	22%	2%
<b>Zuydcoote</b>	569	1%	119	21%	0%
<b>Total Communauté urbaine de Dunkerque</b>	<b>76 914</b>	<b>100%</b>	<b>26 025</b>	<b>34%</b>	<b>100%</b>

\*Source : Filocom 2001

\*\*Source : EPLS 2002

En comparant la répartition du parc logement au sein de la Communauté urbaine de Dunkerque à celle des logements sociaux, les objectifs globaux de production de logements ont été déclinés par commune afin d'aller dans le sens d'un rééquilibrage géographique et d'une diversification des statuts d'occupation par commune.

- Ces estimations intègrent les disponibilités foncières et les projets prévus dans chacune des communes, en prenant les hypothèses les plus hautes : le total est donc supérieur aux objectifs du Programme local de l'habitat, car l'affinement de la programmation d'une part, et les aléas de montage et de sortie d'opération d'autre part, se traduiront nécessairement par des déperditions.
- Ces estimations intègrent les priorités communautaires : dans les communes disposant de moins de 25% de logement social, l'objectif de production de logement social se monte à 50% de la construction de logements neufs. Dans les communes disposant de plus de 25% de logement social, il se monte à 40%.
- L'engagement communautaire dans ces opérations portera en premier lieu sur celles dans des sites de renouvellement urbain.

Il s'agit d'un référentiel pour la programmation de logements dans les 6 années du Programme local de l'habitat, qui sera ajusté suivant l'avancement des projets.



## Relancer la production de logements

	Locatif social	Accession sociale	Accession libre, dont 20% en locatif privé	Total
<b>Armbouts Cappel</b>	24	8	16	48
<b>Bourbourg</b>	125	40	85	250
<b>Bray Dunes</b>	54	17	36	107
<b>Cappelle-la-Grande</b>	70	27	74	172
<b>Coudekerque</b>	29	9	19	57
<b>Coudekerque-Branche</b>	207	83	228	518
<b>Craywick</b>	20	8	22	50
<b>Dunkerque</b>	690	276	760	1726
<b>Fort-Mardyck</b>	40	13	27	80
<b>Grand-Fort-Philippe</b>	50	20	55	125
<b>Grande-Synthe</b>	167	67	184	418
<b>Gravelines</b>	99	40	109	248
<b>Leffrinckoucke</b>	42	16	44	103
<b>Loon-Plage</b>	96	38	106	240
<b>Saint-Georges-sur-L'Aa</b>	6	2	7	15
<b>Saint Pol sur mer</b>	196	78	216	490
<b>Téteghem</b>	68	22	46	136
<b>Zuydcoote</b>	63	20	43	126
<b>Total Communauté urbaine de Dunkerque</b>	<b>1 800</b>	<b>720</b>	<b>1 560</b>	<b>4 908</b>



## Relancer la production de logements

Développer un cadre de programmation et de suivi des opérations de construction neuve

Le travail commun de la Communauté urbaine de Dunkerque et des communes doit permettre de déterminer, en lien avec les objectifs du Programme local de l'habitat, opération par opération :

- La localisation de l'opération sur la commune
- Les atouts du site et enjeux en matière d'habitat
- La taille de l'opération / nombre de logements / densité à l'hectare
- Les typologies des produits et formes d'habitat
- Les conditions de sortie financière des opérations selon les produits à développer
- Les rythmes de commercialisation adaptés aux besoins
- Les éventuels produits innovants

### Territoires concernés

---

Ensemble de l'agglomération

### Planning de réalisation

---

2005-2010	Pilotage : suivi des constructions, recherche de diversification territoriale et en termes de produits
-----------	--

### Budget

---

Voir fiches 2 (politique foncière), 3 (relance de la construction de logement social), 4 (accession sociale à la propriété) et 5 (locatif privé de bonne qualité).

### Partenaires

---

Financeurs : Communauté urbaine de Dunkerque – Etat – Caisse des dépôts et consignations - Banques

Partenaires : Communes

Opérateurs : Bailleurs sociaux – Promoteurs immobiliers

### Indicateurs de suivi

---

- Tableau récapitulatif des objectifs par statut de propriété et par commune
- Tableau de suivi de la construction neuve par statut de propriété et par commune



# FICHE ACTION 2

Planifier une stratégie foncière communautaire qui permette de réaliser les objectifs de production de logements

### Eléments de diagnostic

D'après les estimations réalisées par la Communauté urbaine, les capacités existantes d'urbanisation dédiée à l'habitat à plus ou moins long terme au sein de l'agglomération sont les suivantes :

Secteurs	Superficie	Capacité de logements à long terme (en l'état actuel du droit des sols)
Zones d'extension urbaine à court terme (1NA)	30 ha	730
Zones d'extension urbaine à long terme (2NA)	161 ha	3 190
Zone d'aménagement concerté (ZAC) d'habitat en extension urbaine	26 ha	625
15 sites de renouvellement urbain	23,3 ha	1 010
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de renouvellement urbain	13 ha	1 000
Sous-total	253,3 ha	6 555
Renouvellement urbain « spontané » (dents creuses, petites opérations)		Environ 220 logements par an, soient 1320 logements sur 6 ans
<b>Total</b>		<b>7 875</b>



## Relancer la production de logements

Deux difficultés apparaissent pour remplir les objectifs du Programme local de l'habitat :

- Il s'agit là de capacités d'urbanisation à long terme, l'ensemble du foncier n'étant pas nécessairement disponible dans la durée du Programme local de l'habitat
- Surtout, si l'objectif quantitatif de production de 750 logements par an paraît réalisable d'ici à 2010, la répartition de la construction entre renouvellement urbain (deux tiers) et extension urbaine (un tiers) nécessite un investissement considérable sur le renouvellement urbain. Il est en effet estimé que seuls 2 550 logements pourront être mobilisés en renouvellement urbain pendant la période du Programme local de l'habitat, contre un objectif de 3 000 logements. La répartition des logements réalisables en renouvellement urbain se décompose comme suit :
  - 450 logements dans le cadre de l'opération Neptune
  - 1 320 logements en renouvellement urbain « spontané »
  - 900 logements dans les 15 sites de renouvellement urbain identifiés par la Communauté urbaine.

Cette différence s'explique par l'impossibilité de mobiliser ce foncier rapidement (dépollution nécessaire des sols, terrains urbanisés...)

En conséquence, la réalisation des objectifs du Programme local de l'habitat (750 logements par an, dont les deux tiers en renouvellement urbain) nécessite la mise en œuvre d'une stratégie foncière ambitieuse et offensive en matière de renouvellement urbain, supposant également l'augmentation du nombre de sites potentiels en renouvellement urbain.

### Objectifs

---

- **Garantir l'objectif annuel de production de logements grâce à un Plan d'Action Foncière qui permette d'accélérer la mise sur le marché de foncier constructible**
- **Mettre en oeuvre une stratégie de développement urbain cohérente et organisée à l'échelle du périmètre intercommunal**
- **Favoriser le renouvellement urbain en mobilisant les espaces délaissés ou à reconvertir et en requalifiant les zones urbaines les plus dégradées ou hors - marché**



### Descriptif des actions et moyens

---

Si, quantitativement, les disponibilités foncières recensées rendent possible la réalisation de l'objectif quantitatif du Programme local de l'habitat (750 logements par an), l'enjeu du plan d'action foncier est de parvenir dans la durée du Programme local de l'habitat à rendre mobilisable ce foncier, tant juridiquement, financièrement que sur le plan opérationnel.

Les outils à mobiliser seront donc de plusieurs natures :

- Mettre en place un observatoire du foncier
- Engager une prospection foncière ciblée
- Acquérir du foncier dans les sites ciblés
- Mettre sur le marché du foncier constructible
- Utiliser les outils de la planification spatiale

#### ▪ Mettre en place un observatoire du foncier

L'Observatoire du foncier (dans le cadre de l'Observatoire des politiques de l'Habitat – voir fiche 20) devra permettre de tenir à jour :

- La carte du foncier disponible
- La carte du foncier mutable
- La consommation foncière annuelle

Tenu par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Flandres-Dunkerque (AGUR), il pourra être alimenté par la localisation des permis de construire, le suivi des Déclarations d'intention d'aliéner, et le suivi des mutations par les informations collectées directement auprès des services fiscaux.

#### ▪ Engager une prospection foncière ciblée

L'objectif volontariste de lutte contre l'étalement urbain choisi par la Communauté urbaine aboutit à la nécessité de réaliser les deux tiers de la production de nouveaux logements en renouvellement urbain, soient environ 500 logements par an.

Comparé aux 220 logements produits dans le cadre du renouvellement urbain « spontané », ce sont donc environ **280 logements supplémentaires à produire par an en renouvellement urbain.**

Pour atteindre les objectifs :

- Une stratégie de prospection foncière volontariste doit être engagée afin de dégager des potentiels fonciers supplémentaires en renouvellement urbain
- Une stratégie de démarchage des propriétaires actuels pour les inciter à vendre doit également être initiée.



## Relancer la production de logements

### ▪ Acquérir du foncier dans les sites ciblés

Les acquisitions à réaliser doivent être planifiées de façon pluriannuelle, la Communauté urbaine y affectant les moyens humains et financiers nécessaires.

L'ensemble des moyens d'intervention foncière sera mobilisé comme de besoin :

- Acquisition à l'amiable
- Aide à la relocalisation d'activités vouées à quitter le tissu urbain
- Droit de préemption urbain, voire Déclaration d'utilité publique, dans les secteurs de renouvellement urbain
- Portage par l'Etablissement public foncier régional

### ▪ Mettre sur le marché du foncier constructible

Les emprises foncières nécessitent une action de définition de programme, de viabilisation et d'aménagement avant d'être constructibles.

En extension urbaine, l'outil privilégié est la Zone d'aménagement concerté (ZAC), qu'elle soit en régie, déléguée, ou privée<sup>1</sup>. La mise sur le marché peut être effectuée relativement rapidement, car le traitement du foncier est peu complexe.

En renouvellement urbain, l'outil de la ZAC ne paraît pas indispensable, mais le recyclage du foncier implique des opérations lourdes et un coût qui ne peuvent être supportés que par les collectivités publiques. Le traitement des sites de renouvellement urbain sera accéléré, afin de les rendre rapidement constructibles.

La mise sur le marché de foncier devra se faire avec des charges foncières compatibles avec l'équilibre de l'opération. Dans le cas du logement social, il pourra s'agir de mise à disposition par bail emphytéotique.

### ▪ Utiliser les outils de planification spatiale

Le Plan local d'urbanisme (PLU) communautaire, dont l'élaboration a commencé, permettra à la Communauté urbaine de définir précisément l'occupation et l'utilisation des sols et de rendre possible dans la durée du Programme local de l'habitat la réalisation des objectifs de logements.

Les disponibilités foncières susceptibles d'être mobilisées dans le cadre de la production de logements seront repérées comme telles dans les documents réglementaires.

---

<sup>1</sup> La « ZAC privée » désigne une opération de ZAC dont la décision de création émane de la collectivité publique, qui passe ensuite une convention avec un opérateur privé pour sa réalisation ; la collectivité définit, en amont de la concession, le programme de logements.



## Relancer la production de logements

Des emplacements réservés pourront être créés : des emplacements réservés pour projet d'aménagement sur les sites de renouvellement urbain les plus importants ; et des emplacements réservés pour mixité sociale sur les sites à vocation exclusive d'habitat. Dans ces derniers, l'emplacement réservé pourra définir des quotités de logement social.

### Territoires concernés

Ensemble de l'agglomération

### Budget et échéancier opérationnel

La Communauté urbaine a réalisé une première programmation budgétaire dans le cadre de son projet communautaire, et estimé l'impact en termes de nombre de logements construits annuellement sur du foncier communautaire.

Ces projections seront réactualisées annuellement.

Année	Coût des acquisitions foncières et de l'aménagement	Objectif de construction de logements sur du foncier communautaire
2005	5 000 000 €	60
2006	6 300 000 €	109
2007	7 750 000 €	184
2008	7 750 000 €	276

A terme, l'effort de la Communauté urbaine devrait atteindre 10 000 000 € par an.

### Planning de réalisation

<b>2005</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Engager une prospection foncière active permettant de dégager d'autres potentiels fonciers, en renouvellement urbain</li><li>- Mettre en place l'observatoire foncier</li><li>- Lancer l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire</li></ul>
<b>2006-2007</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Elaborer le PLU communautaire</li><li>- Maintenir une politique continue de prospection foncière</li></ul>
<b>2008</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Adopter le PLU communautaire</li><li>- Réaliser un bilan d'étape de la politique foncière et de la remise sur le marché de foncier constructible, mise en perspective par rapport aux objectifs du Programme Local de l'Habitat</li></ul>
<b>2009-10</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maintenir une politique continue de prospection foncière</li></ul>



## Relancer la production de logements

### Partenaires

---

Maîtrise d'ouvrage : Communauté urbaine de Dunkerque

Partenaires : Communes – Etablissement public foncier régional – Etat

### Pilotage et indicateurs de suivi

---

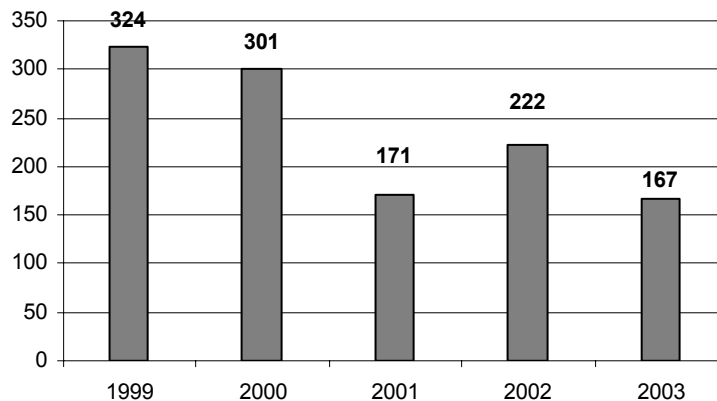
- Acquisitions foncières de la Communauté urbaine de Dunkerque en euros et en m<sup>2</sup>
- Disponibilités foncières
- Foncier mis sur le marché par la Communauté urbaine de Dunkerque, en m<sup>2</sup>
- Nombre de logements construits sur du foncier maîtrisé par la Communauté urbaine



#### Eléments de diagnostic

Depuis 1999, le nombre de logements sociaux financés annuellement a considérablement diminué, pour atteindre en 2003 un volume particulièrement faible (diminution de moitié en 4 ans).

Evolution de nombre de logements sociaux (PLAI, PLA, PLUS, PLS<sup>2</sup>) entre 1999 et 2003



Cette chute de la production s'explique en premier lieu par une augmentation importante des prix de revient : d'après Les estimations de la Communauté urbaine de Dunkerque, à partir d'une analyse comparative d'une dizaine d'opérations réalisées en 1999 et en 2002, l'augmentation des prix de revient serait de l'ordre de 30%. L'ensemble des postes de dépenses (charge foncière, coût de construction, honoraires) contribuerait de manière à peu près équivalente à cette augmentation. L'augmentation du prix de revient a pesé à peu près équitablement sur les différentes sources de financement (subventions, fonds propres, prêts).

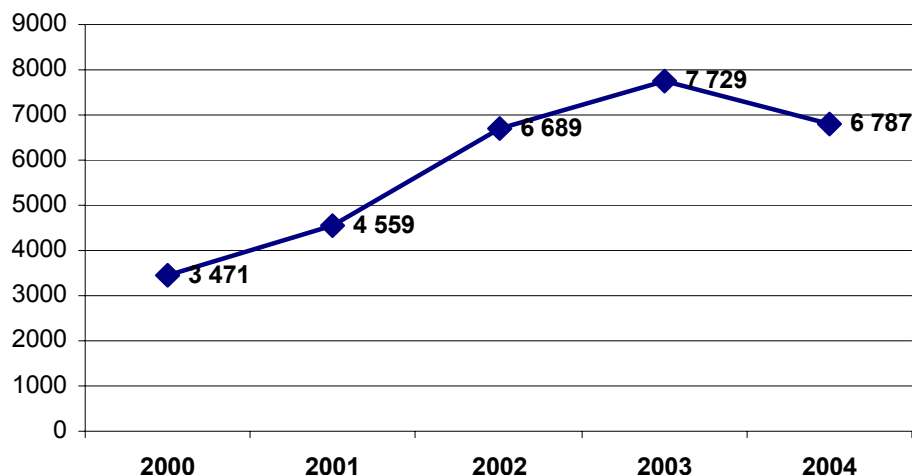
Parallèlement, la demande en logement social en instance ne cesse d'augmenter :

<sup>2</sup> Prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) : logement social adapté aux publics cumulant les difficultés économiques et sociales. Prêt locatif aidé (PLA) et Prêt locatif à usage social (PLUS) : logement social « standard, » accessible sous conditions de ressources et dont le loyer est plafonné. Prêt locatif social (PLS) : logement social au loyer pouvant dépasser jusqu'à 50% celui du PLUS, ouvert aux ménages dont les revenus dépassent de 30% les plafonds de ressources.



## Relancer la production de logements

Evolution de la demande en instance dans l'agglomération



Source : ARHLM, 2004

### Objectifs

Il s'agit de retrouver un niveau de construction neuve proche de 300 logements sociaux par an, en-dehors de la reconstitution de l'offre démolie

- **Mieux prendre en compte la problématique de l'offre et de la charge foncière**
- **Dégager les moyens financiers nécessaires pour atteindre ce niveau de construction**
- **Simplifier le montage administratif et financier des opérations**
- **Permettre le ré-équilibre progressif de la localisation du logement social**

### Descriptif des actions et moyens

- **Mettre en oeuvre les conventions globales d'objectifs entre la Communauté urbaine et les principaux bailleurs sociaux intervenant sur le territoire communautaire**

Des conventions d'objectifs ont d'ores et déjà été signées en décembre 2004 entre la Communauté urbaine de Dunkerque et les cinq principaux organismes HLM (Partenord Habitat, Maison Flamande, Cottage Social des Flandres, Habitat du Nord, Habitat 62/59) afin de planifier le développement de l'offre en logements sociaux dans l'agglomération conformément aux besoins quantitatifs et qualitatifs identifiés : elles fixent entre autres, par organisme, des objectifs de production et de reconstitution de l'offre dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

D'une durée de trois ans, ces conventions pourront être renouvelées en 2007 pour garantir la mise en œuvre des objectifs du Programme local de l'habitat dans ses trois dernières années d'application.



## Relancer la production de logements

- **Mettre en œuvre la convention de délégation de la compétence d'attribution des aides à la pierre à la Communauté urbaine**

Dans le cadre de la loi du 13 août 2004 relative aux Libertés et Responsabilités Locales, la Communauté urbaine de Dunkerque a sollicité une délégation de compétences de l'Etat pour attribuer les aides à la pierre. Cette délégation, effective au 1<sup>er</sup> janvier 2005, permettra aux élus de la Communauté urbaine de superviser l'attribution des aides à la pierre afin de dynamiser la production et de l'orienter suivant les politiques communautaires. Elle doit également être l'occasion de simplifier le montage administratif des opérations.

- **Simplifier l'accès des bailleurs sociaux aux prêts de la Caisse des dépôts et consignations par la création de Lignes globales de financement pluriannuelles**

Une ligne globale de financement pluri-annuelle a été créée par convention entre la Communauté urbaine de Dunkerque, la Caisse des Dépôts et Consignations et quatre organismes HLM. Elle vise à substituer aux prêts contractés par les bailleurs à chaque opération un prêt unique globalisant l'ensemble des opérations prévues sur la période 2005-2007.

Cette ligne globale de financement :

- Permet aux bailleurs une meilleure gestion de leurs emprunts et de leur dette
- Simplifie le montage des dossiers d'emprunt
- Accélère le lancement des opérations

- **Soutenir le logement social par la politique foncière communautaire**

La politique communautaire de soutien au logement social via le volet foncier sera révisée, notamment pour deux types d'opérations :

- Les sites de renouvellement urbain, sous maîtrise d'ouvrage communautaire, pour lesquels sera recherchée une mixité sociale et fonctionnelle
- Dans les communes ayant moins de 25% de logements sociaux, la Communauté urbaine de Dunkerque cherchera à maîtriser le foncier pour construire du logement social.

Dans ces opérations, la Communauté urbaine cédera aux organismes HLM les terrains à un prix de cession compatible avec l'équilibre de l'opération ou mettra à leur disposition du foncier par le biais d'un bail emphytéotique.

- **Orienter la programmation de logements sociaux vers le rééquilibrage progressif de la répartition géographique du logement social**

**Pour la période 2005-2007**, la programmation détaillée des logements sociaux à produire par type de financement a été définie et orientée par le travail autour des **conventions** Communauté urbaine de Dunkerque /bailleurs et Caisse des Dépôts et Consignations/bailleurs signées le 10 décembre 2004.

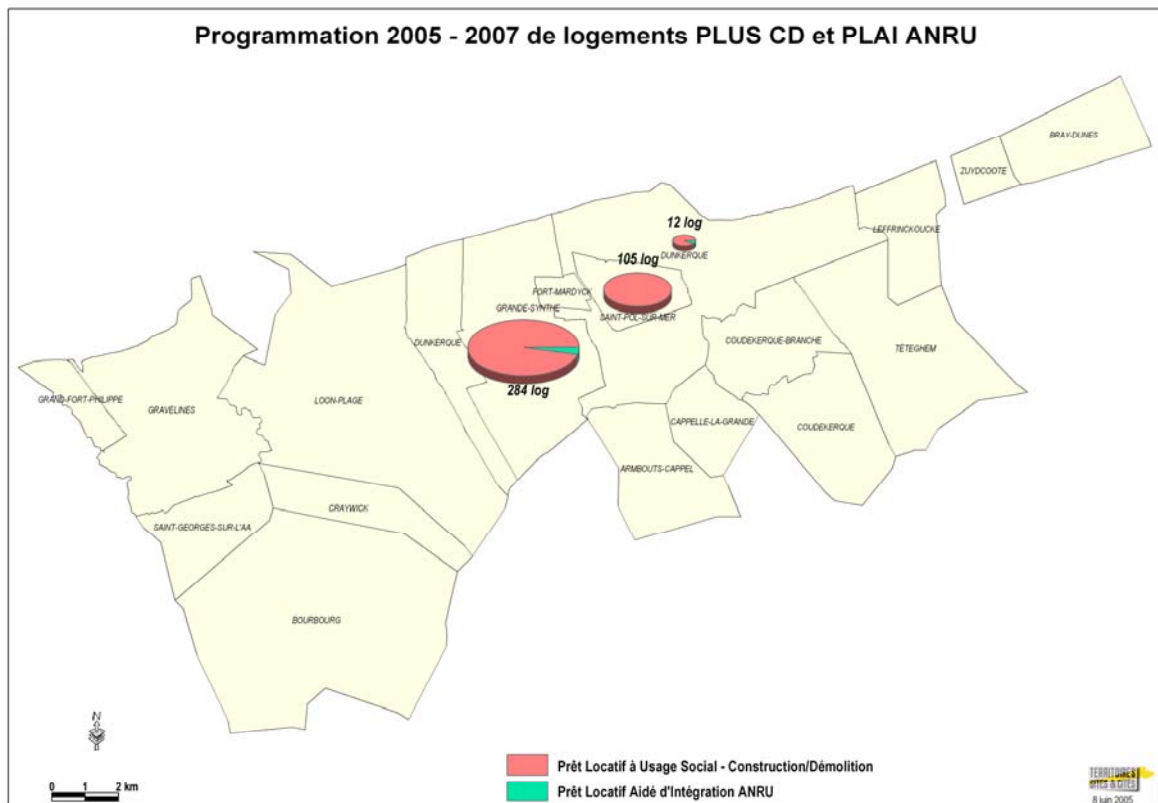


## Relancer la production de logements

Le tableau suivant présente la programmation déposée par l'ensemble des organismes HLM.

communes	2005				2006				2007				Total par commune
	PLUS	PLAI	PLS	Total 2005	PLUS	PLAI	PLS	Total 2006	PLUS	PLAI	PLS	Total 2007	
Bourbourg	4			4									4
Bray-Dunes			6	6									6
Cappelle-la- Grande					16			16					16
Coudekerque -Village	13	2		15									15
Coudekerque -Branche	45	5		50									50
Dunkerque	56	13	45	114	64	17	32	113					227
Fort-Mardyck	25	2		27									27
Grande-Synthe			26	26									26
Gravelines	18	2	19	39	56	3	12	71					110
Leffrinckoucke	15	4	6	25									25
Loon-Plage	31	5		36			14	14					50
Saint-Georges sur-l'Aa	7	1		8									8
Indéterminés									224	33	35	292	292
Total Communauté Urbaine de Dunkerque	214	34	102	350	166	20	58	244	224	33	35	292	886

### Programmation 2005 – 2007 par commune (hors Prêt Locatif à Usage Social – Construction Démolition (PLUS CD) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ANRU





## Relancer la production de logements

La programmation affichée pour les années 2005 à 2007 met en évidence quelques distorsions avec les objectifs théoriques du Programme local de l'habitat :

- Une programmation de logements sociaux très en-deçà des objectifs sur plusieurs communes : Bourbourg, Bray-Dunes, Cappelle-la-Grande, Coudekerque-Branche, Zuydcoote. Il en va de même pour Saint Pol sur mer, Grande-Synthe, ceci étant lié à la volonté de réduire la part de logements sociaux et au fait que l'essentiel de l'effort est porté sur la reconstitution de l'offre dans le cadre des opérations de démolitions reconstructions des quartiers soumis à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).
- Une programmation conséquente sur une commune déjà fortement dotée en logements sociaux : Gravelines.
- Enfin une programmation qui respecte plutôt les orientations du Programme local de l'habitat sur plusieurs communes telles que Coudekerque, Loon-Plage, Leffrinckoucke, Saint-Georges-sur-l'Aa, Tétéghem et Fort-Mardyck.

Il conviendra, dans la seconde partie du Programme local de l'habitat (2008-2010), de réajuster là où cela est nécessaire les objectifs afin de respecter les orientations stratégiques définies.

### Territoires concernés

---

Ensemble de l'agglomération

En priorité, les communes disposant de moins de 25% de logement social

### Planning de réalisation

---

<b>2005-2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pilotage de la programmation de logement social par la Communauté urbaine</li> <li>- Recherche de nouvelles opérations à monter selon les priorités communautaires</li> </ul>
------------------	--

### Budget

---

- La programmation de logements sociaux pour la période allant de 2005 à 2007 représente un volume de :
  - 124 070 443 € de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations
  - 9 981 788 € de subventions Etat / Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
  - 3 864 296 € de subventions de la Communauté urbaine de Dunkerque



## Relancer la production de logements

### Partenaires

---

Maîtrise d'ouvrage : Organismes HLM

Partenaires : Communauté urbaine de Dunkerque, Etat, Caisse des Dépôts et Consignations, Communes, Collecteurs 1 %

### Indicateurs de suivi

---

- Nombre, localisation et répartition par type de financement de logements sociaux construits annuellement
- Prix de revient et plan de financement des opérations de logements sociaux programmés
- Loyers des opérations de logements sociaux programmées



# FICHE ACTION 4

Promouvoir des programmes et des formes urbaines et architecturales durables, diversifiés, et de qualité

### Objectifs

---

Les enjeux quantitatifs en terme de foncier pour permettre de réaliser les objectifs du Programme local de l'habitat (750 logements construits par an), s'accompagnent d'enjeux qualitatifs quant à la qualité des programmes et aux formes urbaines et architecturales à produire. Il s'agit de privilégier un logement durable :

- **Sur le plan technique, par une amélioration continue de la qualité des programmes et par un nombre croissant d'opérations adoptant une démarche de Haute qualité environnementale (HQE)**
- **Sur le plan du programme et des usages, par une amélioration continue de l'adaptation des logements aux nouveaux usages**
- **Sur le plan urbain, en développant des formes économes en consommation d'espaces, en permettant la mixité sociale et fonctionnelle au sein des opérations, en insistant sur la diversité des formes urbaines, et en privilégiant la qualité des espaces publics**

### Descriptif des actions et moyens

---

- **Développer un référentiel d'opérations de qualité**

Ce référentiel devra être adapté aux différentes situations urbaines du territoire et servir de support pédagogique pour l'ensemble des opérateurs

- **Fixer à 10% minimum le nombre de logements sociaux construits annuellement en Haute qualité environnementale, et procéder à l'évaluation de ces programmes**

L'évaluation des programmes doit permettre d'en dégager les caractéristiques généralisables à l'ensemble des logements.

- **Privilégier la diversité des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre**

La Communauté urbaine cherchera à diversifier les intervenants dans les opérations d'aménagement et d'habitat. Dans un souci d'équité, les consultations de bailleurs sociaux seront rémunérées



## Relancer la production de logements

### ▪ Déterminer des objectifs indicatifs de programmation

La Communauté urbaine et l'ensemble de ses partenaires détermineront des objectifs indicatifs de programmation pour les opérations de logement, à partir :

- du référentiel d'opérations de qualité,
- de l'évaluation des programmes de logement en Haute qualité environnementale
- et des travaux sur l'accessibilité des logements (cf. fiche n°16)

### ▪ Intégrer les objectifs de diversification des formes urbaines et d'économie de l'espace au règlement du futur Plan Local d'Urbanisme communautaire

Le Plan Local d'Urbanisme communautaire, par le biais de son règlement, est également un levier d'actions efficace pour favoriser la densification des nouvelles constructions et promouvoir leur qualité urbaine.

## Territoires concernés

---

Ensemble de l'agglomération

## Planning de réalisation

---

<b>2005</b>	- Lancement de l'élaboration du référentiel d'opérations de qualité
<b>2006</b>	- Elaboration des objectifs de programmation
<b>2007-2010</b>	- Généralisation

## Partenaires

---

Maîtrise d'ouvrage : Organismes HLM, Promoteurs, Communauté urbaine de Dunkerque (référentiel)

Partenaires : Communes, Etat, Région, Agence Défense de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, Universités, Ecole d'architecture, Réseau associatif, Conseil Aménagement Urbanisme et Environnement, Agence d'Urbanisme

## Indicateurs de suivi

---

- Tableau de suivi des critères qualitatifs définis et validés : densité, diversité des typologies, qualité de l'espace collectif, qualité environnementale

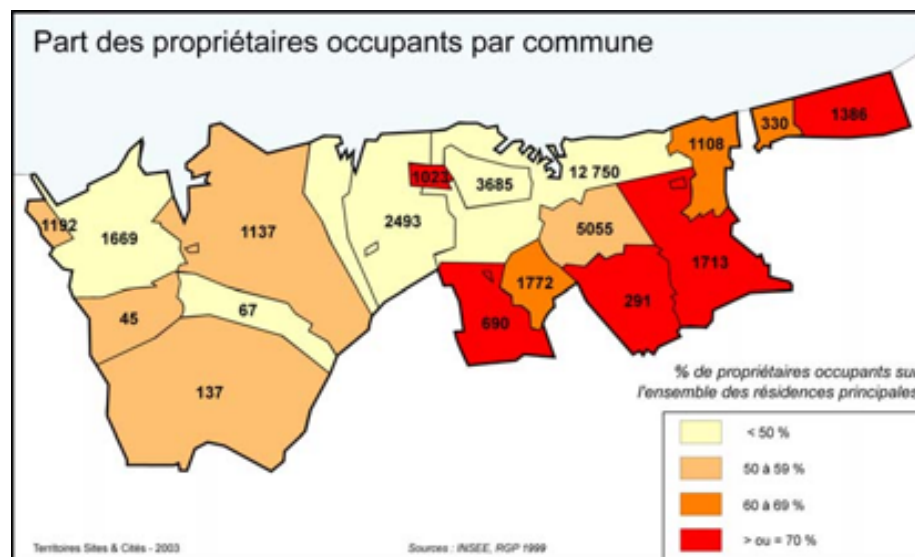


## FICHE ACTION 5

### Soutenir l'accès social à la propriété

#### Eléments de diagnostic

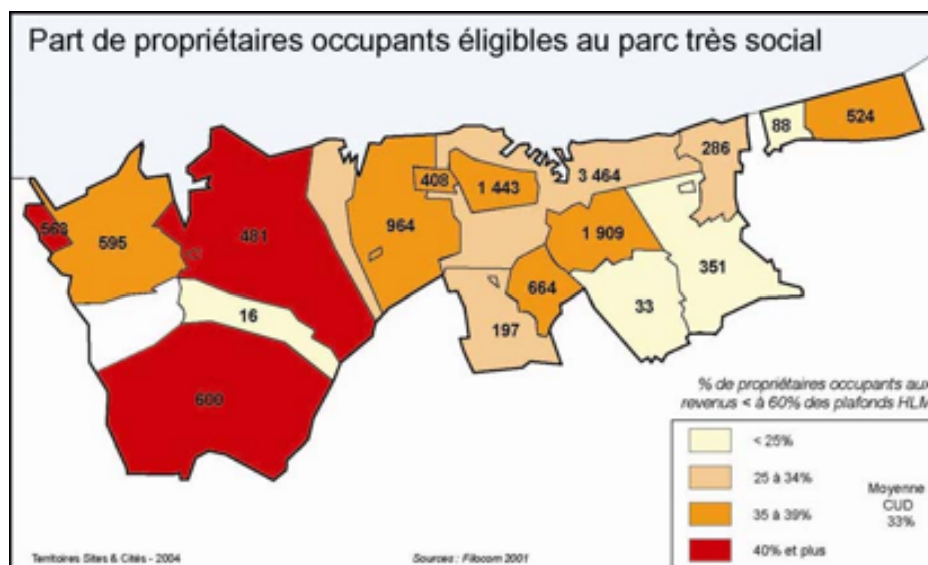
- 49% des résidences principales de la Communauté urbaine de Dunkerque sont occupées par des propriétaires occupants en 1999, et le parc des logements en accession a progressé faiblement (environ 260 logements par an) depuis 1999.
- La part des propriétaires occupants varie fortement selon les communes, et met en évidence une sous-représentation de ce statut d'occupation sur les communes de l'ouest et du centre de l'agglomération (exception faite de Fort-Mardyck):



- Un tiers des propriétaires occupants de la Communauté urbaine de Dunkerque dispose de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, et cette proportion est encore plus élevée dans 10 communes de l'agglomération



## Relancer la production de logements



- 3000 ménages en accession disposent d'une aide au logement (données Caisse d'allocations familiales)
- Environ 150 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été attribués par an sur le territoire de la Communauté urbaine entre 1998 et 2001, dont 37% à des ex-locataires HLM
- Deux tiers seulement des PTZ ont concerné le parc de logements neufs, et les ménages les plus modestes accèdent plutôt au parc d'occasion
- L'augmentation des prix d'acquisition rend de plus en plus difficile l'accession des ménages les plus modestes
- Les élus et les opérateurs ont la volonté de développer l'accession sociale pour endiguer la fuite de jeunes ménages en dehors du périmètre de l'agglomération
- Le mécanisme du « Foncier différé » a été mis en place par la Communauté urbaine de Dunkerque en 2001 ; ce dispositif incitatif s'appuie sur la mise à disposition par la collectivité locale d'un terrain à un bailleur (par bail emphytéotique gratuit de 22 à 25 ans avec promesse d'achat), ce terrain étant acheté par le ménage propriétaire de la maison à partir de la 18<sup>ème</sup> année.

### Objectifs

- Renforcer la production de logements neufs destinés à l'accession sociale
- Encourager l'accession sociale dans le parc d'occasion

### Descriptif des actions et moyens

- Produire 120 logements en accession sociale par an
- Réaliser annuellement 120 logements neufs en accession sociale sur la Communauté urbaine de Dunkerque, dont 30 en location-accession financés par le Prêt Social Location Accession (PSLA)
  - ➔ Soit 720 logements neufs en accession sociale entre 2005 et 2010, dont 180 en location-accession



## Relancer la production de logements

- Maintenir le dispositif du **foncier différé** afin de soutenir les opérations menées par les bailleurs sociaux ou le Crédit Immobilier de France

→ **Objectif de 30 logements par an en foncier différé, soit 180 sur la durée du Programme local de l'habitat**

- **Renforcer le Prêt à taux Zéro (PTZ) par un complément de financement**

- Renforcer l'effet incitatif du nouveau « PTZ PLUS » en apportant un complément de financement aux ménages bénéficiaires accédant dans le neuf. L'aide sera renforcée dans les sites de renouvellement urbain.

→ **Objectif de 50 ménages aidés chaque année**

- Renforcer l'effet incitatif du nouveau « PTZ PLUS » en apportant un complément de financement aux ménages bénéficiaires accédant dans le parc d'occasion, là où l'accession contribue aux objectifs politiques de diversification des statuts d'occupation. Les modalités seront définies en 2005.

→ **Objectif de 25 ménages aidés chaque année**

- **Soutenir chaque année 100 accédants dans l'ancien sur la base d'un cahier des charges de travaux à réaliser dans le logement**

- Proposer aux accédants une aide financière en contrepartie de la réalisation de travaux dans le logement ;
- Soutenir un opérateur qui offre conseils et aides aux accédants réalisant des travaux dans des logements d'occasion.

→ **Objectif de 100 accédants aidés chaque année en contrepartie de travaux**

- **Vendre 30 logements sociaux par an à leurs locataires**

→ **Objectif de 30 logements sociaux vendus annuellement à leurs locataires, soit 180 sur la durée du Programme local de l'habitat**

### Territoires concernés

Ensemble de l'agglomération

### Planning de réalisation

2005	Définition des conditions d'intervention de la Communauté urbaine de Dunkerque sur le soutien au PTZ Plus (montant, critères, territoires cibles) dans l'ancien et dans le neuf Identification d'un opérateur et conventionnement avec lui pour l'aide à l'accession avec travaux Définition d'une politique communautaire d'aide à l'accession avec travaux
A partir de 2006	Suivi de la mise en œuvre des objectifs fixés



## Relancer la production de logements

### Budget

---

Une enveloppe prévisionnelle sera déterminée lors de la définition des politiques communautaires de soutien à l'accèsion sociale.

### Partenaires

---

Maîtrise d'ouvrage : Bailleurs, Promoteurs

Partenaires : Communes – Etat – Etablissements bancaires – Caisse des Dépôts et Consignations – Collecteurs du 1% - Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) – Association pour la Protection, l'Amélioration, la Conservation, la Transformation (PACT)

### Indicateurs de suivi

---

- Nombre de logements produits en accession sociale par an (localisation, bailleur, prix)
- Nombre de logements financés en Prêt social pour la Location-Accession (PSLA) (localisation, bailleur, prix)
- Nombre de logements produits dans le cadre du foncier différé (promoteur, localisation, prix)
- Nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ) attribués (neuf ou ancien, localisation, prix de l'accèsion)
- Nombre de logements sociaux vendus aux locataires annuellement (bailleur, localisation, prix de vente)
- Accédants aidés dans le parc d'occasion (nombre de logements, localisation, volume financier de l'aide, volume de travaux réalisés)
- Profil des accédants (niveau de ressources, âge, parcours résidentiel)



# FICHE ACTION 6

Inciter les opérateurs à réaliser des opérations de locatif intermédiaire

### Eléments de diagnostic

---

Le logement locatif privé de bonne qualité est un facteur d'attractivité de l'agglomération, car il répond à la demande des cadres mobiles, de jeunes ménages en début de carrière, ou encore de certains ménages retraités. Or ce type de logement est très peu présent sur l'agglomération dunkerquoise qui se caractérise par :

- Un parc locatif privé peu développé (16% des résidences principales en 1999) et en régression quantitative (perte de 1440 logements locatifs entre 1990 et 1999)
- Environ 700 logements locatifs privés livrés entre 1990 et 1999 (70 par an), qui n'ont pas compensé la régression du reste du parc
- Depuis 1996, un renforcement de l'investissement locatif (environ 500 logements locatifs réalisés à l'aide des dispositifs Périssol et Besson), mais concentré essentiellement sur la commune centre de Dunkerque

Une faiblesse des opérateurs - promoteurs intervenant sur la Communauté urbaine de Dunkerque

Une carence en logements locatifs intermédiaires, confirmée par les professionnels de l'immobilier

Les opérations réalisées par les bailleurs sociaux en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) (par exemple la Coopérative du Cottage) rencontrent toutefois une demande forte qui confirme l'existence d'un marché pour le locatif intermédiaire sur ce territoire.

### Objectifs

---

- **Permettre le développement du locatif privé de bonne qualité afin de renforcer l'attractivité de l'agglomération**



## Relancer la production de logements

### Descriptif des actions et moyens

---

- **S'appuyer sur les projets financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur les périmètres de renouvellement urbain pour garantir la diversification de l'offre reconstituée**

Les projets de renouvellement urbain qui vont s'engager sur le périmètre du Grand projet de Ville prévoient la réalisation d'une offre nouvelle de logements diversifiée en terme de statut d'occupation.

Au-delà du suivi de la réalisation de ces opérations, il conviendra de mesurer l'impact sur le marché immobilier de la production de cette offre (Cf. Observatoire habitat)

- **Intégrer le locatif intermédiaire aux objectifs de programmation**

Pour garantir les objectifs de production affichés par le Programme local de l'habitat, la Communauté urbaine de Dunkerque intégrera le locatif intermédiaire à ses objectifs de programmation lorsqu'elle commercialisera du foncier.

Elle prospectera auprès des promoteurs réalisant ce type d'opération au niveau national afin de les inciter à répondre aux consultations.

### Territoires concernés

---

Ensemble de la Communauté urbaine, en fonction des secteurs stratégiques de développement définis dans la fiche action n°1.

### Partenaires

---

Maîtrise d'ouvrage : Investisseurs privés – La Foncière Logement

Partenaires : Communauté urbaine de Dunkerque – Communes – Collecteurs du 1% - Crédit Immobilier – Caisse des Dépôts et Consignations

### Pilotage et indicateurs de suivi

---

Nombre de logements livrés, localisation, loyers de sortie