

Dunkerque Vision Urbaine, Vision d'Avenir

Le Musée des Beaux Arts de Dunkerque accueille l'exposition « **Dunkerque, vision urbaine, vision d'avenir** ». Cette exposition présente au grand public la stratégie de renforcement commercial et résidentiel du centre d'agglomération et la démarche de partenariat avec l'investisseur « **Multi Development** ».

DUNKERQUE, VISION URBAINE...

Parce que c'est la vision qui correspond le mieux à la stratégie définie par la Communauté Urbaine de Dunkerque, notamment en matière de développement durable, d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, de commerce,

Parce qu'elle s'inscrit dans l'histoire urbaine de Dunkerque et qu'elle est respectueuse de la trame existante,

Parce qu'elle est à hauteur des enjeux euro-régionaux qui nous attendent,

Parce que ceux qui l'ont proposé ont de solides références dans d'autres centres urbains de villes européennes et l'expérience d'un partenariat transparent et durable avec les collectivités locales...

...VISION D'AVENIR

... La Communauté Urbaine de Dunkerque a choisi comme partenaire, l'investisseur d'origine néerlandaise MULTI Development qui a notamment travaillé sur des projets à Maastricht, Rotterdam et Cholet en France

et comme base de notre projet de cœur d'agglomération la vision urbaine conçue par Joan Busquets, architecte urbaniste catalan. qui a notamment travaillé sur des projets d'envergure tels que Barcelone, Tolède,

*A partir de l'histoire de notre ville et de la stratégie communautaire affirmée depuis plusieurs années,
venez découvrir cette vision et ceux qui la proposent,*

et venez participer à un projet qui nous concerne tous...

Nos Objectifs

- Créer une offre nouvelle de logements
- Accueillir les enseignes commerciales qu'il nous manque
- Conserver l'équilibre historique autour de la place Jean Bart
- Faire un centre d'agglomération plus accessible et confortable

La stratégie urbaine, les enjeux

*En juin 2006, la Communauté urbaine et la Ville de Dunkerque ont opté ensemble pour une **stratégie de renforcement du centre d'agglomération** et une **démarche partenariale** de coproduction avec un investisseur privé.*

L'objectif de cette stratégie est d'offrir à l'agglomération dunkerquoise un centre d'une dimension appropriée à un bassin de vie de plus de 250 000 habitants et à la hauteur des enjeux euro-régionaux du Dunkerquois.

Deux pôles d'impulsion pour une dynamique d'ensemble

Deux espaces en plein cœur de Dunkerque, directement accessibles depuis les deux principales entrées de ville et situés dans un rayon de 300 à 500 mètres de part et d'autre de la place Jean Bart, vont constituer les pôles d'impulsion pour un renouveau de l'ensemble du centre d'agglomération.



- le **site « Théâtre »** à l'est (4 hectares)

Contrairement au reste des espaces publics centraux, le site du Théâtre n'a pas encore fait l'objet de requalification. La libération de l'emprise du lycée de la rue Benjamin Morel constitue aujourd'hui l'opportunité de disposer d'un périmètre opérationnel important pour développer une nouvelle offre en commerces, en logements, en équipements culturels et stationnement.

- le **site « Marine-Gare »** à l'ouest (5 hectares)

Le site Marine-Gare a été en partie aménagé à l'occasion de la construction du « Pôle Marine » en 1999 et du « Centre Marine » en 2001. Mais ses vastes espaces fonciers disponibles (5 hectares) permettent d'envisager une nouvelle étape dans le renforcement commercial et résidentiel de ce site, et de poursuivre l'extension du centre-ville vers les bassins.

- le **centre historique**

Ces deux nouveaux pôles, ouverts sur le centre historique, permettront de générer une nouvelle dynamique sur l'ensemble des rues commerçantes. Pour cela, des actions d'accompagnement seront menées pour densifier le tissu commercial existant, restructurer les espaces publics, diminuer la place de la voiture pour privilégier le confort des piétons et des cyclistes et mieux intégrer les transports collectifs.

Cette nouvelle façon de vivre le centre d'agglomération s'inscrira dans le cadre d'une **démarche de développement durable**, avec des objectifs volontaires et pragmatiques en matière de :

- cadre de vie et environnement
- développement économique, cohésion sociale et égalité des chances
- mixité sociale et générationnelle
- démocratie participative

L'appel à partenariat : la méthode

Notre objectif de démarche partenariale est double.

Elle implique un partenaire privé « en amont » pour organiser le dialogue et la co-production dès la phase « conception ».

Ensuite, et en accord avec ce partenaire, il nous faudra avoir les moyens et les outils pour assurer dans le court terme et le long terme, **l'adéquation entre la réalité du projet et la stratégie de la Collectivité.**

Pour cette raison, un **appel à partenariat** a été lancé en janvier 2007, recueillant **neuf réponses** de sociétés ou de groupements parmi les plus importants d'Europe. Cet engouement montre ainsi la nouvelle attractivité du Dunkerquois et la pertinence du projet de renforcement du cœur d'agglomération.

Les 3 projets

Parmi les sociétés retenues, **trois équipes** ont été sélectionnées pour proposer à la fois une vision urbaine du centre-ville, une programmation et des modalités concrètes de partenariat avec la collectivité.

Les trois candidats ont travaillé pendant 7 mois, ont pu échanger avec la Communauté urbaine et ses partenaires. En novembre 2007, une **Commission d'examen** les a auditionnés pour finalement proposer de retenir la vision urbaine de **Multi Development** et de l'architecte urbaniste **Joan Busquets**.

La Commission d'examen a notamment relevé que cette équipe présentait les **meilleurs atouts** pour un **partenariat transparent et durable** et pour une **vision urbaine partagée** s'inscrivant dans l'histoire de Dunkerque et respectant la trame urbaine existante.

Dunkerque peut se féliciter d'avoir séduit et convaincu dès le départ neuf équipes d'investisseurs, preuve de l'attractivité accrue de notre territoire .

Les trois propositions des finalistes étaient toutes de grande qualité.

En dépit de la qualité de ses propositions, le groupe **BOUWFONDS-MARIGNAN** n'a pas été retenu, notamment parce que sa vision urbaine n'a pas paru, à la Commission, suffisamment claire. La commission a également estimé que le candidat ne s'inscrivait pas directement dans une logique d'investissement à long terme.

Malgré son professionnalisme, l'équipe **SEGECE-KLEPIERRE associée à PALM-Promotion** n'a pas été retenue, notamment parce qu'elle ne proposait pas un programme commercial suffisamment équilibré de part et d'autre du centre historique. La Commission a aussi apprécié que la formule de partenariat proposée n'associait pas suffisamment les acteurs publics.

Le projet Multi-Joan Busquets / La vision urbaine

« Le centre-ville de Dunkerque a une morphologie urbaine spécifique : manque de densité, espaces urbains assez indéfinis, **voiture omniprésente**... Mais ce centre-ville a une **potentialité** extraordinaire. Il est au croisement des voies et liaisons urbaines, au cœur des systèmes d'eau. Il concentre des fonctions urbaines essentielles (université, gare TGV, services publics, commerces...) ... »

« Il nous faut **compléter la reconstruction** du centre qui nous semble un projet non achevé, qu'il faut réinterpréter et terminer, réaménager le rapport avec l'eau, les bassins et les systèmes d'eaux douces, avec l'ambition d'y retrouver et reconnaître l'histoire matérielle de la Ville... »

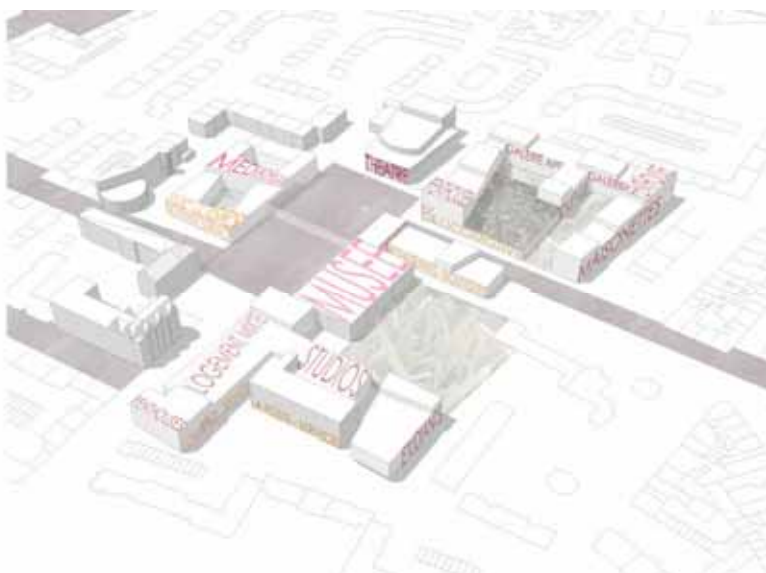
« Nous allons mélanger les activités centrales et tertiaires comme moteurs de la vie urbaine, classifier les modes de déplacements, différencier clairement les espaces urbains, produire des typologies résidentielles **attractives** pour les habitants actuels et futurs ... »

Site Théâtre

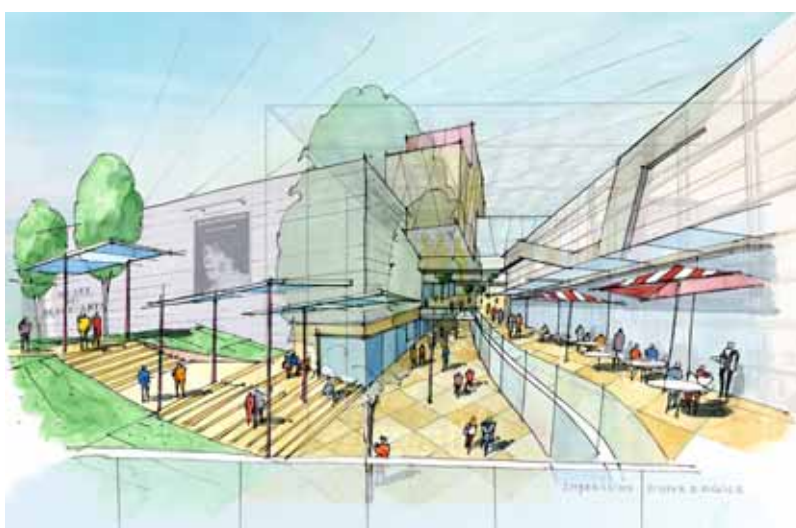
« Le pôle Théâtre est déjà porteur d'une **identité culturelle** forte, marquée par la présence de l'Université, du Musée des Beaux-Arts, du Théâtre et de la Bibliothèque. Ces équipements génèrent habituellement un environnement commercial, que l'on ne trouve pas à Dunkerque du fait de la composition urbaine de ce secteur qui ne permet pas l'accueil d'équipements commerciaux »

« Nous croyons qu'il est possible de **développer la « commercialité »** de ce quartier en y apportant de la matière et de la richesse au travers d'une animation humaine et commerciale nouvelle »

« Un parking souterrain pourrait être connecté à l'espace commercial avec accès directs au théâtre et au musée. Une galerie marchande en connexion entre l'atrium de la médiathèque et le jardin situé à l'arrière du musée génèrera des flux et, en même temps, révélera une partie de **l'histoire de la ville** »



Vues du site Théâtre – Joan Busquets

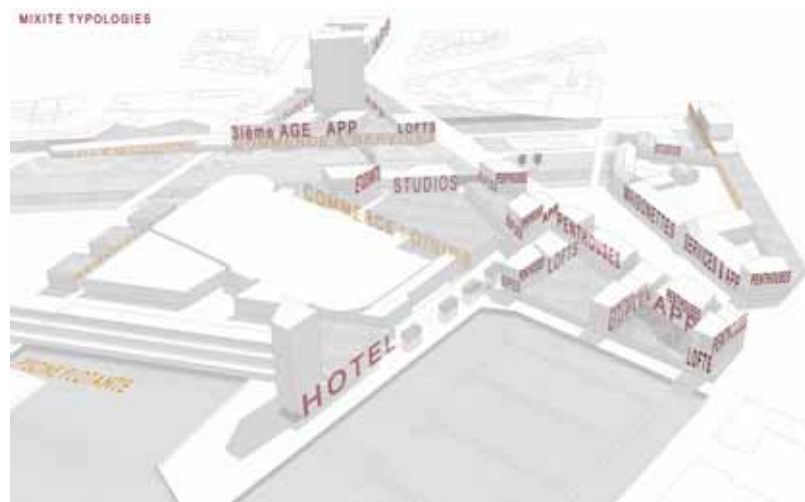


Site Marine

« Le site Marine-Gare est une entité commerciale constituée et reconnue. C'est aussi un espace foncier majeur à l'échelle de l'agglomération, **une porte de communication**. Il doit donc être **ouvert** pour assurer les échanges entre le centre et les quartiers »

« Il doit aussi fonctionner comme un **ensemble** : la future gare TGV déplacée et la future gare intermodale seront en lien par une **esplanade verte et piétonne** au jardin de la Marine, le parcours piéton se poursuivant aussi vers les bassins »

« Ce site doit être porteur de **mixité d'usages** (habitat, commerce, activité) »



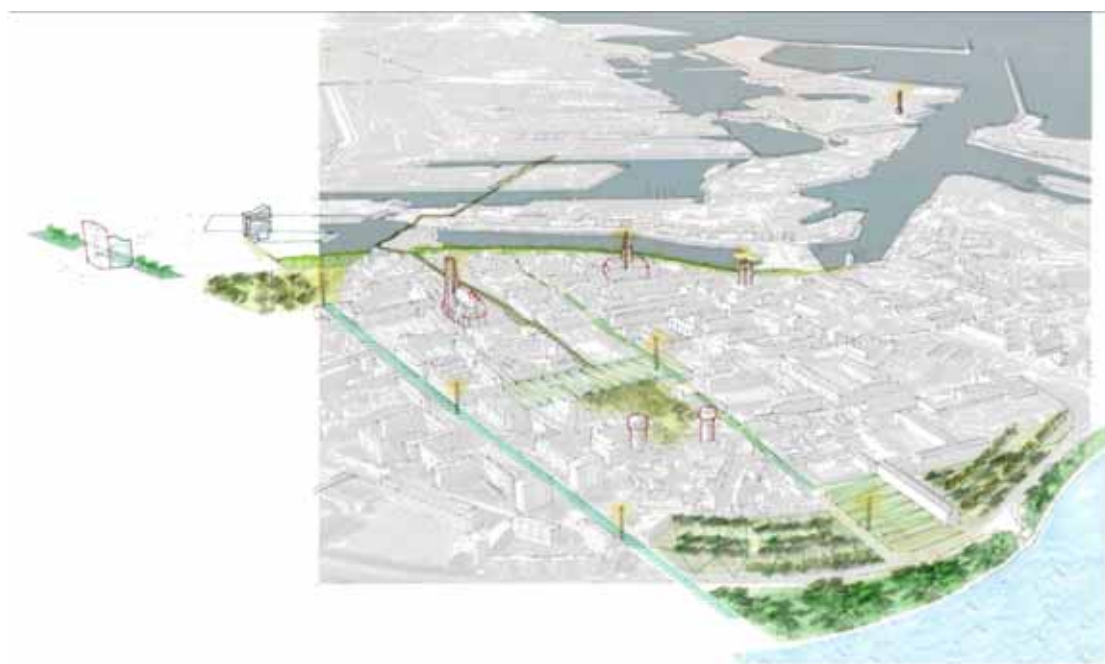
Vues du site Marine-Gare - Joan Busquets



Centre-ville historique

« La revitalisation du cœur d'agglomération découlera de la force et de la cohérence des deux nouveaux sites, en les complétant par un travail de requalification des **axes structurants** les liant l'un à l'autre... »

« Les espaces commerciaux envisagés sur les pôles Théâtre et Marine-Gare ont pour ambition de pallier au manque d'enseignes constaté à Dunkerque. Leur vocation sera d'alimenter le circuit commercial, de l'enrichir et de **renforcer** le réseau des **rues commerçantes** du centre-ville »



Vue du Centre Historique depuis le Canal Exutoire-Joan Busquets

Le partenariat

Une convention de partenariat avec MULTI DEVELOPMENT établit les volontés et règles communes qui régissent la démarche d'élaboration conjointe de ce projet urbain.

Ce partenariat repose sur la notion fondamentale de coproduction. Il garantit la transparence financière, l'affectation concertée des résultats et la durabilité des investissements sur le territoire. Le partenaire doit s'inscrire dans une logique patrimoniale.

L'organisation de ce partenariat repose, d'une part, sur la constitution **d'instances paritaires stratégiques et opérationnelles** et, d'autre part, sur un **partage des responsabilités**, à adapter dans chacune des phases du projet :

- **les phases de conception**, durant laquelle la voix de la Collectivité est prépondérante
- **les phases de réalisation des programmes immobiliers**, relevant principalement de la responsabilité du ou des partenaires privés, qui s'obligeront à impliquer la Collectivité ou son représentant, et de réalisation des aménagements des espaces et équipements publics, relevant principalement de la responsabilité de la Collectivité
- **la phase d'exploitation et d'animation** des programmes commerciaux, relevant en premier lieu de la responsabilité du ou des partenaires privés, dans laquelle la Collectivité ou son représentant participera aux décisions.

Ces instances paritaires ont un caractère prépondérant, les structures juridiques qui seront éventuellement utilisées appliquant les décisions de ces instances et n'ayant pas d'autonomie de décision.

MULTI DEVELOPMENT, en sa qualité de partenaire, est l'investisseur prioritaire dans le périmètre du projet. Pour donner à la Collectivité une garantie dans la cohérence des implantations commerciales, **MULTI DEVELOPMENT** est l'interlocuteur privilégié des enseignes, ce qui n'écarte pas d'autres initiatives dès lors qu'elles sont en cohérence avec le projet urbain et respectueuses du tissu commercial existant en centre d'agglomération et dans les centres secondaires.

Les grandes lignes à venir

Bien que ce projet s'inscrive dans une durée de cinq à dix ans, un certain nombre de transformations dans le centre d'agglomération verront le jour très rapidement. Il s'agit de montrer à la population des « flash » qui montreront que les choses vont évoluer dans le sens de la vision urbaine de Joan Busquets.

En outre, nous entrerons dès ce mois de septembre dans une phase de concertation avec tous les acteurs qui font la ville : habitants, commerçants sédentaires et non sédentaires, usagers...



MULTI CORPORATION

- **Multi Development France** est filiale du groupe Multi Corporation dont le siège social est à Gouda, Pays-Bas.

- **Multi Corporation**, avec Morgan Stanley Real Estate Fund comme actionnaire principal, est le leader sur le marché de l'immobilier commercial en Europe, où il réalise, garde en portefeuille et gère des centres commerciaux, des bureaux et des projets immobiliers à travers ses différentes sociétés :

Ø **Multi Development** réalise d'importants projets multifonctionnels à base de commerces, ainsi que des projets de régénération de centres urbains.

Ø **Multi Investment** joue le rôle d'investisseur à long-terme et conserve, en tout ou partie, une sélection de projets réalisés par Multi afin de se constituer un patrimoine de centres commerciaux de première qualité en Europe.

Ø **Multi Asset Management** assure la gestion des actifs de ce portefeuille. Il a également la mission de créer et de gérer des fonds d'investissements immobiliers pour des clients institutionnels.

Ø **Multi Mall Management** assure la gestion quotidienne d'un grand nombre des centres commerciaux.

MULTI CORPORATION EN CHIFFRES

- 26 ans d'existence.
- Plus de 500 employés.
- Actif dans 23 pays européens.
- Des filiales et des bureaux aux Pays-Bas, en Allemagne, Belgique, Bulgarie, Espagne, France, Grèce, Italie, Luxembourg, Pologne, Portugal, République Tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Turquie et Ukraine.

- 82 projets en construction en 2008
 - Soit 2,9 millions de m² de surface commerciale
 - Soit un investissement de 9.6 milliards euros

- 163 projets en cours de développement
 - Soit un montant d'investissement de 17,4 milliards d'euros

LA PHILOSOPHIE DE MULTI : « Design & Development »

-Tous les projets de Multi sont créés à partir de concepts élaborés par notre cabinet d'architectes intégré : T&T Design.

- Les projets de Multi sont reconnus au niveau international de par :
 - Leur nature originale et innovante.
 - La qualité de leur spécificité architecturale.
 - L'intégration du design dans l'environnement urbain.
 - Le respect de la culture, du style local et de l'esthétique urbain.

Les réalisations de Multi font régulièrement office de moteur dans le processus de régénération d'une ville ou d'une région.

MULTI DEVELOPMENT FRANCE

-Multi Development est présent sur le marché français depuis 1997.

- Son activité s'inscrit dans la stratégie de croissance du groupe dans le développement de centres commerciaux.

- Réalisations et projets de Multi Development en France :

Ø Les Quatre Chemins à Vichy (livré en avril 2002).

Ø La Vache Noire à Arcueil (livré en septembre 2007).

Ø Les Arcades Rougé à Cholet (début des travaux juin 2007, livraison 2009).

Ø Cœur de Ville à Grigny (livraison 2011).

Fiche d'identité de Joan Busquets



Architecte-urbaniste de renommée internationale, Joan BUSQUETS intervient dans la **définition de master-plans et la réalisation de projets urbains** dans de nombreuses villes européennes, parmi lesquelles : **La Corogne** (Espagne), **Amsterdam** (Pays-Bas), **Den Haag** (Pays-Bas), Barcelone (Espagne), Alger (Algérie), **Viareggio** (Italie), **Bayonne** (France), **Budapest** (Hungary), **Nesselande** (Rotterdam – Pays-Bas), **Geneva** (Switzerland), **Las Palmas** (Spain), **Trieste** (Italy), **Coimbra** et **Viseu** (Portugal), **Tolède** (Espagne)...

Joan BUSQUETS s'est particulièrement illustré, à partir de 1983, en tant que **chef du projet urbain de Barcelone**, pour préparer la ville à l'accueil des Jeux Olympiques de 1992.

Diplômé en architecture à l'université de Barcelone, **Joan BUSQUETS a enseigné ou enseigne l'urbanisme et l'architecture** dans les prestigieuses Universités de Boston Harvard Graduate School of Design, de Londres, de Genève, de Barcelone...

Joan BUSQUETS est l'**auteur de nombreux ouvrages de référence** et il est régulièrement sollicité en qualité d'expert pour des colloques ou des jurys internationaux.

Enfin, **Joan BUSQUETS** a été **récompensé par de nombreux prix d'urbanisme** pour ses réalisations à Tolède, Barcelone et Lérida (Espagne), Guadalajara (Mexique), Trento (Italie).