



Lancement symbolique
de la démolition des 3 Résidences Bateliers,
Chalands, Peniches sur le secteur de l'île Jeanty.

Ile Jeanty : 1^{er} coup de pelle pour le « quartier du futur » connecté au centre d'agglomération

Dunkerque, le 24 mai 2024 - Situé entre Saint-Pol-sur-Mer et Dunkerque, le quartier de l'île Jeanty s'apprête à vivre une profonde transformation. Grâce à un programme de renouvellement urbain ambitieux porté par l'ANRU, la Communauté urbaine de Dunkerque et ses partenaires, ce secteur à fort potentiel va se doter de nouveaux logements, d'espaces publics requalifiés et d'une connexion renforcée au centre-ville. 1^{ère} étape de cette transformation gigantesque, le premier coup de pelle pour la démolition de 3 Résidences : Bateliers, Chalands, Péniches, sous la maîtrise d'ouvrage de Flandre Opale Habitat.

Le renouvellement urbain de la Communauté urbaine de Dunkerque

Le Nouveau plan national de renouvellement urbain (NPNRU) a engagé la requalification de plusieurs sites communautaires. En matière de logements et d'aménagements publics, la Communauté Urbaine de Dunkerque souhaite promouvoir des solutions innovantes dans le cadre de ce vaste programme mené avec les villes de Dunkerque, Grande-Synthe, Saint-Pol-sur-Mer et Tétéghem-Coudekerque-Village, les bailleurs, de l'Etat, de l'ANRU, de la Région et du Département. Ensemble, ces partenaires ont notamment inscrit leur action dans le cadre d'une stratégie de développement des quartiers prioritaires (QPV), intégrée au projet dunkerquois et formalisée dans le contrat de ville.

La réforme de la géographie prioritaire a retenu 5 nouveaux QPV sur le territoire des communes et communes associées de Dunkerque, Saint-Pol-sur-Mer, Grande-Synthe, Coudekerque-Branche et Tétéghem-Coudekerque-Village. Quatre sites sont ciblés pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le programme d'intervention a été validé le 4 juillet 2019 par le Comité National d'Engagement:

> au titre des quartiers d'intérêt national :

- Quartiers Ouest, Cité Liberté à Saint-Pol-sur-Mer
- l'Ilot des peintres, à Grande-Synthe

> au titre des quartiers d'intérêt régional :

- Quartiers Banc vert - Ile Jeanty - Carré de la Vieille – Jeu de mail à Dunkerque
- Quartier Degroote à Tétéghem-Coudekerque-Village.

Au total, ce sont 340 millions d'euros qui sont mobilisés en faveur de ce projet de transformation urbaine par l'État, la Région, le Département, la CUD, les villes, les bailleurs et tous les autres partenaires. Ce programme d'investissement s'étendra sur la période 2020-2030.

L'intervention de Flandre Opale Habitat dans le renouvellement urbain communautaire :

Flandre Opale Habitat **s'engage auprès de ses clients et des acteurs institutionnels** du territoire dans la transformation profonde des quartiers avec pour objectif :

- Offrir un nouveau visage aux quartiers prioritaires
- Offrir aux locataires un habitat mieux adapté aux besoins d'aujourd'hui et un meilleur cadre de vie synonyme de mixité et de lien social.

Sur la Communauté Urbaine de Dunkerque, dans le cadre du NPNRU, Flandre Opale Habitat va au total **détruire 463 logements** pour **une reconstitution prévue dans le cadre de la convention ANRU de 264 logements** sur ce même territoire. Une reconstitution qui s'intègre dans le plan de développement ambitieux de l'entreprise avec la construction de **700 logements par an pendant 3 ans** (dont 500 sur le secteur de la CUD) situés à 30 min des gigafactory.

Flandre Opale Habitat a déjà démoli :

- Dunkerque, Résidence Gambetta - 58 logements
- St Pol sur Mer, Résidence Dahlias - 30 logements
- Et ce jour à Dunkerque, Résidences Bateliers, Chalands, Péniches – 110 logements

Des démolitions pour lesquelles Flandre Opale Habitat a investi plus de 3 235 148 € de fonds propres.

Flandre Opale Habitat a également pour projet de démolir :

- Dunkerque, Foyer Adoma - 143 chambres
- Dunkerque, Résidences Belandre et Chalutier 62 logements
- Dunkerque, Résidence Creuse - 60 logements

Consciente des difficultés que représente un relogement sur ce type d'opération, Flandre Opale Habitat s'est engagé à :

- Assurer un relogement correspondant aux besoins des familles (quartier, typologie...) en présentant jusqu'à trois logements par ménage
- Prendre en charge les frais liés au déménagement : déménageur, ouvertures de compteurs et au changement d'adresse.

L'accompagnement des locataires Flandre Opale Habitat est une priorité. L'objectif étant que tous les locataires soient satisfaits de leur relogement.

L'île Jeanty : Un quartier à fort potentiel

L'île Jeanty bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à proximité du pôle gare et de son futur pôle-loisirs, mais aussi à quelques minutes du centre-ville. Il est également doté d'un riche patrimoine paysager, avec le Plan d'eau, les bords à canaux et l'espace vert de la Plaine du Bunker. Pour accompagner le regain économique du territoire, la CUD y engage une stratégie exemplaire en matière de logements. Stratégie qui conduit à reconstruire la ville sur elle-même et à lancer près de 200 logements dans une première phase, via une forme innovante en marché groupé multi-opérateurs et mêlant accession sociale, accueil salariés en mobilité, logements sociaux de type PLS et logements intermédiaires.

La requalification des espaces publics et la création d'une nouvelle offre d'habitat permettra d'impulser à ce quartier une dynamique santé positive.

Un projet de transformation ambitieux

Les principales composantes du projet sont les suivantes :

- **Résorption de l'habitat dégradé** : Près de 170 logements et 190 hébergements spécifiques seront démolis.
- **Réhabilitation du parc social existant**: 82 logements en collectif et 40 logements individuels seront réhabilités.
- **Construction de nouveaux logements** mêlant habitat collectif et individuel.
- **Requalification des espaces publics**: Les espaces publics seront requalifiés pour favoriser la mobilité active, la biodiversité et le bien-être des habitants.

Flandre Opale Habitat agit également aux côtés de la collectivité pour la construction de nouveaux logements. Dans ce quartier, parmi les nouveaux logements à venir, **174 logements neufs** seront portés par Flandre Opale Habitat : 124 logements collectifs et 50 logements individuels.

Parmi les 174 logements réalisés par Flandre Opale Habitat 140 seront en **LLI** (logement locatif intermédiaire). Ce dernier occupe une position unique dans le paysage immobilier et est aujourd'hui possible à Dunkerque depuis son passage en zone B1. Conçu pour répondre aux besoins des ménages dont les revenus se situent entre les seuils d'éligibilité des logements sociaux et ceux du parc privé, le LLI offre une solution logement abordable aux classes moyennes et constitue un maillon essentiel du lien emploi-logement.

Enfin une étude est en cours avec la collectivité un travail concernant un dernier lot de 75 logements qui sera proposé en accession à la propriété conjointement entre Flandre Opale Habitat et un promoteur privé.

Les 1ères phases de travaux devraient démarrer courant 2025.

Un calendrier ambitieux

La phase opérationnelle débute avec la démolition des logements de Flandre Opale Habitat qui s'est rapidement mis en ordre de marche. Les premiers programmes de construction de logements et la

requalification des espaces publics démarreront en 2025. Le programme d'investissement s'étendra sur la période 2020-2030.

Un projet concerté

Les habitants de l'Île Jeanty sont associés à la conception de leur futur cadre de vie. Un programme d'accompagnement individuel est mis en place pour les ménages concernés par le relogement.

Un nouveau souffle pour l'Île Jeanty

Le projet de renouvellement urbain de l'Île Jeanty est un projet d'envergure qui permettra de redonner un nouveau souffle à ce quartier. Il contribuera à améliorer la qualité de vie des habitants, à renforcer l'attractivité du territoire et à créer un véritable lieu de vie durable.

Les résidences Bateliers, Chalands, Péniches

Construites en 1973, les résidences se composent de trois immeubles, chacun avec des caractéristiques distinctes contribuant à la diversité du quartier. Chaque immeuble est structuré en trois entrées.

Au total, ces résidences comprennent 110 logements collectifs, offrant une surface habitable totale de 7631 m². La répartition des logements est la suivante :

- Bateliers : 46 logements
- Chalands : 37 logements
- Peniches : 27 logements



Malgré les travaux d'entretien et de rénovation menés sur ces résidences, ces dernières ne répondent plus aux nouveaux critères recherchés d'habitat et de performance énergétique.

Un accompagnement adapté

Dans le cadre de ce projet de démolition, Flandre Opale Habitat a mis en place un programme **d'accompagnement spécifique** pour les habitants concernés. Cet accompagnement vise à garantir une transition aussi fluide que possible tout au long du processus de démolition et de relogement.

Le projet a été présenté aux habitants lors d'une réunion publique en juin 2020. En tout, Flandre Opale Habitat a organisé **5 réunions** avec les résidents, et la dernière en date s'est déroulée le 15 février 2024, en présence de la collectivité ainsi que des représentants des entreprises intervenantes. Ces rencontres ont été l'occasion d'instaurer un dialogue ouvert et transparent.

L'objectif principal de ces réunions était d'informer les habitants sur les différentes étapes du projet, notamment le planning prévisionnel de démolition, les modalités de relogement, ainsi que des informations sur l'ensemble du processus.

De plus, les équipes de Flandre Opale Habitat ont travaillé conjointement avec la Communauté Urbaine de Dunkerque pour accompagner les habitants dans ce changement d'ampleur pour leur quartier. Pour cela, deux médiateurs logement ont été désignés par la CUD et sont devenus les interlocuteurs privilégiés des locataires.

- Les médiateurs ont rencontré l'ensemble des familles.
- Après la validation du projet, les familles ont été accompagnées dans leur relogement avec notamment la réalisation d'une demande de logement réalisée avec les médiateurs.
- Flandre Opale Habitat et d'autres bailleurs de la région ont proposé des biens disponibles correspondant à la situation et à la composition familiale de chaque foyer.
- Les dossiers sont ensuite passés en commission d'attribution selon la réglementation en vigueur.
- Une fois que le nouveau logement a été attribué, Flandre Opale Habitat a pris en charge les frais liés au déménagement afin de faciliter l'étape finale de relogement.

Les locataires ont été relogés **de juin 2022 jusqu'en avril 2023**.

Descriptif du programme

Maître d'ouvrage : Flandre Opale Habitat

Maitre d'oeuvre Démolition : SARL FCID

Désamiantage : Demolition 4D



Programme

Accord de la démolition : Décembre 2023

Phase de relogement des locataires : De Juin 2022 à Avril 2023

Début des travaux : Mars 2024

Début du désamiantage du site : Avril 2024

Démarrage de la démolition de la résidence : Mai 2024

Fin prévisionnelle de la démolition : Septembre 2024

Financement

Subvention CUD : 220 000 €

Subvention ANRU : 2 803 610.32 €

Fonds propres FOH : 1 114 060.21 €

Montant de l'opération de démolition : 4 137 670.53 €

Une démolition favorisant l'économie circulaire...

Flandre Opale Habitat s'engage résolument dans une **démarche éco-responsable** en favorisant le recyclage des matériaux.

Chaque élément démantelé lors de la démolition est trié et évalué pour sa capacité à être réutilisé ou recyclé. Les matériaux tels que le béton, le métal, le bois et d'autres ressources sont récupérés et dirigés vers des centres de recyclage spécialisés. La revalorisation des déchets au travers du tri sélectif permet de revaloriser sur la présente démolition environ 96% des déchets !

A titre d'exemple, nous explorons actuellement un projet de **recyclage des matériaux en béton**. En partenariat avec la Communauté Urbaine de Dunkerque, Flandre Opale Habitat envisage d'introduire une solution de concassage à proximité du site permettant de transformer le béton récupéré en cailloux réutilisables, lesquels pourraient être ensuite utilisés pour les pistes chantier du projet à venir.

Cette approche permet de réduire l'empreinte environnementale du projet en limitant la quantité de déchets envoyée en décharge et en favorisant la réutilisation des ressources existantes. De plus, le recyclage des matériaux contribue à la préservation des ressources naturelles en évitant l'extraction de nouvelles matières premières.

...et l'insertion par l'économie

Une clause d'insertion sociale a été mise en place afin de favoriser le retour à l'emploi des personnes en difficultés.

Pour ce faire, un pourcentage proche des **10% et équivalent à 1000h**, par rapport au volume total d'heures de chantier (*hors désamiantage*) a été intégré au marché de travaux de l'entreprise 4D. Les publics visés sont : les demandeurs d'emploi de longue durée, les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA), les bénéficiaires de minima sociaux, les jeunes de moins de 26 ans sortis du système scolaire sans qualification ou sans expérience, ...

Prévention amiante : garantir la santé et la sécurité

Dans les constructions antérieures à 1997, l'amiante était fréquemment présente dans divers éléments tels que les faux plafonds, les panneaux, les dalles de sol, ainsi que les tuyauteries et les conduits. Parfois, on le trouve également dans certaines peintures et carrelages.

Pour ce projet, une phase d'étude approfondie a été réalisée pour diagnostiquer la présence d'amiante avant tout début de travaux. Chaque appartement a été **rigoureusement examiné** afin de déterminer la meilleure méthode pour désamianter les résidences. Un **plan de retrait** a été élaboré et **approuvé par les autorités compétentes, conformément à la législation en vigueur**. De plus, une zone de stockage sécurisée a été établie à l'intérieur du chantier avant le début des travaux.

Il est essentiel de souligner que l'amiante ne représente aucun risque lors d'un contact simple. Ainsi, en prenant toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des travailleurs et des résidents, nous veillons à ce que les opérations de désamiantage se déroulent dans le strict respect des normes de sécurité et de santé publique. Sur site, le personnel qui intervient directement en zone amiantée est habillé d'un équipement spécifique car il manipule le produit.

A PROPOS

FLANDRE OPALE HABITAT

Avec un patrimoine de près de 18 000 logements dans les Hauts de France, Flandre Opale Habitat, filiale du groupe Action Logement est un véritable partenaire privilégié du territoire.

Présente sur plus de 220 communes entre le Littoral, la Flandre, l'Artois et l'Audomarois, l'entreprise facilite l'accès au logement du plus grand nombre avec un engagement spécifique pour le logement des salariés d'entreprises. Consciente de son impact économique, social et environnemental Flandre Opale Habitat s'est engagée dans une réelle démarche RSE volontaire. Elle est le point central de son projet d'entreprise « Imagine 2027 » et a pour ambition de positionner notre habitat durable en soutien de chaque parcours de vie.

Contact presse Flandre Opale Habitat :

Agnès Noel

Direction Communication-Marketing

anoel@flandreopalehabitat.fr

07.60.99.91.69