



*Avec des liaisons interquartiers, une voirie réorganisée, des espaces verts réaménagés et 215 nouveaux logements, le futur quartier du Jeu de Mail s'ouvrira pleinement au reste de la cité et de l'agglomération.*  
© RVA

# La rénovation du **Jeu de**

La rénovation urbaine du Jeu de Mail, prévue jusqu'en 2011, vient d'entrer dans sa phase finale. À la demande de près des familles un diagnostic visant à l'accompagnement social des habitants. L'ensemble du quartier qui va connaître une seconde naissance.

8

**F**in décembre, Michel Delebarre, député-maire, défendait avec succès auprès de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) le dossier de rénovation du Jeu de Mail. A peine un mois plus tard, la première phase de ce vaste programme (prévu jusqu'en 2011) débute. Mandaté par la Ville, le PACT de la région dunkerquoise sonde la population sur ses aspirations (cf

encadré). Le Jeu de Mail nouveau a commencé de s'écrire.

### Des enjeux multiples

Les enjeux du projet de rénovation urbaine du Jeu de Mail sont aussi nombreux que déterminants dans la perspective d'un développement durable de la cité. Il s'agit d'abord de créer un quartier socialement plus équilibré : en améliorant et en diversifiant l'offre de lo-

gements existante et en menant une politique de mixité et d'accompagnement social. Il est encore question d'affirmer l'identité du quartier pour le rendre plus attractif.

Le désenclavement du quartier, considéré comme péri central mais coupé du centre ville par de grands axes routiers, ferroviaires ou fluviaux, sera rendu possible par la réalisation d'ouvrages d'art : doublement du pont des Coopérateurs, création d'un franchis-



## Questions à Henri Loorius, adjoint au logement, à l'habitat et à la politique foncière

*Le projet de démolition-reconstruction du Jeu de Mail vient de débiter par la phase d'accompagnement social. Comment ce suivi s'organise-t-il ?*

La rénovation des immeubles va se faire en concertation avec les familles. L'appel d'offres lancé par la Ville a été remporté par le PACT (Protection, amélioration, conservation, transformation de l'habitat) de la région dunkerquoise. Les agents enquêteurs ont entamé leurs visites aux familles des immeubles Jasmin, Jonquilles et Blankaert depuis début février. Ils sont chargés de faire le point sur la situation des gens qui habitent parfois un logement inadapté, trop grand ou trop petit. Puis on recueillera le souhait des habitants : veulent-ils quitter le quartier ou souhaitent-ils y rester ? Préfèrent-ils un appartement ou une maison ? Continuer de demeurer locataires ou accéder à la propriété ? Ces dia-



gnostics se poursuivront jusqu'au mois de juin auprès de 122 foyers.

### *Dans quelles conditions vont s'effectuer les déménagements des familles ?*

Partenord Habitat fera appel à un déménageur professionnel et les frais seront pris en charge, comme les abonnements aux différents services par exemple. Par ailleurs, concernant les cautions, il ne sera pas demandé de complément et pour ceux qui souhaitent quitter le quartier, leur rembourse-

ment sera honoré dès le mois de départ dans le cas d'un changement de bailleur. Concernant les loyers, les nouveaux tarifs seront établis en fonction des coefficients d'effort de chaque foyer. Quant aux charges, étant donné l'application aux nouveaux logements des normes HQE (haute qualité environnementale), non seulement elles n'augmenteront pas, mais elles devraient même baisser !

### *Pourra-t-on reloger tout le monde dans le quartier ?*

Au final, 209 logements seront détruits au Jeu de Mail tandis que 159 seront reconstruits. Cela ne suffira donc pas. Mais le dossier du Jeu de Mail comprend également la dernière phase du Carré de la Vieille : 56 autres nouveaux logements sont programmés pour porter une offre totale à 215 logements. En outre, d'autres constructions, hors site, sont prévues à l'Île Jeanty.

# Mail est lancée

sa première phase de réalisation. Depuis quelques semaines, la Ville établit au. Mais au-delà des opérations de démolition-reconstruction des immeubles, c'est

ment de la voie ferrée, aménagement d'une traversée piétonnière et réaménagement des entrées de quartier.

Dans le même temps et afin de recréer une structure urbaine, les dessertes locales sont développées : création d'une place à la croisée des rues du Jeu de Mail et des Passerelles, redressement de la rue Louis Neuts, affirma-

⇒ Suite page 12

## Le Jeu de Mail en chiffres

- ◆ 1 498 habitants (soit 568 ménages)
- ◆ 38 % de la population a moins de 20 ans
- ◆ Près de 40 % de la population est au chômage
- ◆ 547 logements dont 537 sociaux et 10 privés
- ◆ 13 bâtiments datant de 1965-1970 qui regroupent 51 % de T1 à T3 et 49 % de T4 à T5

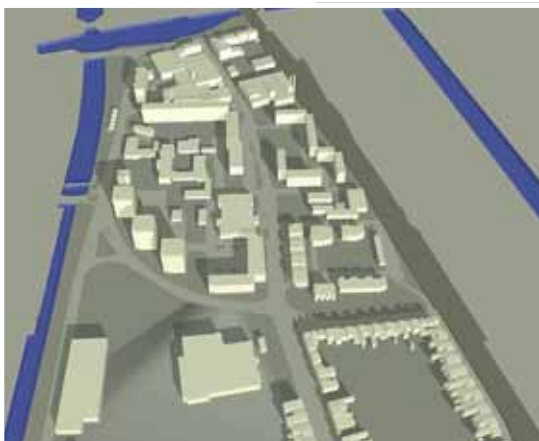


Schéma du quartier aujourd'hui.



## Le Futur Jeu de Mail

### Patrimoine démoli :

- 2 logements entre Batisol et SNEF pour 2007
- 1 maison rue de Calais
- Îlot Blanckaert (constitué des immeubles Jasmin, Jonquilles et Blanckaert) : 130 logements pour fin 2008-2009.

### Patrimoine conservé :

- 39 logements
- 241 logements réhabilités ou améliorés entre 2007 et 2009.

### Patrimoine construit :

- Habitat collectif : 90 logements pour fin 2007-début 2008
- Habitat individuel : 17 logements pour 2011
- Habitat unifamilial : 4 villas du jardin pour fin 2009 - début 2010
- Habitat intermédiaire : 20 maisons de ville pour 2008 et 2 immeubles « plots ».



La requalification des pieds d'immeubles, comme ici au Carré de la Vieille, permettra une meilleure résidentialisation.

## 215 nouveaux logements au Jeu de Mail ...

### Les maisons de ville

Une opération de 20 logements de type maison de ville sera réalisée sur le foncier libéré par la démolition du centre commercial et donnera sur le futur cours du Jeu de Mail, l'espace public central du quartier. Une opération attribuée à Partenord Habitat en compensation des démolitions de l'îlot Jude-Blanckaert.

### L'habitat individuel

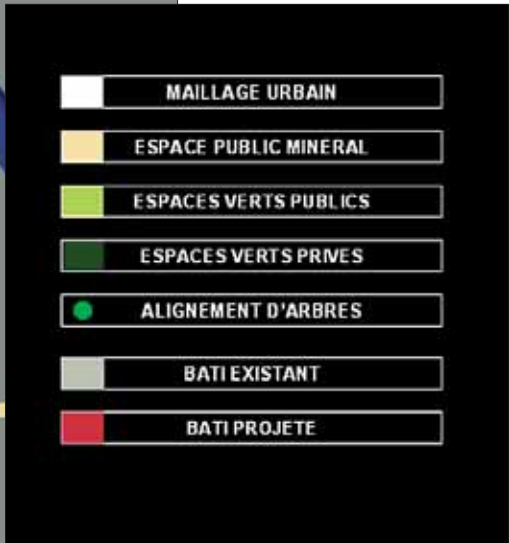
Deux programmes de logements locatifs libres seront confiés à la Foncière de Logement. Le premier est celui des villas du parc (8 logements) situées rue du Jeu de Mail dans le prolongement de la maison des services publics. Le second est une série de Maisons de ville en bande (17 logements) situées sur les

terrains de l'immeuble Pâquerettes, face au futur mail planté de la rue Verlomme.

### L'habitat collectif

Le projet de rénovation urbaine du Jeu de Mail prévoit une opération d'habitat collectif au nord du quartier sur l'îlot Verlomme (90 logements). Cette opération se divise en trois tranches confiées à trois opérateurs :

- 40 logements situés rue Verlomme, attribués à Partenord Habitat, qui compensent la démolition des immeubles Jasmin et Jonquilles.
- 25 logements PLS (prêt locatif social) de la SA 62/59 qui contribueront à créer une nouvelle mixité sociale.
- 25 logements en accession sociale du Crédit Immobilier, situés rue de Calais.



© de l'ensemble des illustrations :  
 Dominique Renaud pour  
 l'agence RVA-architecture et  
 urbanisme chargée d'établir le  
 schéma directeur de la  
 rénovation du Jeu de Mail.



Un jardin de 5 000 m<sup>2</sup>  
 viendra rythmer la  
 respiration des espaces  
 verts du nouveau quartier.

## et au Carré de la Vieille .....

### L'habitat intermédiaire

(immeubles « plots » quai de Saint-Omer)  
 Sur le foncier dégagé par le redressement de  
 la rue Louis Neuts, deux immeubles seront  
 implantés : l'un de 12 logements de type  
 PLS, l'autre de 12 logements également,  
 mais en locatif libre.

### Sites associés

Sur le secteur de l'Île Jeanty, une opération  
 de 67 logements sera développée sur deux  
 types d'habitat : individuel (37 logements) et  
 collectif (30 logements divisés en cinq im-  
 meubles).

Sur le secteur Ziegler, on prévoit 32 loge-  
 ments.



Ce programme de  
 rénovation urbaine au Jeu  
 de Mail comprend  
 également la fin de  
 l'opération entreprise au  
 Carré de la Vieille. Il s'agit  
 de 56 logements répartis  
 sur quatre immeubles  
 « plots\* » sur les terrains  
 des bords à canaux. La  
 répartition de ces  
 logements prévoit du  
 locatif libre, du locatif  
 social, de l'accession  
 sociale à la propriété et des logements adaptés aux personnes âgées.

\* En rouge sur le plan

tion de la rue du Jeu de Mail comme colonne vertébrale du quartier, création encore d'une liaison douce (piétons et cyclistes) interquartiers et de dessertes résidentielles.

Enfin, et pour faire converger cadre de vie et organisation de la voirie, le projet de rénovation du Jeu de Mail met l'accent sur la requalification des espaces publics. Outre l'émergence du cours du Jeu de mail, vaste promenade plantée au cœur du quartier, on prévoit

l'implantation d'un square de 2000 m<sup>2</sup>, d'un jardin de 5000 m<sup>2</sup>, mais aussi l'aménagement du quai de Bourbourg, celui de l'esplanade de la rue de Calais ou du mail Verlomme.

Cette trame d'espaces publics, couplée à l'aménagement des pieds d'immeubles, permettra une résidentialisation des îlots, pour une meilleure appropriation de l'espace et un respect plus grand des infrastructures.

Avec une Maison des services publics et un centre commercial renforcé, le Jeu de Mail nouveau se donne tous les atouts, assure Henri Loorius, adjoint en charge du logement pour « séduire à la fois les habitants d'aujourd'hui... et ceux qui demain ne manqueront pas de vouloir y vivre ». ◆

## Le Banc Vert et les quartiers d'habitat ancien

La politique de renouvellement urbain de la ville de Dunkerque ne s'arrête pas au Carré de la Vieille et au Jeu de Mail, mais prévoit encore deux opérations d'envergure au Banc Vert et dans les quartiers d'habitat ancien.

C'est ce trimestre que le dossier constitué pour le Banc Vert doit être déposé auprès de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU). Le projet prévoit la démolition des îlots Quercy et Rouergue pour tracer une nouvelle voirie jusqu'à l'église Saint-Antoine et ouvrir sur l'îlot Louis XIV, dans le but de recomposer l'habitat. « Une place sera aussi créée qui accueillera des commerces et la maison de quartier », détaille Louardi Boughedada, maire adjoint en charge de la politique de la ville. Une fois encore, l'objectif, à la faveur de ces opérations de démolition-reconstruction, sera bien de renforcer la mixité sociale : différents types d'habitat seront donc là aussi proposés (locatif social, locatif libre et accession à la propriété).

Comme dans les opérations précédentes, un programme de réhabilitation et de rénovation des autres logements sera entrepris par les trois bailleurs présents sur le secteur : Parte-

nord Habitat, le Cottage Social de Flandre et la Maison Flamande. Enfin, le Conseil général sera mis à contribution pour la reconstruction du collège de Swaën selon les normes



Quelque 250 immeubles sont concernés par l'OPAH RU arrêtée sur les quartiers d'habitat ancien

se auprès de l'Agence nationale, puisque la démolition du bâtiment 5 est arrêtée. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH RU) est proposée en réponse aux 250 immeubles qui nécessitent une rénovation très lourde.

Dans ces quartiers anciens, les enjeux sont multiples : « Il s'agit bien évidemment de lutter contre le logement indigne et les marchands de sommeil », explique le maire adjoint. Mais pas seulement. » Au-delà, il s'agit bien d'un projet urbain qui consiste à rénover les espaces publics avec la mise en valeur des bords à canaux notamment. Dans ce contexte, l'aménagement de la rue du Fort Louis constitue une première étape.

« Autre enjeu dans ces quartiers anciens, ajoute Louardi Boughedada, celui du stationnement. À plus long terme, certes, la politique de maîtrise foncière mise en place sur la Basse Ville devrait permettre à la CUD, dans le cadre du plan de déplacement urbain, de travailler sur l'hypothèse d'un parking silo. » L'objectif avoué de ces opérations de renouvellement urbain reste donc clair : « Il s'agit bien de redonner envie aux Dunkerquois, et aux autres, d'habiter dans ces quartiers. » ◆

HQE (haute qualité environnementale).

### Habitat ancien

« Ce programme qui concerne les îlots de vie Soubise, Basse Ville et Gare est en cours de constitution et de négociation », situe Louardi Boughedada. Et bien que l'ANRU n'ait pas véritablement été « calibrée » pour ce genre d'opération, un dossier sera bien dépo-

## Programme des réalisations

### Au Jeu de Mail (2006-2007)

Démolition 7 088

096 €

Construction 26 861 386 €

Réhabilitation 6 244 369 €

Aménagement

21 832 766 €

Ingénierie et conduite

de projet

6 299 489 €

**Total 68 326 106 €**

### Au Banc Vert (2006-2011)

Démolition 2 888 000

€  
(165 logements)

Construction 17 370 000

€  
(170 logements sur site + 56 hors site)

Réhabilitation 6 473 389 €

€  
(357 logements)

Résidentialisation

1 529 800 €

Équipement 3 608 253

€

Aménagement 4 730 797

€

Conduite de projet 588 411

€

**Total 37 188 650 €**

**Quartiers d'habitat ancien  
(2006-2011)**

Démolition 3 400 000

€

(130 logements HLM)

Construction 8 700 000

€

(130 logements HLM)

Réhabilitation 7 000 000

€

(296 logements HLM)

Acquisition et démolition

d'actifs privés