

## Etude de cas



# Site du Jeu de Mail

Arrondissement : Dunkerque

Commune : Dunkerque

EPCI : Communauté Urbaine de Dunkerque

Maîtrise d'ouvrage : EPF

Type opération : Volet territorial—Mesure 3-1

### Localisation du site



Le site se situe au nord du quartier du Jeu de Mail à Dunkerque. Au sud, on trouve de nombreux logements sociaux collectifs. Le quartier est proche du centre ville de Dunkerque mais il est jusqu'à présent enclavé du fait de la structuration des accès et de la présence des canaux.

## *Eléments descriptifs*

### Les éléments de contexte

Le site concerné par les réhabilitations se situe au nord du quartier du Jeu de Mail à Dunkerque. Diverses activités économiques étaient installées : mécanique automobile (Martin mécanique), production d'extincteurs (Sécurflamme), etc...

Le site était constitué de bâtiments denses et vétustes ce qui était en décalage avec la structure urbaine du reste du quartier constitué principalement de logements. La Communauté Urbaine de Dunkerque a rapidement engagé une politique de maîtrise foncière en s'appuyant sur l'EPF.

Une partie des entreprises a progressivement cessé ses activités, d'autres ont été délocalisées.

### Les caractéristiques du projet

<i>Les caractéristiques du projet</i>				
Phase sur 2000-2006	Origine du site	Projet de R.U.	Propriétaire du site	Gestionnaire du site
Quatrième phase bis	Industrie	ANRU du jeu de Mail	EPF et ville de Dunkerque	CUD

<i>Les aspects financiers</i>				
Montant des interventions	Financement FEDER	Financement Etat	Financement CUD	Financement ANRU
457 867 euros	175 289 euros (38%)	-	107 289 euros (24%)	175 289 euros (38%)

#### Eléments descriptifs relatifs à la requalification

**Maître d'œuvre :** Cepmo

**Superficie d'espace requalifié :** 2727 m<sup>2</sup>

**Superficie de bâtiment réutilisé :** 365m<sup>2</sup>

**Surface nivelée (EPF) :** 3 000m<sup>2</sup>

**Surface enherbée (EPF) :** 3 000m<sup>2</sup>

Les travaux de requalification du site (pour les quatre phases) ont consisté à démolir l'ensemble des bâtiments existants à l'exception d'un seul qui a fait l'objet d'une réhabilitation pour son potentiel architectural. Des cuves d'hydrocarbure et de fioul ont été extraites pendant les travaux.

#### Le déroulement du projet

La démolition de l'ensemble des bâtiments industriels du Jeu de Mail s'est déroulée en quatre phases. La dernière s'est également déroulée en deux étapes. Lors de notre visite sur le site les démolitions de la seconde partie de la quatrième phase (batisol/SNEF) étaient en cours.

La quatrième phase de travaux s'est déroulée en trois étapes : désamiantage et démolition d'abord, couverture ensuite et ravalement de façade et maçonnerie pour finir.

En parallèle à ces travaux de démolition, le projet ANRU du Jeu de Mail et du Carré de la vieille s'est mis en place et la convention vient d'être signée. L'aménagement du site sur lequel étaient installées les anciennes activités industrielles s'inscrit dans le projet ANRU du quartier.

## *Regards croisés des acteurs sur le projet*

---

### **Le bilan de l'opération**

#### Les points forts du projet

Les démolitions réalisées s'inscrivent dans un projet beaucoup plus global de renouvellement urbain qui vise une refonte totale de l'image, de la structuration et de l'attractivité du quartier. Le désenclavement étant affiché comme un objectif opérationnel, un réel travail a été fait sur la gestion des flux et des déplacements.

La réalisation des acquisitions foncières en amont du projet ANRU et des démolitions au fur et à mesure de la maîtrise foncière ont permis le déroulement fluide de l'opération sans situation de blocage et ainsi d'optimiser le projet puisque le site est désormais prêt à accueillir de nouvelles installations.

#### Les points de vigilance du projet

Dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment conservé, la difficile gestion des délais a amené l'annulation d'un marché par une entreprise et la nécessaire relance du marché.

#### La pertinence du projet

La pertinence du projet tient au fait que l'intervention pour la reconquête des espaces dégradés s'inscrit dans un projet plus vaste de restructuration et de renouvellement urbain en cohérence avec les besoins du territoire et selon une stratégie urbaine et sociale inscrite dans le temps.

### **La vocation et la gestion du site**

Le projet s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du quartier du Jeu de Mail et du Carré de la Vieille. Le projet prévoit :

- La démolition de logements
- La création de nouveaux logements et la réhabilitation des autres logements et de l'école
- Le développement d'activités de service public
- La restructuration du quartier : voiries, espaces verts...
- L'accueil de nouvelles activités commerciales
- La construction d'un pôle santé sera à l'endroit où ont eu lieu les dernières démolitions (Batisol, SNEF).

### **Les effets pour le territoire**

L'objectif est de remailler le quartier dans son environnement et en particulier les quartiers qui se trouvent à proximité : le Carré de la vieille, le centre ville.

Les démolitions réalisées ont permis de mettre en valeur la qualité architecturale d'un ancien bâtiment qui était auparavant caché par les autres structures, en particulier en entrée de ville.

En terme d'attractivité, l'installation du pôle santé sur le site permettra de favoriser la venue de personnes extérieures au quartier. Le projet vise également un objectif de mixité sociale à travers la création d'une offre de logements plus diversifiée qui conjuguera du logement individuel et collectif, du locatif et de l'acquisition.

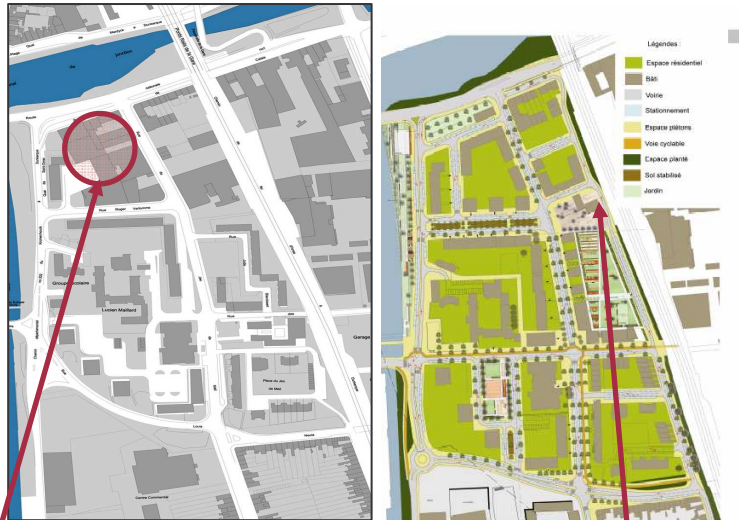
*Etat des lieux et perspectives*

**Les projets et perspectives**

Actuellement le site est encore la propriété de l'EPF mais la CUD devrait très prochainement devenir propriétaire.

Dans l'avenir de nouvelles activités pourraient venir s'implanter dans le quartier (centre de formation par exemple). Le quartier semble gagner en attractivité.

Les plans ci-contre montrent l'état initial du quartier (à gauche) et le projet (à droite).



Localisation des anciennes friches

Bâtiment conservé « Toiles et Bâches »



L'image ci-dessus montre le pôle santé dans son environnement tel qu'il devrait être après la construction qui devrait débuter prochainement. Ce bâtiment accueillera le pôle santé au rez de chaussée mais également des logements dans les étages et un parking au sous-sol.

**les sources**

- Madame Jacob, Communauté Urbaine de Dunkerque.
- Monsieur Roussel, EPF.
- Documents CUD.
- Consultation du dossier de subvention et base PRESAGE.
- Visite de site.