

Dunkerque, le 17 octobre 2005

DOSSIER DE PRESSE

QUARTIER D'HABITAT DU GRAND LARGE



Contact Presse

Communauté urbaine de Dunkerque

Valérie Desprez
Pertuis de la Marine
BP 5530
59386 Dunkerque Cedex 1
Tel : 03 28 62 71 36
Fax : 01 44 43 75 65
Mail : valerie.desprez@tud.fr

Publicis Consultants

Delphine Rouget
133 Avenue des Champs-Élysées
75380 Paris Cedex 08
Tel : 01 44 43 79 31
Fax : 01 44 43 75 65
Mail : delphine.rouget@consultants.publicis.fr

SOMMAIRE

Contexte	3
Opération Grand Large : un projet d'ambition	
A. Une ambition urbaine	4
B. Une ambition sociale	4
C. Grand Large, une ambition environnementale	5
Les moyens	
A. Les difficultés de mise en œuvre initiale	7
B. Une nouvelle approche du renouvellement urbain	7
C. Une large palette d'intervenants	8
Le projet	
A. Le programme	9
B. La consultation	9

Annexes

Chiffres clés

Fiche de présentation générale

Panorama photos

Contexte

Le projet Neptune, lancé en 1989, visait la reconquête de 180ha de friches industrielles autour de 120 hectares de bassins à deux pas des quartiers centraux de Dunkerque.

En 1990, l'opération Neptune avait fait l'objet d'un concours international d'urbanisme remporté par l'équipe Richard Rogers Partnership.

Après la démolition et le traitement des friches, l'investissement public important pour les infrastructures (ponts mobiles, nouvelles voiries, ...) et les superstructures (bâtiments universitaires, centres de formation,...) fut ensuite relayé par l'investissement privé (ensemble commercial du Pôle Marine, bureaux, logements,...) tandis que le secteur public poursuivait l'accompagnement du traitement des espaces.

Cependant, la volonté de construire "une ville à vivre" où se conjuguent mixité sociale et mixité urbaine s'est très vite heurtée aux procédures traditionnelles d'aménagement.

L'opération Grand Large a l'objectif de redonner un souffle nouveau capable de répondre aux nouveaux enjeux du développement durable.

Opération Grand Large : un projet d'ambition

A. Une ambition urbaine

Alors que la France connaît actuellement une pénurie de logement, Dunkerque poursuit son développement urbain.

Le projet du Grand Large, situé sur le site Neptune des anciens chantiers navals à Dunkerque (Normed), inaugure le lancement de la deuxième phase de l'opération de la reconquête des friches industrialo-portuaires engagée au début des années 90 : Il s'inscrit dans une vaste opération de « renouvellement » urbain. La Communauté urbaine de Dunkerque a ainsi choisi de développer un quartier attractif, relativement dense (1000 logements environ), alternative à la périurbanisation en termes d'offre quantitative et qualitative.

B. Une ambition sociale

Dans un contexte où les prix de l'immobilier ont connu une hausse continue sur ces quatre dernières années, la Communauté urbaine de Dunkerque et les différents opérateurs intervenants sur le projet du Grand large développent une offre nouvelle et accessible privilégiant la mixité sociale.

La première tranche du projet (175 logements) comporte ainsi 40% de logements sociaux et 10 % de logements destinés aux Primo accédants et propose différentes typologies d'habitat, du studio au T5, en collectif, logement individuel et logement unifamilial.

Ces 175 logements, dont les prix se situent entre 2200 et 2700 euros / m²*, se répartissent de la manière suivante :

- 62 logements en accession libre
- 18 logements pour primo accédant
- 25 logements en locatif privé
- 70 logements en locatif social

Enfin, la recherche de la mixité urbaine et sociale et l'entraide générationnelle sont autant de pistes de réflexion que la Communauté urbaine de Dunkerque souhaite mettre en place. Par exemple, une "Maison de Quartier", maison des citoyens est actuellement à l'étude.

* Fourchette de prix approximative

C. Grand Large, Une ambition environnementale

Alors que le développement durable génère des surcoûts dans les programmes immobiliers, la Communauté urbaine de Dunkerque et les opérateurs vont produire des logements respectant l'environnement à prix constants.

Une agglomération engagée

Lauréate du Grand Prix Européen des Villes Durables en 1996 et signataire de la Charte d'Aalborg, la Communauté urbaine de Dunkerque s'est engagée sur la voie du développement durable depuis plusieurs années.

L'enjeu du développement durable

Le quartier du Grand Large est conçu suivant un principe de développement durable avec la gestion des eaux de pluies et les protections contre le vent. Les immeubles sont pensés en fonction des économies d'énergie.

Dans le quartier, le piéton est privilégié. Les voitures sont limitées aux voies de desserte des logements. Les 175 logements prévus en première tranche sur le quartier donneront le ton de la dimension écologique adoptée pour le secteur qui comptera à terme entre 800 et 1000 logements.

Un quartier répondant aux normes du "Quartier 21"

Le label "Quartier 21" engage les collectivités et ses partenaires à agir sur les différents champs du développement durable de manière intégrée.

Engagée dans cette voie, la collectivité a intégré dans ce nouveau quartier toutes les dimensions environnementales, économiques et sociales.

Dans le bâtiment plusieurs pistes de travail sont à l'étude dans le champ environnemental :

- Chauffage urbain individualisé et couplé au solaire,
- Ventilation naturelle,
- Isolation renforcée : utilisation de matériaux peu consommateurs d'énergie pour leur fabrication.

Si le critère écologique est important dans cet aménagement, les impacts économiques le sont également puisque le choix des matériaux ou techniques HQE ont des conséquences directes sur la création d'entreprises et donc l'emploi.

Par ailleurs, la réalisation d'une Charte "Quartier 21" permet de s'interroger sur l'ensemble des questions relatives au développement durable, et de décider ensemble des innovations et des dispositions à prendre pour ce quartier.

Dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, des choix déjà anciens de limitation et de maîtrise de la péri-urbanisation s'inscrivent dans cette même optique de développement durable :

- Préserver les ressources pour les générations futures,
- Limiter les déplacements obligés pour réduire la consommation d'énergie,
- Optimiser les équipements existants,
- Lutter contre la ségrégation socio-spatiale.

Les moyens

A. Les difficultés de mise en œuvre initiale

L'une des grandes difficultés de la construction de la ville réside dans la capacité à concilier les « temps » : le temps des édiles politiques, le temps des citoyens, le temps du marché, le court et le long terme. Le pari que la Communauté urbaine de Dunkerque a engagé est celui d'un véritable partenariat entre le public et le privé pour le quartier d'habitat du Grand Large.

La ville nécessite à la fois de concilier une vision à long terme et une réponse immédiate aux attentes des citoyens.

Le premier âge de l'opération Neptune n'a pas échappé à cette problématique. Ainsi les intentions urbaines de départ se sont trouvées amoindries, édulcorées au risque d'aboutir à un patchwork et à des possibles dysfonctionnements urbains et sociaux.

B. Une nouvelle approche du renouvellement urbain

Transparence et co-production : deux principes directeurs garants du succès de l'opération. Les avantages de cette méthode sont multiples et permettent d'éviter les écueils des opérations d'aménagement classiques :

- **Evaluation en amont des coûts afférents à la réalisation de l'opération :** Permet, dans la transparence, de modifier le coût de construction et de jouer sur la charge foncière d'un commun accord entre le public et le privé.
- **Conception concomitante du plan masse général et de l'opération :**
Evite la perte en charge entre un projet « théorique » et des réalisations pratiques.
- **Unité et diversité dans la Coproduction public-privé**
La qualité de ce projet repose sur une méthode innovante de partenariat « public-privé », qui a posé les bases d'un dialogue immédiat et équilibré d'abord entre collectivité, groupement de promoteurs, puis entre ces deux partenaires et le concepteur.

C. Une large palette d'intervenants

Les principaux intervenants sur ce projet avec la Communauté urbaine de Dunkerque sont :

- Nexity George V,

A propos de Nexity

Leader français de la promotion immobilière (logement et entreprise), Nexity est également un acteur majeur de la gestion des biens et des services immobiliers à destination des entreprises et des particuliers. Par la conjugaison de ses métiers, Nexity se positionne comme un acteur unique du renouvellement urbain.

Immobilier résidentiel	Nexity-Apollonia, Nexity-Domaines, Nexity-Féréal, Nexity-Foncier Conseil. Nexity-Général Foy Investissement, Nexity-George V, Nexity-Seeri
Immobilier d'entreprise	Nexity-Entreprises (Bureaux) Nexity-Gepim (parc d'activité etlogistique) et Nexity-international
Immobilier Commercial	Nexity-Commerces
Services Immobiliers	Nexity-Services et Nexity-Saggel
Ensemble urbain	Nexity-Villes & Projets

Implantations en France, Belgique, Espagne et Portugal.
Nexity est coté sur le premier marché d'Euronext (NXJ. NXI.PA, NXJ FP)

- Palm Promotion,
- BECI,
- SA d'HLM Cottage Social des Flandres,
- Maison flamande.

Le projet

La Communauté Urbaine de Dunkerque a lancé une consultation de groupements de promoteurs publics et privés afin d'engager la deuxième phase du Projet Neptune sur le périmètre dit du Grand Large.

A. Le programme

Il fut établi en fonction de deux critères : la connaissance du marché et les options de mixité sociale souhaitées par la collectivité.

175 logements (avec une répartition par type de produits et de statut) ont été soumis à cette consultation sans en préciser l'emplacement exact ni la surface. Les candidats devaient répondre en indiquant le coût de construction, le coût des charges foncières et la marge bénéficiaire du groupement.

B. La consultation

Les promoteurs sélectionnés ont organisé une consultation d'architectes-urbanistes pour l'opération. Le cahier des charges fut co-élaboré par la Communauté urbaine de Dunkerque et le groupement de promoteurs. Le choix des équipes consultées fut également l'objet d'une décision commune.

Cette consultation a porté sur deux niveaux :

- 1) Un Plan directeur de l'ensemble de la zone du Grand Large ;
- 2) Une esquisse détaillée de l'opération des 175 logements (plan masse, plans coupes façades).

Cette consultation d'architectes urbanistes fut remportée par l'équipe Nicolas Michelin au printemps 2005.

QUARTIER DU GRAND LARGE

Chiffres clés

Le site des Anciens Chantiers de France : 42 hectares

Première étape d'urbanisation 200/2003	8 hectares
Projet Michelin	15 hectares
Site culturel (LAAC / FRAC)	10 hectares
Site balnéaire	5 hectares
Site plaisance - pêche	4 hectares

A - Première étape d'urbanisation 2000/2003 :

530 logements et 3 équipements scolaires répartis sur 8 hectares

B - Deuxième étape d'urbanisation 2004/2011 :

Projet Michelin : 1000 logements répartis sur 18 hectares dont une première tranche opérationnelle de 175 logements, organisée de la manière suivante :

1) Quatre types de financement :

- 62 logements en accession libre
- 18 logements pour Primo accédant
- 25 logements en locatif privé
- 70 logements en locatif social (soit 40% de logements sociaux)

2) Trois types d'organisation :

- Collectif haut (66 logements / 38%)
- Unifamilial avec accès indépendant au R + 1 maxi ou petit collectif (52 logements / 30%)
- Logement individuel (57 logements / 32%)

3) **Six types de produits** :

Le croisement des modes de financement et des types d'organisation, génère 6 types de produits :

- Collectifs haut en accession libre
- Collectifs haut en locatif
- Unifamilial avec accès indépendant au R + 1 maxi ou petit collectif pour primo accédant
- Unifamilial avec accès indépendant au R + 1 maxi ou petit collectif en locatif social
- Logement individuel en accession libre
- Logement individuel en locatif social

4) **Six coûts de construction** :

Les coûts de construction des 6 types de produits sont :

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Collectifs haut en accession libre : | 1100 euros HTVA /m2 habitable * |
| - Collectifs haut en locatif : | 1150 euros HTVA /m2 habitable * |
| - Unifamilial ou petit collectif pour primo accédant : | 960 euros HTVA /m2 habitable * |
| - Unifamilial ou petit collectif en locatif social : | 960 euros HTVA /m2 habitable * |
| - Logement individuel en accession libre : | 960 euros HTVA /m2 habitable * |
| - Logement individuel en locatif social : | 960 euros HTVA /m2 habitable * |

** hors honoraires et hors travaux d'aménagements extérieurs privés ou publics.*

Typologies des logements

Type de construction	Nombre de logement				Total
	Accession	Locatif	locatif social		
Collectif haut	studio	0	0	0	0
	T2	16	0	0	16
	T3	20	8	0	28
	T4	5	13	0	18
	T5	0	4	0	4
		41	25	0	66
Unifamilial à accès indépendant ou petit collectif	studio	6	0	0	6
	T2	6	0	8	14
	T3	6	0	13	19
	T4	0	0	10	10
	T5	0	0	3	3
		18	0	34	52
Logement individuel	T4	13	0	24	37
	T5	8	0	12	20
		21	0	36	57
				175	

52%, de grands logements (92 T4 et plus dont 22 en collectifs et 70 en individuel et intermédiaire)

40% de logements sociaux (70 logements, tous en individuel ou intermédiaire, sans distinction architecturale par rapport au privé)

18 logements intermédiaires en accession pour primo accédants (du studio au T3), soit 10%

55% de logements en locatif (social et libre)

Surfaces utiles des logements

Type de construction	Surface utile logement m2				Surface utile m2				
		Accession	Locatif	locatif social		Accession	Locatif	locatif social	Total
Collectif haut	studio	0	0	0	studio	0	0	0	0
	T2	45	0	0	T2	720	0	0	720
	T3	63/75	68	0	T3	1380	544	0	1924
	T4	95/100	90	0	T4	487,5	1170	0	1657,5
	T5	0	115	0			460	0	460
						2467,5	2174	0	4761,5
Unifamilial à accès indépendant	studio	27	0	0	studio	162	0	0	162
	T2	40	0	52	T2	240	0	416	656
	T3	64	0	67	T3	384	0	871	1255
	T4	0	0	80	T4	0	0	800	800
	T5	0	0	95	T5	0	0	285	285
						786	0	2372	3158
Logements individuels	T4	75/80	0	85	T4	1007,5	0	2040	3047,5
	T5	95	0	99	T5	760	0	1188	1948
						1767,5	0	3228	4995,5
					5021	2174	5600	12915	

Stationnement

Type de construction		Nombre de garage intégré ou parking en sous-sol ne dépassant pas le 1/2 niveau				Nombre de parking extérieur				
		Accession	Locatif	locatif social	Total	Accession	Locatif	locatif social	Total	
Collectif haut	studio	0	0	0	0	selon règlement				
	T2	16	0	0	16					
	T3	30	8	0	38					
	T4	10	13	0	23					
	T5	0	4	0	4					
		56	25	0	81					
Unifamilial à accès indépendant ou petit collectif	studio	6	0	0	6					
	T2	6	0	8	14					
	T3	6	0	13	19					
	T4	0	0	10	10					
	T5	0	0	3	3					
		18	0	34	52					
Logements individuels	T4	13	0	24	37					
	T5	8	0	12	20					
		21	0	36	57					
				190						

Photos disponibles sur CD joint

(Droits photos à indiquer : Nicolas Michelin – Architecture)

1



2

Vue aérienne du site
du Grand Large



Plan-guide quartier
d'habitat du Grand
Large

3



Vue aérienne du projet

4



Vue de nuit du projet

5



Maquette des logements collectifs et intermédiaires

6



Maquette des logements collectifs en bordure de quai



Coupe îlot en rez-de-chaussée