

Dossier de presse

Jeudi 8 juillet 2021

ici, on invente

la Ville de demain



Lancement de la construction du pôle économique du quai de Leith à Dunkerque (bureaux/hôtel/commerces)



Véritable pôle d'animation, l'opération du quai de Leith se situe face au Pôle Marine, au port de plaisance, au Môle 1 et à deux pas de la gare

© BLAQ architectures

ici, on invente une ville plus innovante !
www.communaute-urbaine-dunkerque.fr

Un ambitieux projet au cœur de Dunkerque et son agglomération

Initiée dans le cadre d'une ambitieuse politique d'aménagement et de développement d'un pôle tertiaire menée par la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD), cette opération vise à redynamiser le centre-ville de Dunkerque et séduire de nouveaux publics en proposant une nouvelle offre enrichie de services.

Afin d'accompagner la CUD dans ce projet emblématique de renouvellement urbain de la Ville et de la Communauté Urbaine, Spie batignolles immobilier et S3D, partenaire local, se sont associés avec l'enjeu de satisfaire aux attentes du territoire et de sa stratégie de développement économique.



*Le pôle d'activités du quai de Leith accueillera un hôtel, des commerces et bureaux
© BLAQ architectures*

Ce 8 juillet 2021, Patrice VERGRIETE, Président de la Communauté Urbaine de Dunkerque et Maire de Dunkerque, Jean-Pierre VANDAELE, Président de la S3D et François MAILLARD, Président de Spie batignolles immobilier, co-promoteurs, François et Marc DUCROcq, co-gérants de la SARL Holdune, Olivier CAMAU, Directeur régional Hauts-de-France de la Banque des Territoires et Julien NESSIM, Président de Soremi ont entériné leurs engagements d'investissement, accompagnés de signatures protocolaires, d'un nouveau pôle constitué d'un immeuble de bureaux, d'un hôtel et de commerces quai de Leith, en bordure des bassins du port de plaisance, et au cœur de Dunkerque.

Ce chantier d'envergure regroupant différents usages a officiellement été lancé courant mai 2021 pour s'achever au cours du second semestre 2022.



L'implantation stratégique du pôle en fait un projet emblématique du renouveau dunkerquois © SPIE-S3D



Renforcer l'attractivité du territoire dunkerquois



Ses nombreux atouts en font sans conteste l'un des sites les plus attractifs du littoral © BLAQ architectures

Engagée depuis 2014

dans une politique de renforcement de la qualité urbaine, de l'accessibilité et de l'attractivité économique de son cœur d'agglomération, la Communauté urbaine de Dunkerque (CUD) a donné en 2018 une nouvelle impulsion à cette dynamique retenue par le programme "Action cœur de ville" lancé par le gouvernement.

Répondant aux objectifs de ce programme, la construction du nouveau pôle tertiaire et de loisirs, situé sur le quai de Leith, conforte le processus de revitalisation urbaine du centre-ville en proposant une offre densifiée et renouvelée de services pour séduire une large clientèle et satisfaire les attentes des habitants pour améliorer leur qualité de vie.

Une action à la portée d'autant plus nourrie que ce programme bénéficie en plus de l'engagement de co-investisseurs, partenaires du programme, des aides financières garanties pendant 5 ans par la convention de revitalisation. Cet appui financier permettra ainsi de structurer et consolider les différentes initiatives en faveur de l'habitat en centre-ville, du développement économique et commercial, de la mobilité, du cadre de vie et du patrimoine.

Véritable pôle d'animation,

l'opération du quai de Leith a été implantée sur un site stratégique, face au Pôle Marine, au port de Plaisance, au Môle 1 et à deux pas de la gare de Dunkerque, afin de bénéficier du maillage des infrastructures de transport et offrir une plus grande accessibilité aux usagers.

Son positionnement et sa proximité immédiate avec le centre-ville de Dunkerque font de cette opération le trait d'union structurant de la requalification des friches du Port-Est. D'autant que la gare irrigue le territoire dunkerquois par ses flux de voyageurs et touristes friands de plaisance et d'activités balnéaires.

Par ce projet en cœur d'agglomération qui enrichit l'offre d'activités et de services tertiaires, la Communauté urbaine de Dunkerque et son président, Patrice Vergriete, témoignent d'ambitions fortes portées depuis 2014 pour régénérer l'espace urbain, améliorer la mobilité et dynamiser l'attractivité du territoire, porteur d'emplois nouveaux et de développement économique.





Une opération mixte au service de multiples usages

Sur ce projet, Spie batignolles immobilier et la société d'économie mixte S3D agissent en qualité de co-promoteurs sur une opération mixte comprenant plusieurs bâtis dessinant un trapèze pour accueillir diverses fonctions (bureaux, commerces et tourisme) :

- Un hôtel 4* Mercure offrant 89 chambres en R+7, appartenant aux franchisés François et Marc Ducrocq. Les propriétaires visent une clientèle majoritairement composée de professionnels en voyage d'affaires, pour 65 % d'entre elle, en plus de celle apportée par l'activité touristique.
- Un bâtiment de plain-pied regroupant plusieurs commerces sur une surface d'environ 1.160 m², parmi lesquels :
 - oUn restaurant, de type "diner américain", franchisé "Memphis" et propriété de M. et Mme Ditylieu.
 - oUn restaurant indépendant (nouveau concept) face au Bassin de la Marine, propriété de la famille Moronvalle, exploité par Alexandre Moronvalle.
 - oUne boutique "Fitness Boutique" pour proposer du matériel de fitness et des compléments alimentaires, propriété de M. Angonin.
 - oUne surface commerciale de 330 m² qui sera scindée en 3 espaces, pour le compte de la famille Moronvalle.
- Un immeuble de bureaux en R+5 sur 5.750 m² de superficie :



Ce bâtiment compte déjà plusieurs preneurs/ futurs utilisateurs comme la société ENGIE qui occupera l'intégralité du dernier étage, KPMG qui louera la moitié du 4e niveau, la S3D utilisera la moitié du 3e niveau et l'Office de tourisme de Dunkerque la moitié du second niveau.

Les commerces borderont le bassin de la Marine © BLAQ architectures

Ces succès commerciaux ont convaincu le consortium d'investisseurs d'acquérir cet immeuble : la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignation) (49%), SOREMI (31%) et la société d'économie mixte S3D (20%).

Dans la perspective d'améliorer l'accessibilité de ce pôle, déjà proche de la gare, et des principales commodités de la ville, très bien desservi par les transports en communs un parc de stationnement de 85 places sera réalisé en sous-sol. Il proposera des espaces dédiés au mode doux (locaux vélos) et des places permettant de recharger les véhicules électriques.

Pour cette opération, Spie batignolles immobilier et S3D ont travaillé de concert afin de réunir des partenaires commerciaux locaux, de s'assurer de couvrir l'ensemble des besoins et de satisfaire aux usages des futurs utilisateurs, avec pour principal objectif de proposer un cadre de vie agréable.



L'immeuble de bureaux accueillera Engie, KPMG, S3D et l'office de tourisme © BLAQ architectures



Un projet immobilier exemplaire sur le plan environnemental

Emblématique du renouveau et des nouvelles ambitions de Dunkerque, cette opération immobilière l'est également sur le volet du respect de son environnement.

Tous les aménagements étudiés, les matériaux retenus et les équipements sélectionnés, répondent à des exigences strictes. Une certification BREEAM Very Good et une labellisation E+C- (niveau E2C1 – RT 2012 -30%) seront mise en place afin d'assurer un grand confort aux usagers de l'immeuble de bureaux tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement.

Une démarche de labellisation BiodiverCity Life sera également engagée en cours de chantier auprès du CIBI afin de permettre de couvrir la phase de fonctionnement et de cibler l'amélioration continue pour la prise en compte de la biodiversité et de la biophilie au sein de l'ensemble immobilier.

La CUD, Spie batignolles immobilier, S3D ont positionné le projet et l'exploitation future du pôle tertiaire du Quai de Leith sur des objectifs environnementaux exigeants. Ainsi, le bâtiment sera équipé de pompes à chaleur, fonctionnant grâce aux énergies bas carbone et renouvelables, pour la fourniture du chauffage et du rafraîchissement au service de la réduction de la consommation énergétique et du confort thermique des utilisateurs.

Imaginé par l'atelier d'architecture lillois BLAQ, le parti-pris urbain consiste en la composition d'un véritable îlot à la mixité programmatique affichée (hôtel, bureaux, commerces, restaurants et stationnement en sous-sol).

Hétérogène et fragmentaire par la diversité des fonctions rassemblées sur un même site, l'architecture maintient un dialogue constant entre les volumes de hauteurs contrastées par l'usage systématique du même parement métallique irisé Pearl Sky qualité marine. De teinte principale bleutée, ce matériau est capable d'une variation colorimétrique étendue (du bleu ciel au mauve en passant par les grèges). Il évoluera au fil de la journée en fonction de l'ensoleillement, de l'orientation et du reflet de l'eau. Celui-ci sera fabriqué par Arcelor Mittal (économie circulaire). Dans un jeu dialectique permanent, la masse de l'ensemble immobilier repose sur le Rez-de-Chaussée comme en lévitation sur un "socle" de vitrage aux teintes bleutées scandé par des lames colorées

et plus sophistiquées. Les commerces sont aménagés sous une épaisse ligne horizontale matérialisée par le bandeau d'acrotère (prolongement du mur de façade jusqu'à la toiture-terrasse). La toiture de cet ensemble de plain-pied sera entièrement végétalisée. Elle constitue une cinquième façade naturelle et paysagée offerte à la vue plongeante de chacun des "habitants" des immeubles de l'opération.

Pour favoriser l'apport de lumière naturelle, les façades supérieures seront percées par des baies soigneusement calepinées, aux rythmes différents et complémentaires. Afin de profiter du paysage maritime et notamment de la vue sur le Bassin de la Marine, des murs-rideaux monumentaux découpent les volumétries de l'hôtel et de l'immeuble tertiaire. Pour donner une impression de dynamisme et de relief, certaines fenêtres seront encadrées avec des projections servant également à créer des jeux d'ombre et préservant l'intérieur d'une surexposition au soleil.

À l'intérieur de ce trapèze sera aménagé un vaste îlot agréablement végétalisé par une pluralité d'essences et des plantes d'eau douce à l'intérieur d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Des parvis seront aménagés autour de ce projet pour offrir des espaces de convivialité généreux. Confiés à Spie batignolles nord, entité du pôle "construction régions" du groupe Spie batignolles, les travaux seront livrés au cours du second semestre 2022.

Cette opération représente un cumul d'investissement de plus de **25 millions d'euros Hors Taxes.**



À propos de la Communauté Urbaine de Dunkerque

Assurer le bien-être et la solidarité des habitants de l'agglomération, tout en favorisant le développement cohérent du territoire : telle est l'ambition que s'est fixée la Communauté urbaine de Dunkerque depuis sa création en 1968.

Trois missions essentielles sont aujourd'hui assurées par la CUD, au service des 200 000 habitants de ses 17 communes et communes associées : l'organisation des grands services publics qui relèvent de ses compétences juridiques (transport, logement, déchets, assainissement, voirie...), l'animation du territoire à travers des politiques de développement partenariales et la garantie de la cohésion territoriale. La CUD est ainsi le lieu où s'élabore la vision d'ensemble du territoire avec le concours des communes et de ses partenaires.

Labellisée "territoire d'innovation", la CUD est engagée avec l'ensemble de ses partenaires locaux dans la transition écologique et énergétique de son territoire, avec l'ambition de faire du Dunkerquois un démonstrateur de l'industrie décarbonée du XXI^e siècle.

www.communaute-urbaine-dunkerque.fr

À propos de Spie batignolles

Spie batignolles est un acteur majeur dans les métiers du bâtiment, des infrastructures et des services. Il opère sur 6 grands domaines d'expertise : la construction, le génie civil/les fondations, l'énergie, les travaux publics, l'immobilier et les aménagements paysagers et environnementaux. Spie batignolles a réalisé un chiffre d'affaires de 1.9 milliards d'euros en 2020. Le Groupe emploie 7700 collaborateurs et dispose de 193 implantations en France et 10 à l'international, notamment en Europe, au Moyen-Orient et en Afrique. Spie batignolles s'est donné les moyens de conduire son développement en toute indépendance. Depuis septembre 2003, le Groupe est contrôlé majoritairement par ses dirigeants et salariés.

www.spiebatignolles.fr



Contacts presse

Spie Batignolles

Audrey SEGURA

Tel : 01 30 09 67 04 ou 06 23 84 51 50

Email : audrey.segura@spiebatignolles.fr

À propos de la S3D

La Société de Développement du Dunkerquois (S3D) a été créée en 1991 pour accélérer la reconversion économique du territoire et accompagner les collectivités de la Communauté Urbaine de Dunkerque dans la mise en œuvre de leurs projets de développement et de renouvellement urbain. Aujourd'hui S3D se positionne comme un des partenaires emblématiques du développement dans le domaine de l'aménagement, de la promotion, de l'investissement et de la gestion immobilière.

s3d-spad.fr/s3d-spad-sied

À propos du cabinet d'architecture Blaq

Dirigé par deux associés, Xavier Bouffart et Jean-Luc Leclercq, architectes dplg, Blaq mène avec enthousiasme des projets dans les domaines où les acquis de l'écologie permettent le dialogue évident et sincère entre la MOA et l'architecte. Chaque projet est le résultat d'une synergie d'une équipe portée sur une démarche interdisciplinaire et une recherche constante de la qualité de production pour définir un projet social et environnemental. blaq met un soin particulier à sauvegarder un patrimoine, tout en lui impulsant une dynamique de renouvellement, propice à de nouveaux usages. blaq a une expérience indéniable dans la maîtrise des contraintes et l'identification des enjeux architecturaux/urbains.

Blaq est aussi un spécialiste du Space Planning "concepts Happy Zoning/Biophilie", cette démarche permet de créer des lieux où il fait bon vivre.

Blaq a obtenu en 2015 le prix d'Architecture Régional Les Beffrois de la Création pour la Qualité des lieux de vie dans ses projets.

www.blaq.fr

À propos du groupe Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires.

Elle regroupe cinq domaines d'expertise : les retraites et la formation professionnelle, les gestions d'actifs, le suivi des filiales et des participations, le financement des entreprises (avec Bpifrance) et la Banque des Territoires.

www.caissedesdepots.fr

S3D

Gilles MERRIEN

Tel : 03 28 63 84 18

Email : gilles.merrien@s3d-spad.fr

À propos de la Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales et les 35 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux. Pour des territoires plus attractifs, inclusifs, durables et connectés.

www.banquedesterritoires.fr

À propos de Soremi

Société d'investissement créée en 1993, dont le patrimoine géré et/ou détenu est de l'ordre de 200 millions euros, est présente sur l'ensemble du territoire français et tout particulièrement en Ile-de-France. Son patrimoine est réparti en 3 classes d'actifs : foncière patrimoniale, valorisation d'actifs, promotion immobilière. Le groupe se positionne principalement dans l'immobilier d'entreprise, mais également dans les locaux d'activités et logistiques.

www.soremi.fr



Communauté urbaine de Dunkerque

Olivier COPPIN

Tel : 03 28 23 69 57 ou 06 84 75 97 36

Email : olivier.coppin@tud.fr



ici, on invente une ville plus innovante !
www.communaute-urbaine-dunkerque.fr