BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts Groupe

# Foncière du littoral dunkerquois

## L'outil de redynamisation économique et commerciale de l'Agglomération dunkerquoise

Octobre 2026

# Identité de la société

- **Nom de la foncière : Foncière du littoral dunkerquois (FLD)**
- **Lieu** : siège social à Dunkerque
- **Territoire d'intervention** : Communauté urbaine de Dunkerque, 200 000 habitants
- **Objet social et activités** : acquisition et gestion de locaux économiques et commerciaux
- **Date de création** : octobre 2022
- **Effectifs de la structure** : 24 salariés, mutualisés avec d'autres structures (S3D et SPAD) – quote-part de la foncière : 5%
- **Actionnaires** : SEM S3D, Caisse des dépôts et des consignations/Banque des Territoires, CCI Hauts-de-France
- **Capital** : 17 050 000€
- **Apport en fonds propres** (compte courant d'associés) : 9 000 000€
- **Contact** : Christophe Bocquin, Directeur général : christophe.bocquin@s3d-spad.fr

# Les objectifs de la foncière

## Quels sont les facteurs ayant présidé à la création de la foncière ?

La foncière a été créée en 2022 à l'initiative de la Communauté urbaine de Dunkerque, dans le cadre du programme **Action Cœur de Ville**. Elle intervient dans **l'acquisition et la gestion de locaux économiques et commerciaux afin de réguler l'offre, soutenir la revitalisation des centres-villes et redynamiser le territoire**.

La création de la foncière répond à plusieurs enjeux sur le territoire : vieillissement des commerçants, vétusté des locaux et une importante part d'activités non commerciales, qui maintiennent des prix de loyer élevé et qui empêche le renouvellement de l'activité commerciale.

Dans ce contexte, **elle a souhaité se doter d'un levier d'intervention direct sur l'immobilier économique et commercial** (tertiaire, activité, commerce), permettant d'agir sur les loyers, de restructurer les locaux et de favoriser le maintien et l'implantation d'une offre commerciale diversifiée et qualitative.

## Les objectifs initialement fixés

**La foncière a pour objectifs :**

- **D'agir** pour un **développement économique et commercial harmonieux** du territoire
- **D'organiser**, par la maitrise de locaux économiques et commerciaux, **la présence d'activités stratégiques**
- **D'accompagner la redynamisation des cœurs de villes** en renforçant la lutte contre la vacance commerciale, en agissant sur les loyers pratiqués et en adaptant l'offre immobilière aux besoins du territoire

## Les moyens mis en œuvre

La foncière fait partie de la **grappe d'outils S3D-SPAD**, qui mutualise un **GIE** (SIED) et un **groupement d'employeurs** (GELD), **lui permettant de mutualiser les moyens avec les autres structures et de**

disposer de compétences en aménagement, en immobilier et en montage juridique et financier (*cf. schéma ci-dessous*).

Cette organisation répond à un enjeu de renforcement de la capacité d'intervention de la foncière. Dans une ville de taille moyenne, où la mobilisation d'investisseurs privés peut être plus complexe, **le regroupement de plusieurs outils** (aménagement, promotion, investissement, portage foncier) **permet de sécuriser davantage les opérations et faciliter leur réalisation.**

À terme, cette logique permet également de **renforcer progressivement les ressources propres** de la foncière : les opérations générant des revenus ou des plus-values pouvant contribuer à alimenter de nouveaux investissements.

## Le montage juridique et financier

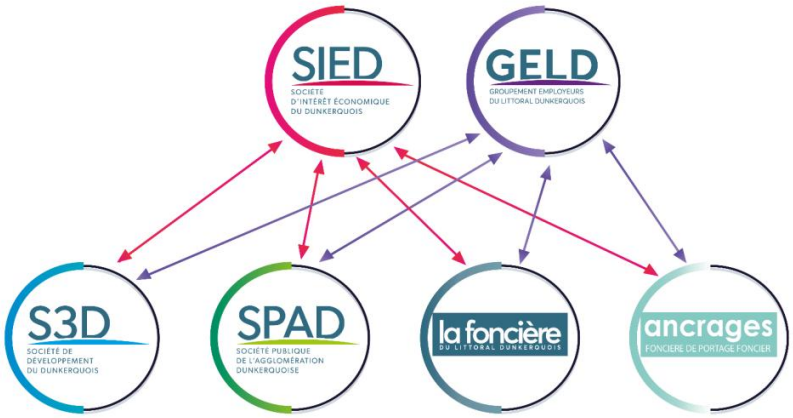



*Schéma fonctionnel : S3D, SPAD, la Foncière du littoral dunkerquois, SIED, GELD et ancrages*

Le groupe en bref

- **S3D** : société d'économie mixte locale, historiquement dédiée à l'aménagement, mais qui évolue vers un positionnement de promoteur et de holding des foncières
- **SPAD** : société publique locale d'aménagement et de construction. Outil à disposition des collectivités publiques pour l'aménagement, la construction et la gestion d'équipements
- **SIED** : groupement d'intérêt économique (GIE) dont les premiers adhérents sont la S3D et la SPAD, et depuis la Foncière du Littoral dunkerquois et ANCRAGES
- **GELD** (groupement d'employeurs) dont les adhérents sont la S3D, la SPAD et la foncière du littoral dunkerquois
- **2026 : création d'ANCRAGES**, foncière de portage de foncier économique

- **Montage juridique**

Afin de **renforcer ses capacités financières et de gagner en souplesse d'intervention**, la foncière a évolué en 2026 vers le statut de **SA, devenant filiale de la SEM S3D**.

Cette évolution s'inscrit dans un projet de **recapitalisation**, visant à doter le territoire d'un **outil d'investissement territorial puissant**, capable d'intervenir sur une grande diversité de projets. La foncière permet ainsi de **sécuriser la sortie d'opérations neuves**, tout en continuant d'intervenir sur le **parc immobilier existant**, notamment sur des actifs à restructurer, des petites cellules commerciales en centre-ville ou encore des bâtiments patrimoniaux.

- **Stratégie d'investissement**

La stratégie d'investissement repose sur une **mixité de types d'actifs** (bureaux, commerces, logements, locaux d'activité) pour éviter une exposition au risque trop importante.

Le ciblage des d'actifs s'établit également sur une stratégie d'équilibre entre :

- **Une majorité de produits de rendement à détention moyenne-courte** : bureaux et locaux d'activités avec un objectif de revente à 7-10 ans lors d'une fenêtre de marché opportune
- **Des opérations de revitalisation de cœur de ville à détention moyenne** : essentiellement des cellules commerciales et parfois des logements associés avec des rendements plus faibles mais des investissements à l'équilibre et un impact positif fort sur le territoire (objectif revente 10-12 ans)
- **Des opérations patrimoniales pour quelques actifs stratégiques du territoire qui nécessitent une maîtrise de l'activité dans le temps** (par exemple, Banque de France ou commerces Marina Pointe des Alliés - détention 20 ans)

### Le calendrier

**2022**

- Création de la foncière - sous la forme d'une SEM, avec la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) comme actionnaire majoritaire

**2026**

- La SEM devient une SA (sortie de la CUD de l'actionnariat et augmentation de la participation de la S3D)

**2026**

- Augmentation du capital, passant de 7,5M€ à 17M€

## Missions de la foncière et modalités d'intervention

Depuis sa création en 2022, la foncière a progressivement élargi son rôle, passant d'un outil de revitalisation commerciale à un véritable **levier d'accompagnement de la transformation économique et urbaine du territoire**. Si son intervention dans les centres-villes demeure un axe important, elle s'est également structurée autour de nouveaux enjeux liés à la forte dynamique industrielle et économique, avec le **développement d'une offre tertiaire et de locaux d'activités, permettant d'anticiper les besoins des entreprises et de soutenir leur implantation.**

Le territoire connaît en effet une **forte dynamique de redynamisation depuis quelques années, porté par un programme de réindustrialisation décarbonée** (structuration de la filière autour de la batterie électrique, développement des activités du Grand Port Autonome de Dunkerque et du secteur des énergies) - ce qui a engendré **d'importantes créations d'emplois et de nouveaux besoins sur le territoire** (logements, mobilités, commerces, bureaux et locaux d'activité PME/PMI et petite industrie).

### Description des missions confiées

- La foncière intervient comme un acteur du marché pour l'**acquisition de biens immobiliers** dans le parc ancien ou d'immeubles neufs en VEFA.
- Elle procède à **l'acquisition, la commercialisation et la gestion technique et locative** de son parc immobilier.
- La foncière intervient régulièrement en **co-investissement d'acteurs privés et/ou parapublics sur les projets majeurs du groupe S3D-SPAD.**

### Stratégie d'intervention de la foncière

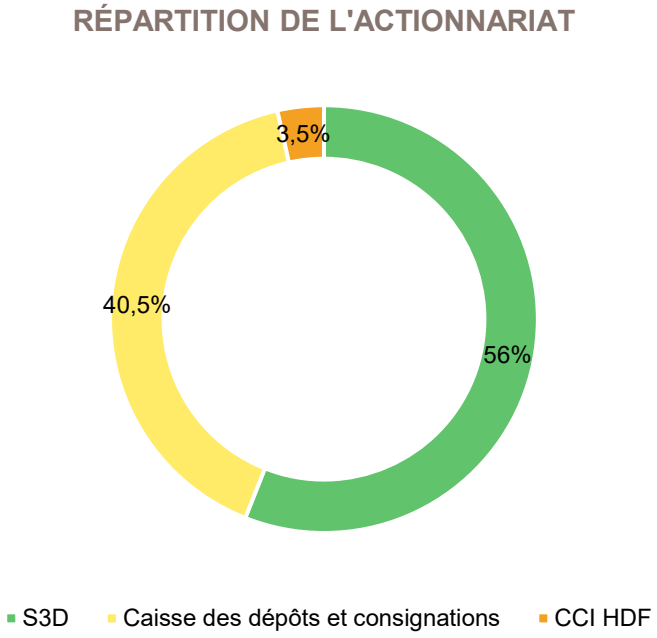
La stratégie d'intervention s'articule autour de **3 axes** :

- **Structurer une offre tertiaire qualitative et performante** d'un point de vue environnemental autour du secteur gare, hub des mobilités
- **Produire des locaux d'activités à proximité des futurs implantations industrielles** pour répondre aux besoins futurs de l'écosystème industriel
- **Accompagner la dynamique de transformation du centre-ville et le développement de nouveaux quartiers** (Pointe des alliés, quartiers NPNRU) **par de la revitalisation de l'offre commerciale**, le développement d'une offre hôtelière diversifiée, et à l'opportunité la production d'une offre de logements privés à loyer libre

## La gouvernance

### L'apport en fonds propres des partenaires

- En 2026, la structure de la foncière a évolué, elle s'est transformée en SAS. La communauté urbaine est sortie de l'actionnariat, l'actionnaire majoritaire devenant la S3D (56%), suivi de la Caisse des dépôts et consignations (40,5%) et de la CCI HDF (3,5%).



### Rôle et poids de la collectivité locale/territoriale au sein de la foncière

- La Communauté urbaine de Dunkerque est **l'actionnaire majoritaire de la SEM S3D, permettant d'être pleinement intégrée dans les orientations et actions de la foncière** (présidée par un élu). Les **techniciens de la collectivité** sont également intégrés à chaque **comité d'engagement**.

# Bilan et perspectives

### Etat d'avancement 2026

La foncière détient aujourd'hui **9 actifs**, représentant **8 500 m² de patrimoine**, avec un portefeuille appelé à évoluer, notamment du fait de plusieurs opérations en projet et de transferts d'actifs (actifs de la S3D vers la foncière).

| La Foncière du Littoral Dunkerquois | | |
|---|---|---|
| Opérations | **Objet** | **Valeur actif / investissement** |
| Dunkerque – Hôtel des technologies | Bureaux – 2 766 m² | 3 930 000 € |
| Dunkerque – Banque de France, Inspection académique (projet en cours de réalisation) | Réhabilitation – Projet mixte commerces, bureaux et logements – 2 105 m² | 5 750 000 € |
| Dunkerque – Immeuble 27 rue Clémenceau | Immeuble comprenant 3 logements et une cellule commerciale de 192 m² | 570 400 € |
| Cappelle La Grande – 14-16 Rue des Arts | 2 cellules commerciales – 109 m² | 209 400 € |
| Dunkerque – 13 rue des Sœurs Blanches | Cellule commerciale – 139 m² | 210 000 € |
| Dunkerque – 20 rue des Sœurs Blanches | Cellule commerciale – 304 m² | 280 000 € |
| Dunkerque – Immeuble ex Société Générale | Bureaux – 1 640 m² | 1 600 000 € |
| Gravelines – SCI GUINDAL<br>ZAC du GUINDAL | Bâtiment de 540 m² : une partie atelier de 250 m² et une partie bureaux de 290 m²,<br>29 places de stationnement pour véhicules légers. | 1 016 127 € |
| Grande-Synthe – SCI REPDYCK<br>ZAC des REPDYCK | Bâtiment modulaire tertiaire de 138 m²,<br>48 places de stationnement en parking pour autocars – 48 places de stationnement pour véhicules légers,<br>Un espace dédié au stockage et à l'approvisionnement des autocars en carburant,<br>Un espace dédié au lavage des autocars. | 1 186 854 € |

*Détails des actifs sur 2026*

## Les perspectives pour 2027

- Suite à l'augmentation du capital, la FLD va procéder à **l'acquisition des actifs de S3D, afin de positionner l'intégralité des opérations d'investissement immobiliers au sein de la FLD**. La foncière va donc renforcer sa détention d'actifs avec :
  - Médicentre de Saint-Pol-sur-Mer : centre de santé de 1 000 m², détention à 51% en association avec des praticiens de santé
  - Quai de Leith : immeuble de bureaux de 5 700 m², détention à 20% en association avec des partenaires privés et parapublics
  - D'Side : immeuble de bureaux de 3 500 m², détention à 51% en association avec la Banque des territoires

- La foncière continuera également de déployer en 2026 son plan d'affaires avec notamment **l'acquisition de l'immeuble patrimonial de la Banque de France** (qui sera transformé en opération mixte commerce-bureaux-logements), la **poursuite du programme de revitalisation de cœur de ville** avec l'acquisition de cellules commerciales, **l'accompagnement au développement économique avec le co-investissement dans des projets structurants pour le territoire** (locaux d'activités pour PME/PMI, hôtellerie etc.)



**Retour d'expérience – Les enseignements**

**Facteurs de réussite**

- **Investissement diversifié** dans plusieurs classes d'actifs pour limiter le risque
- **Stratégie d'équilibre** entre des actifs à rendement et des investissements à rendement plus faibles mais utiles au territoire
- **Bonne connaissance du marché local** pour éviter les pièges et assurer une bonne commercialisation des opérations (taux de remplissage de la foncière : 100%)

**Difficultés rencontrées**

- **Difficulté à pouvoir se saisir des opportunités d'acquisition dans l'ancien en centre-ville** (de nombreuses ventes ont lieu off market, sans possibilité pour la foncière de se positionner)
- **Difficulté à concilier respect du patrimoine existant et besoin de rénovation énergétique**
- **Développer au fur et à mesure la taille et la compétence des effectifs** pour suivre l'évolution de l'activité

**Exemple de réalisation :** Ancienne Banque de France, Dunkerque – projet en cours de réalisation

**Contexte et ambition :**
L'ancienne Banque de France est un actif stratégique situé en plein cœur de ville, place Jean Bart, à Dunkerque. La reconversion de cet actif patrimonial est un enjeu majeur pour mettre ce bâtiment remarquable à disposition du plus grand nombre tout en dynamisant le cœur de ville.

**Action de la foncière :**
Acquisition et réhabilitation de cet immeuble.
Transformation en projet mixte commerce/loisirs/bureaux/logements







**Programmation et usages :**

- Programme commercial :
  - Grand restaurant / brasserie
  - Bar à jeux de société
  - Espace évènementiel / culturel (comedy club, concert etc.)
  - Escape game dans les anciennes salles des coffres de la banque de France
  - Bureaux dans les étages de la banque de France
  - Création de 12 logements dans le bâtiment mitoyen

**Surface :**
2 105 m²

**Positionnement :**
La foncière du littoral se positionne en tant qu'**investisseur** et **maître d'ouvrage** de la réhabilitation de cet actif stratégique.

**Impact territorial :**

- **Protection du patrimoine**
- **Redynamisation du cœur de ville**
- **Maîtrise de l'activité sur un actif stratégique pour le cœur de ville**

BANQUE des TERRITOIRES

Caisse des Dépôts GROUPE

**banquedesterritoires.fr**

@BanqueDesTerr

Direction de la communication du groupe Caisse des Dépôts – octobre 2026