

Axe n°1 : RENFORCER LE TISSU URBAIN EXISTANT ET REDUIRE LES INEGALITES

| | |
|----------------------------------|---|
| Objectif opérationnel | Améliorer l'attractivité résidentielle et relever le défi démographique Contribuer aux équilibres sociaux et urbains sur l'agglomération |
| Orientation(s) stratégique(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une production forte de foncier - Rééquilibrer les territoires |

Axe 1 A Maintenir une production forte de foncier en renouvellement Urbain

| Objectif Ciblés | Actions Principales |
|---|---|
| Dans les périmètres autour des gares et des axes de transports | Déterminer et mettre en œuvre un programme d'acquisition de foncier mutable à l'intérieur des périmètres de valorisation des axes de transport (gares et lignes du tracé à haut niveau de services) |
| Sur les communes où le rééquilibrage territorial du logement est nécessaire | Prioriser les acquisitions foncières dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à 25 % et dans les secteurs où il est indispensable de favoriser l'arrivée de propriétaires occupants |
| Sur les sites où la maîtrise foncière publique est déjà conséquente | Achever les acquisitions et procéder à la libération des sols |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- La loi Grenelle II et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ont renforcé les objectifs de densification urbaine afin de préserver les espaces naturels et agricoles et donner un coût d'arrêt à l'étalement urbain.

Par ailleurs à l'échelle régionale, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) limite l'artificialisation des sols d'ici 2020 à 500 ha par an.

La politique de renouvellement urbain demeure de ce fait une priorité et il est nécessaire de poursuivre les efforts consentis, depuis plusieurs années, pour maintenir une production forte de foncier par la reconquête de friches, de secteurs dégradés et offrir du terrain constructible.

Dans le cadre de la politique de mobilité, il est souhaitable de favoriser l'implantation des logements dans les secteurs accessibles. Pour ce faire une priorité sera donnée aux acquisitions dans les périmètres de proximité des gares et des axes du transport à haut niveau de service.

La nécessité de procéder au rééquilibrage du logement sur l'ensemble du territoire, afin de contribuer aux équilibres sociaux et urbains, doit conduire également à favoriser les acquisitions sur les communes pour lesquelles il est nécessaire de diversifier le parc de logements.

Il est également important de s'attacher à achever les acquisitions foncières dans les secteurs où la maîtrise foncière publique est déjà bien avancée, ceci pour arriver à une rotation plus rapide du stock de foncier, ce qui limitera les coûts de fonctionnement.

Cette action foncière sera réalisée directement par la CUD ou en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais. Cet établissement public d'Etat, créé pour la requalification des sites industriels a étendu ses missions au portage foncier pour le compte des collectivités. Sur ses fonds propres, il subventionne les travaux de requalification à hauteur de 50 à 70 % et diminue les charges foncières pour l'implantation de logements sociaux et d'accession abordable, en absorbant une partie du prix de revient des opérations d'acquisition.

Hors les secteurs d'intervention actuellement identifiés, un référentiel foncier sera réalisé dans le périmètre des disques de valorisation des axes de transports (DIVAT) pour recenser les sites à maîtriser.

Critères d'évaluation

Nombre et superficie des terrains acquis
Pourcentage de maîtrise foncière des sites identifiés
Nombre de sites requalifiés
Nombre de logements construits sur des terrains communautaires

Axe 1 B Maîtriser le développement des zones d'aménagement

| Objectif Ciblés | Actions Principales |
|--|---|
| Produire du terrain en périurbanisation en continuité du bâti existant | Commercialiser les terrains dans les Zones d'Aménagement Concertées |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

En matière d'étalement urbain, l'intervention foncière de la CUD se réalisera uniquement en périurbanisation en continuité du bâti existant à l'intérieur des zones d'aménagement concertées, en régie ou concédées à un aménageur public.

En ce qui concerne les terrains à ouvrir à l'urbanisation, les outils du Plan Local d'Urbanisme Communautaire permettent de réglementer l'usage des sols. (règlement – emplacements réservés – Orientations d'aménagement et de programmation)
Avec ces dispositifs, l'action foncière de la CUD ne se justifie pas.

Critères d'évaluation

Superficie des terrains acquis et revendus
Pourcentage de maîtrise foncière
Nombre de logements construits sur des terrains communautaires

Axe 1C Rééquilibrer les territoires des quartiers sensibles sur le cadre de vie et la mixité sociale

| Objectif Ciblés | Actions Principales |
|--|---|
| Accompagner les communes dans la production de terrains constructibles | Acquérir le foncier pour les reconstructions liées aux dossiers de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine |
| Améliorer le cadre de vie des quartiers repérés en difficulté | Acquérir les terrains nécessaires aux recompositions urbaines, à leur désenclavement et à l'aménagement des espaces publics |
| Favoriser dans ces quartiers l'arrivée d'activités tertiaires et commerciales de propriétaires | Encourager la production de foncier destiné à l'accession sociale pour faire venir des propriétaires occupants Réserver des terrains aux activités tertiaires et de services |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- La CUD accompagnera les communes pour dégager du foncier pour les reconstructions de logements dans le cadre des dossiers liés à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)
- D'autres interventions se réaliseront sur des secteurs de l'agglomération qui sont considérés en difficulté et où il est nécessaire d'agir pour éviter une dégradation. Il s'agit en l'occurrence d'améliorer le cadre de vie par des travaux de désenclavement et d'aménagement d'espaces publics et veiller aussi aux conditions de mixité sociale et fonctionnelle en favorisant l'arrivée de propriétaires occupants et d'activités.

Critères d'évaluation

Nombre et superficie des terrains acquis

Nombre de sites requalifiés

Nombre de logements construits sur des terrains communautaires

Axe n°2 : RENFORCER ET EQUILIBRER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET AMELIORER LES PARCOURS RESIDENTIELS

| | |
|-------------------------------|--|
| Objectifs opérationnels | <p>Améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et relever le défi démographique</p> <p>Répondre à la diversité des besoins en logement et faciliter les parcours résidentiels</p> <p>Contribuer aux équilibres sociaux et urbains sur l'agglomération</p> |
| Orientation(s) stratégique(s) | <ul style="list-style-type: none"> -produire du logement social -proposer du logement en accession abordable -répondre au vieillissement de la population -réhabiliter l'habitat dégradé |

Axe 2 A Produire du terrain constructible pour les bailleurs sociaux

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|---|--|
| Construire au minimum 120 logements sociaux par an sur du terrain communautaire | Constituer des réserves foncières nécessaires aux opérations de construction de logements sociaux |
| Redéfinir les conditions de soutien au logement social | <p>Mettre à disposition le foncier par bail emphytéotique moyennant une redevance de 2 500 € par logement pour les sites de renouvellement urbain et de 5 000 € par logement pour ceux situés dans les zones d'aménagement</p> <p>Vendre le foncier aux bailleurs moyennant le prix de l'évaluation des domaines ou au prix d'équilibre de l'opération</p> |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- L'objectif de 120 logements correspond à la moitié des logements sociaux prévus par an dans le cadre du programme local de l'habitat.
- En priorité, les acquisitions foncières seront réalisées sur les communes devant diversifier leur parc de logement.
- Le montant de la redevance par logement est plus élevé dans les zones d'aménagement en raison d'une plus importante viabilisation des terrains cédés.
- La vente de foncier aux bailleurs sera privilégiée. Le bail emphytéotique sera maintenu sur les communes où il est nécessaire de veiller à maintenir une offre de logement social suffisante. Des exceptions à ces principes pourront être réalisées en accord avec chaque commune concernée sur des opérations stratégiques.

- Une partie des ventes aux bailleurs pourra être réalisée en accord avec la CUD et les communes intéressées directement par l'Etablissement Public Foncier sur les sites sur lesquels il a été missionné.

Critères d'évaluation

Nombre de logements sociaux construits sur des terrains mis à disposition ou vendus

Axe 2 B Réaliser du logement social en acquisition amélioration

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|---|--|
| Réalisation par les bailleurs sociaux de 10 logements par an | Acquisition des immeubles nécessaires |
| Mobilisation des bailleurs par le maintien des dispositifs d'aides existants et la mise en place de nouveaux systèmes | Mise à disposition des immeubles aux bailleurs par bail emphytéotique Vente possible de ces immeubles dans le cadre de la réalisation de logement très social avec une décote de 25 % sur le prix d'acquisition |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Une acquisition amélioration est l'opération qui consiste à réhabiliter un immeuble existant avant sa mise en location.
- La localisation des logements sera réalisée en accord avec chaque commune concernée.
- Les mises à disposition d'immeubles interviendront selon trois dispositifs différents :
 - la participation foncière pour la réalisation de PLUS et de PLAI en diffus (un bailleur acquière deux immeubles, la CUD le troisième. Cet immeuble est remis au bailleur à l'euro symbolique. L'économie générée permet de réaliser les travaux de réhabilitation de trois immeubles)
 - le dispositif de la mesure 3 du Programme d'action foncière précédent (remise moyennant une redevance correspondant à 50 % du prix d'acquisition d'origine de l'immeuble)
 - nouveau dispositif de remise à l'euro symbolique pour les immeubles très dégradés nécessitant un volume de travaux très important
- En ce qui concerne les ventes d'immeubles à un bailleur, celles-ci seront assorties de l'obligation de réaliser un logement social et d'une interdiction d'aliéner sans autorisation

Critères d'évaluation

Nombre des terrains acquis
Nombre de logements réélisés pour les personnes âgées

Axe 2 4 Développer l'accession à la propriété abordable

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|--|--|
| Développer une accession à la propriété sociale et à coût maîtrisé | Production de foncier à prix réduit : <ul style="list-style-type: none">- pour la réalisation d'opérations d'accession innovantes et performantes énergiquement (appels à projets)- à disposition des bailleurs sociaux pour de l'accession sociale Relance des opérations de foncier différé Conventionnement avec des constructeurs locaux |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- La production de logements en accession à la propriété a été particulièrement faible sur le territoire communautaire ces dernières années.
Développer l'accession est indispensable pour lutter contre le solde négatif migratoire et permettre à une population qui n'a pas un gros niveau de revenus de devenir propriétaire d'un bien qui lui assurera à terme les moyens de faire face aux difficultés de la vie (faible retraite - maladie)

Pour relancer l'accession il est indispensable de faire baisser les prix, en jouant sur les différents leviers que sont les prix du foncier et du coût de construction. Si la marge de manœuvre est faible sur les coûts de construction, sauf à imaginer des consultations sur la réalisation d'un grand nombre de logements ou d'expérimentations en matière de nouvelles constructions, il est possible d'intervenir sur le prix du terrain pour réduire la charge foncière.

Une minoration du prix du foncier pourra être réalisée pour contenir le prix des opérations d'accession sociale et à coût maîtrisé sur la base de prix au m² de surface de plancher qui sera déterminé. Ces minorations de prix feront l'objet de conventions spécifiques avec les promoteurs pour rendre opposable les dispositifs mis en œuvre et éviter toute spéculation immobilière.

- Le foncier différé que la Communauté Urbaine avait mis en œuvre sera relancé. Par un bail à construction avec promesse d'achat, il permet à une famille de différer le paiement du prix d'acquisition du terrain sur lequel elle construit en ne remboursant que dans un premier temps le prix de la maison, ce qui permet d'alléger les charges de remboursement.

préalable de la CUD, sur une durée de vingt ans.

- Une expérimentation sera réalisée pour étudier la possibilité de réaliser des acquis-amélioré par le biais de baux à réhabilitation consentis par des propriétaires privés (propriétaires n'ayant pas les moyens de financer les travaux à réaliser)

Critères d'évaluation

Nombre d'immeubles acquis
Nombre de logements sociaux réalisés

Axe 2 C Proposer des logements adaptés aux personnes âgées

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|---|--|
| Réaliser du logement adapté à l'accueil des personnes âgées | Identifier avec les communes des potentiels fonciers centraux permettant la construction de béguinages Favoriser les expériences de logements intergénérationnels ou copartagés Innovier et conventionner avec des porteurs de projets |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Lutter contre le solde négatif migratoire impose de développer une offre couvrant l'intégralité des besoins des seniors et des personnes âgées en matière de logement.
- Les difficultés de déplacement, les contraintes de santé poussent les personnes âgées à se rapprocher des secteurs centraux afin d'accéder facilement à une offre de services et de commerces diversifiée et qualifiée. Il est nécessaire de prévoir des potentiels fonciers qui répondent à ces critères, dans les secteurs centraux.
- Un nombre important de grands logements est occupé par des personnes âgées. Libérer ces logements doit permettre d'accueillir des familles. Pour ce faire il est indispensable de proposer différentes alternatives pour le relogement des aînés et d'innover dans des modes d'hébergements différents (logements intergénérationnels – logements copartagés) des conventionnements sont à rechercher auprès d'opérateurs et des acteurs locaux.

- Dans le cadre de l'emploi local des conventionnements seront réalisés avec les constructeurs locaux (établissement d'un catalogue de logements répondant aux exigences de prix fixés pour permettre l'accession.

Critères d'évaluation

Nombre de logements en accession aidés

Axe 2 E Réhabiliter l'habitat dégradé

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|-------------------------------|--|
| Réhabiliter l'habitat dégradé | Poursuivre les procédures contentieuses liées à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) des quartiers anciens de Dunkerque |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La CUD a décidé d'intervenir sur la qualité et la typologie de l'habitat privé en vue de réhabiliter l'habitat dégradé par une action publique forte en utilisant, en plus des mesures à caractère incitatif, des moyens coercitifs.

Réhabiliter ces logements dégradés est indispensable pour enrayer et combattre les phénomènes à l'origine du processus de paupérisation et de dégradation en cours.

L'O.P.A.H.-R.U. se situe dans le cœur de l'agglomération à DUNKERQUE et SAINT POL SUR MER et concerne les quartiers de la Basse-ville, de Soubise, de la Gare pour DUNKERQUE CENTRE et les quartiers centre-est et de la cité des Cheminots pour SAINT-POL-SUR-MER.

Dans le cadre de cette OPAH-RU une Opération de Restauration Immobilière (ORI) a concerné les immeubles les plus dégradés. Pour ce faire, dans le cadre de cette mesure coercitive des déclarations d'utilité publique ont imposé des travaux aux propriétaires concernés.

Certains propriétaires ont réalisé ces travaux, plusieurs ont cédé leurs immeubles au concessionnaire de cette opération, d'autres ont refusé toute négociation, ce qui a ou va conduire à la mise en œuvre des procédures d'expropriation, relevant de la seule initiative de la CUD.

Critères d'évaluation

Nombre de logements dégradés acquis et réhabilités
Nombre de foyers et de familles relogés dans ces immeubles réhabilités

Axe n°3 : DYNAMISER LE CENTRE D'AGGLOMERATION

| | |
|-------------------------------|---|
| Objectif opérationnel | Améliorer l'attractivité du centre d'agglomération |
| Orientation(s) stratégique(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Développer des fonctions résidentielles - Renforcer l'attractivité |

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|--|---|
| Développer la ville sur le port | Acquérir auprès du Grand Port Maritime de Dunkerque les terrains n'ayant plus de vocation portuaire sur le secteur des formes, le môle 2 et l'île Jeanty |
| Valoriser la conversion du foncier autour de la gare | Redéfinir les fonctionnalités de la gare et du pôle d'intermodalité dans le cadre des tracés du Transport à haut niveau de service et acquérir auprès de la SNCF et de RFF les terrains sous utilisés Procéder aux acquisitions des ensembles immobiliers permettant la recomposition du quartier de la gare par des projets de densification urbaine et de création d'activités |
| Faire venir des habitants en ville | Achever la maîtrise foncière des sites de renouvellement urbain en centre-ville et dans les quartiers sud |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Le Conseil de Communauté, en sa séance du 10 juillet 2014, a décidé de passer un accord cadre avec le Grand Port Maritime de Dunkerque pour l'acquisition d'un ensemble de biens n'ayant plus de vocation portuaire. Il est convenu que ces acquisitions seront réalisées dans un délai de sept années. Pour cadrer avec l'enveloppe budgétaire du programme pluriannuel d'intervention elles interviendront annuellement, selon les projets d'aménagement qui seront retenus.
- Le quartier de la gare présente un enjeu considérable, il est un élément constitutif de l'image de Dunkerque et il offre par ses espaces sous utilisés et ses friches de nombreuses possibilités de développement. La réalisation du tracé à haut niveau de service, du pôle d'intermodalité doit conduire à une recomposition de ce quartier par des projets de densification urbaine et de créations d'activités commerciales et tertiaires. Il est indispensable d'acquérir le foncier, dont l'usage n'est plus nécessaire au fonctionnement de la gare, qui peut être cédé par Réseau Ferré de France et la SNCF et de poursuivre la politique de reconquête des friches.

- La communauté Urbaine a engagé depuis plusieurs années une action forte pour maîtriser foncièrement des sites de renouvellement urbain situés en centre-ville et sur les quartiers sud de Dunkerque. La poursuite des acquisitions et la libération définitive des sites reconquis permettront la réalisation de logements et de programmes d'activités commerciales et tertiaires. Dans le cadre de cette politique de reconquête du tissu urbain, l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais accompagne la CUD dans l'acquisition et la requalification de plusieurs sites identifiés.

Critères d'évaluation

Superficie des terrains acquis
Nombre de sites acquis et requalifiés

Axe n°4 ASSURER LA CONTINUITÉ DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ

| | |
|-------------------------------|---|
| Objectif opérationnel | Améliorer la qualité de l'environnement et du cadre de vie |
| Orientation(s) stratégique(s) | Préserver l'environnement et les ressources naturelles |

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|--|---|
| Réaliser la trame verte et bleue | Mise en œuvre du programme d'acquisition du plan vert (ceinture verte de Loon-Plage – Croissant vert (Coudekerque-Branche – Tétéghem-Leffrinckoucke) Prédembourg Grande-Synthe – chemins verts entre les espaces verts et les zones de loisirs – massifs dunaires Préserver et mettre en valeur la biodiversité en déterminant les sites indispensables à acquérir |
| Permettre le développement durable du territoire rural | Veiller à une consommation raisonnable du territoire agricole et établir des compensations foncières pour les exploitations les plus touchées par les projets d'aménagement |
| Etablir une stratégie en matière de mesures de compensations environnementales | Déterminer les opportunités foncières et constituer des réserves foncières |
| Assurer les charges foncières du plan de prévention des risques technologiques | Acquérir les immeubles soumis au droit de préemption ou faisant l'objet d'un droit de délaissement Contractualiser avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais pour l'acquisition et la renaturation des espaces libérés |

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- La CUD a passé une convention avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural. Ce partenariat permet d'avoir accès à leur site Vigie Foncier pour obtenir des informations sur l'évolution foncière du marché agricole. Cette convention prévoit également la possibilité de la faire intervenir pour des acquisitions de terrains agricoles en compensations pour les agriculteurs qui seraient fortement touchés par les projets d'aménagement, voire d'acquérir les terrains qui pourraient, à terme, être utilisés au titre des compensations environnementales.
- Les sites indispensables à acquérir en termes de biodiversité sont ceux qui ont été identifiés dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique.

- L'Etablissement Public Foncier apporte en plus de sa participation aux travaux de requalification, équivalente à 40% du coût des travaux, une majoration de 30 % pour financer des travaux de renaturation.
- Un ensemble de terrains (notamment des massifs dunaires) sera cédé en pleine propriété au Conservatoire du littoral et des rivages lacustres.

Critères d'évaluation

Superficie des terrains acquis

Nombre de terrains revendus

Nombre d'espaces renaturés

Stock de foncier disponible pour les mesures compensatoires

Axe n°5 DEVELOPPER L'OFFRE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

| | |
|-------------------------------|---|
| Objectif opérationnel | Développer l'activité sous toutes ses formes |
| Orientation(s) stratégique(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Assurer des aménagements durables pour l'accueil des entreprises - Développer l'économie de services et l'attractivité touristique du territoire |

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|--|---|
| Développer et diversifier les zones d'activités | <p>Conforter les zones d'activités existantes (Repdycks – Spycker – Grande- Porte Ghyvelde)</p> <p>Créer une offre nouvelle (Eco Park du Banc Vert – zone agroalimentaire de Bourbourg – plaisance sur le secteur des formes et le môle 2 – village d'artisans)</p> <p>Reconquérir les espaces dégradés à vocation économique (Zone du Tonkin – docks de Petite-Synthe)</p> |
| Soutenir l'activité commerciale artisanale et agricole | <p>Renforcer l'activité économique de proximité en proposant les terrains permettant de favoriser l'implantation de commerces, d'artisanat et d'activités tertiaires dans les secteurs de reconquête urbaine</p> <p>Favoriser la mise en œuvre des circuits courts de production et l'activité maraîchère et agricole sur les terrains en attente d'affectation</p> |
| Développer l'hébergement et les équipements touristiques | <p>Valoriser les terrains permettant l'implantation d'hébergements et d'équipements touristiques sur les zones de loisirs existantes (Bois des Forts –Lac de Tétéghem)</p> <p>Favoriser les implantations de micro activités touristiques grâce à des locations de durée adaptée</p> <p>Acquérir les terrains permettant d'agrandir le périmètre du parc animalier</p> |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Les périmètres d'acquisition se rapportant au développement et à la diversification des zones d'activité ont été définis en collaboration avec la direction de l'économie et du tourisme dans le cadre du plan local de développement économique.
- La CUD est susceptible de conventionner avec l'Etablissement Public Foncier pour le portage et la requalification des secteurs économiques à revitaliser.
- La volonté de renforcer l'activité économique de proximité et de favoriser les circuits courts de production participe au développement de l'économie résidentielle.

- Le développement de l'activité touristique représente un enjeu en termes d'attractivité et d'emploi. La CUD n'a pas à ce jour suffisamment exploité la possibilité de valoriser les terrains de ses zones de loisirs.

Les études menées sur le bois des forts ou à mener sur le lac de Téteghem vont conduire à des implantations d'hébergement ou de pôle touristiques.

Une réflexion doit être engagée pour permettre l'implantation de micro activités touristiques, en permettant aux opérateurs de disposer d'une durée d'occupation nécessaire à l'amortissement de leur investissement, tout en assurant à la CUD la capacité de récupérer les terrains.

Critères d'évaluation

Superficie des terrains acquis

Nombre de terrains revendus

Nombre d'implantations économiques et touristiques

Axe n° 6 MOBILISER LE FONCIER NECESSAIRE A LA REALISATION DES INFRASTRUCTURES DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|--|--|
| Infrastructures de voirie de transport et de mobilité | |
| Aménagement du réseau de voirie | Acquisition des emprises foncières nécessaires à : <ul style="list-style-type: none"> - la création de nouvelles voiries et d'aires de stationnement - l'élargissement ou la modification de voiries existantes - l'intégration dans le patrimoine communautaire des voiries appartenant à des propriétaires privés et des voies de lotissement |
| Amélioration du transport collectif | Acquisition des emprises foncières nécessaires à : <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation des plates-formes intermodales autour des gares - au tracé du Transport à Haut Niveau de Service |
| Accessibilité | Acquisition des emprises foncières nécessaires à : <ul style="list-style-type: none"> - l'alignement des voies - l'élargissement des trottoirs - la réalisation de quais bus Cession à des tiers d'emprises leur permettant d'accéder à leur immeuble |
| Aménagement du réseau de pistes cyclables | Acquisition des emprises des liaisons douces |
| Ecologie Urbaine | |
| Traitement des déchets | Acquisition des terrains nécessaires à : <ul style="list-style-type: none"> - la reconstruction de la collecte de Gravelines - la création ou l'extension de déchetteries |
| ENERGIE | |
| Confortement du réseau de distribution électrique | Acquisition des postes de transformation Convention de servitude de passage pour la distribution ou les effacements de réseaux |
| SUPERSTRUCTURES | |
| Domaine funéraire | Acquisition des terrains nécessaires à la création et aux extensions de cimetière, de réalisation du crématorium |
| Bâtiments | Acquisition du foncier destiné aux bâtiments ou projets communautaires |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- L'ensemble de ces actions, dont certaines sont récurrentes, constitue une part peu visible mais non négligeable des missions des agents de la direction de l'action foncière et du patrimoine.
- Les acquisitions seront réalisées en fonction des demandes exprimées par les directions dans le cadre des programmes de travaux définis. Il n'est pas souhaitable d'envisager de porter du foncier pour des opérations qui ne sont pas encore programmées, ce qui induirait des coûts de gestion supplémentaires.

Critères d'évaluation

Nombre de dossiers traités
Respect des échéances

Axe n° 7 GESTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE

| | |
|-------------------------------|--|
| Objectif opérationnel | Optimiser la gestion et la valorisation du patrimoine |
| Orientation(s) stratégique(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les coûts de fonctionnement - Parvenir à un entretien durable du patrimoine |

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|--|---|
| Réduire l'ensemble des coûts de fonctionnement | <p>Analyser les coûts de gestion du patrimoine et proposer des économies en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorisant la rotation du stock de foncier - encourageant les sorties directes de portage foncier de l'Etablissement Public Foncier vers les opérateurs - déconstruisant chaque fois que possible - réalisant une étude fine des coûts de gestion de chaque immeuble en stock |
| Valoriser le patrimoine | <p>Affiner la qualification du patrimoine pour optimiser son utilisation et sa valorisation dans le cadre d'un plan de cession</p> <p>Définir un plan d'entretien et de mise en valeur du patrimoine</p> <p>Identifier les biens à vendre ou à remettre et les délaissés de terrain à aliéner</p> |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Pour diminuer le budget de fonctionnement de la gestion patrimoniale, il convient de faire en sorte que le portage des immeubles en attente d'affectation, dont la C.U.D. assure la gestion, soit le plus court possible pour diminuer les différentes charges (impôts-assurances-interventions de mise en sécurité)

Pour réduire ces coûts, il est indispensable d'arriver à une rotation rapide du stock de foncier, en réalisant au plus vite les opérations d'aménagement ou en favorisant les sorties de portage directement de l'Etablissement Public Foncier vers les opérateurs ou les bailleurs pour les opérations que celui-ci porte pour la CUD.

Il est souhaitable également de déconstruire chaque fois que possible, sachant qu'un terrain nu se gère plus facilement.

- La valorisation du foncier doit s'exercer de deux manières différentes, d'une part en parvenant à un entretien durable du patrimoine pour éviter un coût d'entretien plus élevé à moyen ou à long terme, et d'autre part en proposant aux élus des choix sur sa valorisation. Des outils seront mis en œuvre afin de : déterminer les coûts réels de la gestion patrimoniale, de mesurer les charges de chaque immeuble, les économies de fonctionnement à réaliser, de déterminer la liste de biens à vendre ou à céder.

Critères d'évaluation

Montant des recettes foncières réalisées chaque année

Nombre de ventes

Ratio du coût d'entretien des immeubles

Réduction du budget de fonctionnement sur la gestion des immeubles

Axe n°8 : APPORTER UN APPUI FONCIER AUX COMMUNES

| | |
|-------------------------------|---|
| Objectif opérationnel | Solidarité Intercommunale |
| Orientation(s) stratégique(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Apporter une ingénierie aux communes - Aider les communes par des dispositifs fonciers |

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|---|--|
| Apporter un fonds de concours sur les déficits fonciers | Prise en charge de la moitié du déficit foncier des opérations menées par les communes en termes de réalisation de logements sociaux en neuf ou en acquisition-amélioration ou en accession sociale à la propriété |
| Apporter une aide en ingénierie | A destination des petites communes sur les problématiques foncières |
| Assurer un portage foncier | A destination des petites communes pour les projets d'intérêt communaux (portage financier d'une durée maximum de 5 années) |

| INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES |
|--|
| <p><u>En ce qui concerne les fonds de concours destinés à la création de logements :</u></p> <p>Maître d'ouvrage : Ville</p> <p>Déroulement : la ville repère, négocie et se porte acquéreur des emprises foncières</p> <p>Fonciers concernés : immeubles dégradés destinés à la démolition, dents creuses, terrains en friches situés en tissu urbain</p> <p>Disposition nouvelle : les immeubles destinés au logement social (acquisition amélioration) seront désormais également concernés par ce dispositif</p> <p>Objectifs de l'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accélérer, amplifier les acquisitions foncières portant sur de « petits ensembles » • Encourager les communes à contribuer à la production de logements sur les territoires, • Traiter, requalifier des espaces ou bâtiments dégradés améliorant ainsi l'image de la commune |

Modalités d'intervention :

L'aide de la CUD portera sur la prise en charge de 50 % du déficit foncier supporté par la ville, avec une limite maximum de 150 000 € par commune et par an avec un maximum de 15 000 euros d'aide par logement créé.

- **Exemple : opération d'accession :**

Prix d'achat du terrain 35 000 €

Revente du terrain à l'accédant par la Ville : 15 000 €

Déficit foncier = 20 000 € portés par la Ville et la CUD, à hauteur de 10 000 €.

- **Exemple : opération de logement social**

Prix d'achat maison à démolir 40 000 €, et 10 000 € de démolition, coût 50 000 €

Redevance de bail emphytéotique 4000 €

Le déficit est de 46 000 €, réparti pour moitié entre la Ville et la CUD.

Conditions :

Le foncier doit avoir été acquis par la ville dans un délai de moins de cinq ans

Procédure :

La prise en charge du déficit s'effectuera sur la base d'un fond de concours acté par le conseil communautaire.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**En ce qui concerne le portage foncier à destination des communes :**

Communes concernées : Les communes de moins de 4 000 habitants, soit :

- Armbouts-Cappel
- Coudekerque-Village
- Craywick
- Ghyvelde
- Saint-Georges-sur-l'AA
- Spycker
- Zuydcoote

Objectif de l'action :

Dans le cadre des consultations effectuées auprès des communes sur le futur programme d'action foncière, certaines petites communes ont relevé une problématique liée à la difficulté de porter les acquisitions foncières, en raison de leur capacité financière et de la difficulté pour elles d'anticiper des dépenses.

Aussi, pour répondre à cette demande, il apparaît possible de leur apporter une aide pour

résoudre cette problématique selon le principe suivant :

La CUD apporte son ingénierie pour négocier, acquérir et porter les biens immobiliers situés dans des secteurs d'enjeu pour l'intérêt communal et sur lequel un projet peut être réalisé à court terme.

Modalités de l'action:

Le portage foncier et financier dure pendant une durée de cinq années. Il est entièrement gratuit et ne demande aucune rémunération.

A l'acquisition du bien, celui-ci sera remis à disposition de la commune qui devra en assurer la gestion et l'ensemble des charges de gestion (assurances-impôts.....)

La commune dispose d'un délai de deux années pour réaliser son projet (logement, activités, services publics ou non, professions médicales, crèches, ...)

La vente des biens à la commune interviendra au bout de deux années.

Un portage financier de trois années supplémentaires est possible, à savoir:

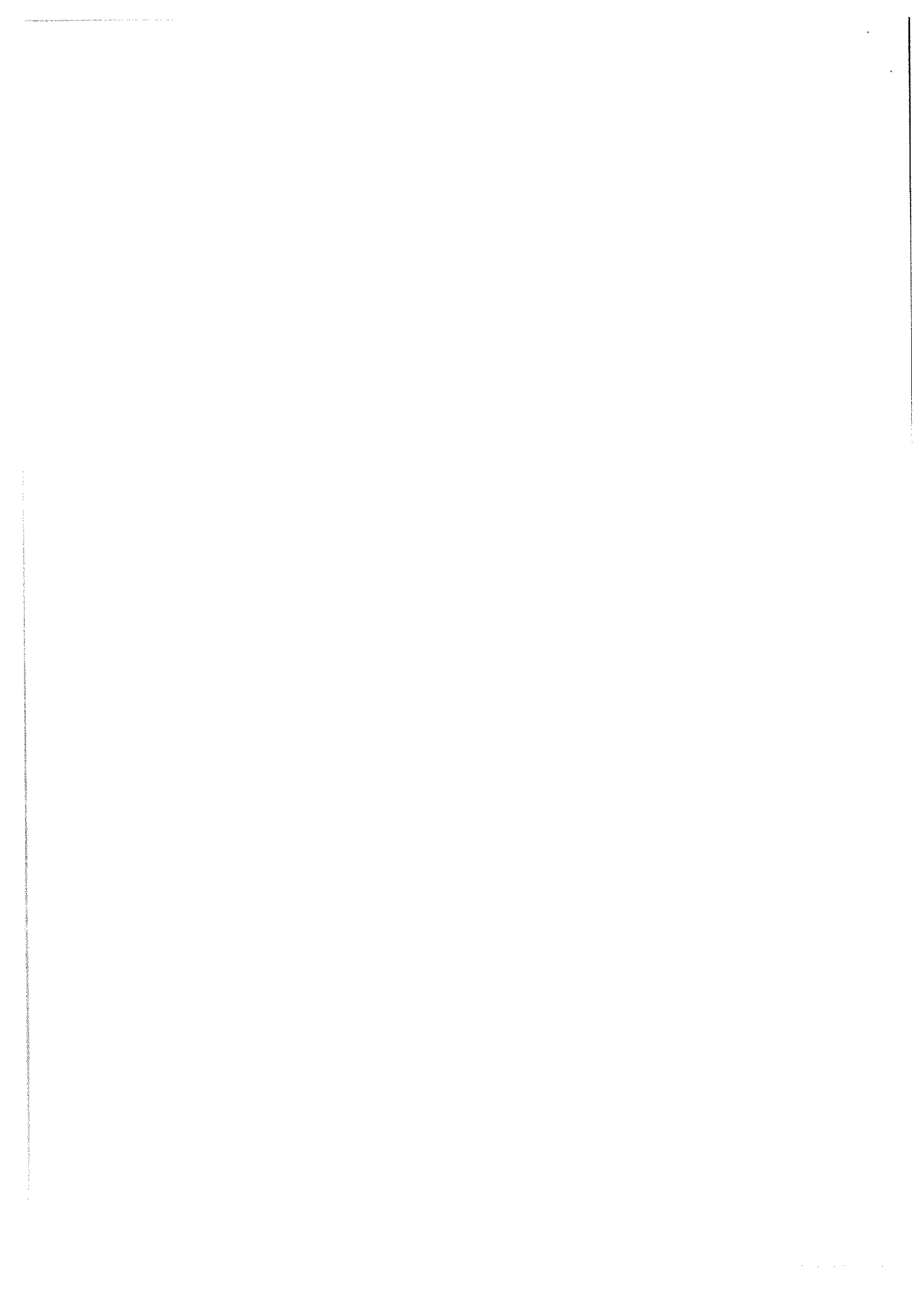
- la commune rembourse le prix d'acquisition à la CUD sur 3 exercices, qu'il y ait un projet ou non.
- la commune peut rembourser en 1 seule fois et de suite la CUD si le projet est abouti et permet à la commune de récupérer des recettes.

Critères d'évaluation :

Nombre de fonds de concours versés

Nombre de logements créés

Nombre de portages réalisés pour les communes



Axe n°9 DEVELOPPER DES OUTILS DE PERFORMANCE ET D'AMELIORATION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE

| | |
|-------------------------------|--|
| Objectif opérationnel | Améliorer la connaissance et l'Information |
| Orientation(s) stratégique(s) | <ul style="list-style-type: none"> - Observation foncière - E. Administration - Amélioration des outils de connaissance |

| Objectifs Ciblés | Actions Principales |
|--|--|
| Connaître les marchés fonciers et leurs dynamiques | Mise en place avec l'Agence d'Urbanisme d'un observatoire foncier |
| Développer l'E Administration | Dématérialiser l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner par la mise en œuvre d'un outil partagé à l'échelle intercommunale à destination des communes et des notaires Simplifier les relations avec l'Etat en matière de publicité foncière (dématérialisation des actes administratifs et des documents de renseignements hypothécaires) |
| Améliorer les processus internes d'information | Renseigner les outils communs nécessaires au suivi et à l'évaluation des politiques publiques |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- L'observation foncière est indispensable pour connaître les marchés fonciers et leurs dynamiques. C'est un outil de connaissance dans l'espace et dans le temps, d'aide à la définition de la stratégie foncière, mais aussi, d'aide à la décision sur l'intervention foncière.

Un observatoire foncier doit permettre de disposer d'un ensemble de données relatives aux :

- consommations annuelles des différents types de fonciers (agricole, de loisirs, d'extension urbaine, de renouvellement urbain, de transformation d'usage)
- les évolutions de prix par type de foncier et par secteur géographique
- les processus de valorisation ou de dévalorisation des marchés fonciers
- les gisements de potentiels fonciers

L'observatoire foncier apporte aux décideurs locaux des éléments de suivi des effets de la politique foncière mise en œuvre.

Dans le cadre de la prospective territoriale il est important de connaître avec la plus grande précision par l'intermédiaire de l'analyse de l'ensemble des marchés fonciers les éléments sur la valorisation ou la dévalorisation des prix.

Cette connaissance doit permettre aux élus de décider des actions à mettre en œuvre pour lutter contre les hausses de prix excessives et les actions territoriales à engager sur les quartiers touchés par les phénomènes de dépréciation.

La mise en place de cet observatoire foncier sera réalisée en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de la région Dunkerquoise, avec les informations contenues dans les déclarations d'intention d'aliéner qui se rapportent aux ventes en tissu urbain ou dans les secteurs à urbaniser et les données qui seront communiquées par la S.A.F.E.R pour ce qui concerne le foncier à vocation agricole.

Dans le cadre de l'animation de cet observatoire les exploitations réalisées et la valorisation des résultats seront diffusées aux acteurs locaux et aux communes. Cette diffusion et ce partage sont indispensables pour contribuer à une meilleure connaissance des dynamiques territoriales.

- L'E Administration ou (administration électronique) se caractérise par l'emploi de technologies de communication et d'information qui visent à favoriser les processus de communication entre les usagers et l'administration ou entre les administrations. Dans le cadre du développement de l'E. Administration, un nouveau système de gestion informatique du droit de préemption urbain permettant à terme une dématérialisation complète des documents (transmission de données par moyens informatiques, ce qui représente, des économies conséquentes de papier) sera mis en place. Dans un premier temps ce nouveau système sera expérimenté dès la fin de cette année avec la ville de Dunkerque. Il sera ensuite étendu à l'ensemble des communes membres. Dans le courant de l'année 2015, il sera partagé avec l'Etat et les notaires.
- Les processus internes d'information seront développés grâce au développement d'outils internes mis en œuvre au sein de différentes directions communautaires auxquels la Direction de l'Action Foncière et du Patrimoine est acteur.

Critères d'évaluation

Nombre de documents réalisés sur l'observation foncière
Avancement et fonctionnement des nouveaux dispositifs de dématérialisation