



Dunkerque

PORTRAITS DE TERRITOIRE



Dans le cadre du colloque

« POUR UN RENOUVEAU DU PARC IMMOBILIER DES ANNÉES 50-70 :
de la prise de conscience à la stratégie »

À Brest, les 28 et 29 Novembre 2013 - Quartz, Centre des congrès



Dunkerque

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, Dunkerque est en ruines, 1 524 immeubles ont été détruits sur 3 362, 805 très endommagés et seulement 1 032 sont estimés réparables. Il faut reconstruire vite car les sinistrés logent provisoirement dans des baraquements et « chalets américains ».

La reconstruction de la ville est confiée par le Ministère de la reconstruction et de l'urbanisme à Théodore Leveau, urbaniste en chef et Jean Niermans, architecte en chef, qui ont devant eux une page pratiquement vierge. Dunkerque devient un laboratoire d'expérimentations.

LES PRINCIPES DE LA RECONSTRUCTION APRÈS LA GUERRE



Théodore Leveau impose une ville aérée, spacieuse et lumineuse. Le centre-ville se trouve totalement remanié. Il est irrigué de nouvelles artères, calibrées pour le déplacement automobile. On passe d'un habitat individuel à un habitat collectif dans un style uniformisant, expurgé de toute référence locale. Les immeubles sont relativement bas avec quatre étages

sous des toits-terrasses, les porches ornés de sculptures, le tout pimenté d'écrans de verdure en cœur d'îlot.

A la fin des années 1950, la majeure partie des baraquements a laissé place à des logements d'un confort inédit : disposition et orientation des pièces ont été entièrement revues. La cuisine migre vers l'entrée, proche du séjour et de la salle à manger. La lumière est privilégiée grâce à l'orientation sud-ouest des pièces à vivre. Emménager dans un appartement de la reconstruction signifie alors l'accès au confort moderne : eau, électricité, gaz, téléphone, évacuation des eaux usées et des ordures ménagères.

UN PARC DE COPROPRIÉTÉS QUI A MAL VIEILLI...

Dunkerque comme les autres villes reconstruites, au départ jugée « moderne », « aérée », voit aujourd'hui son architecture cataloguée de banale et sans intérêt. Les habitants n'ont pas adhéré à l'identité de ce patrimoine qui leur a été imposé au sortir de la guerre.

L'enjeu urbain du centre-ville reconstruit est majeur : la déqualification du quartier affecte toutes les fonctions centrales qu'il est censé assumer. Déprise commerciale, dépréciation de l'immobilier, augmentation et taux élevé de la vacance, risque d'érosion du marché locatif privé sont autant d'arguments qui justifient une action globale sur ce parc de logements.

L'héritage de la Reconstruction, caractérisé par de larges avenues, de grands espaces publics, des im-

meubles de faible hauteur, ne favorise pas l'attractivité du centre-ville. Aujourd'hui l'agglomération souffre de la faiblesse de son centre en termes de densité et d'attractivité.

LES ENJEUX D'UNE REVALORISATION DE CE PARC

La valorisation de ces immeubles de la Reconstruction se pose aujourd'hui de manière prégnante. L'enjeu pour le parc de la Reconstruction est de préserver son attractivité et de l'intégrer pleinement à la dynamique de rénovation du centre d'agglomération.

Celui-ci est habité par 5 000 habitants, soit 2% du bassin de vie. La densité de population pour le centre-ville est donc très faible, en comparaison à d'autres centres d'agglomération de cette taille.

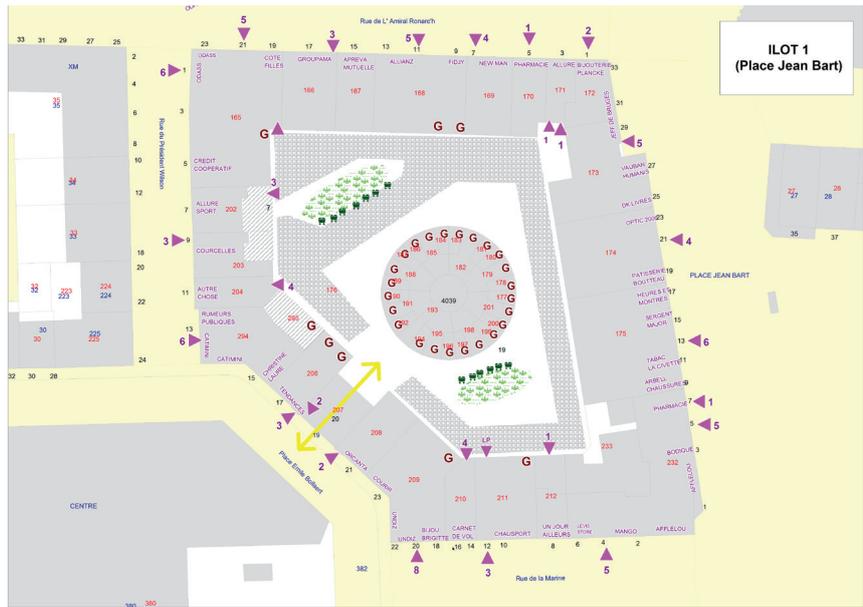
Par ailleurs, l'actuel projet de développement du centre d'agglomération « Cœur d'agglomération » vise à conserver l'équilibre urbain et commercial autour de la place Jean Bart, centre historique de la ville et de l'agglomération et à poursuivre la densification commerciale pour répondre aux besoins d'un bassin de vie de 200 000 habitants. En alternative à l'étalement urbain, l'objectif est de développer une offre commerciale et de nouveaux types d'habitats dans l'hyper centre, de restructurer les espaces publics et d'organiser les déplacements en incitant à la diminution de la place de la voiture.

Le parc de la Reconstruction de Dunkerque se concentre essentiellement sur les quartiers Citadelle-Victoire, Centre et Soubise-Gare. Avec 3 384





Ilot 1 - Place Jean Bart



logements construits de 1949 à 1967, avant toute réglementation thermique, ces trois quartiers abritent 31% de l'offre bâtie à cette époque et 12% de l'offre totale en logements de la commune de Dunkerque.

Le peuplement de ce parc se caractérise par une représentation plus importante des personnes retraitées, qui ont emménagé lors de la construction du parc. En moyenne 90,4% des logements de Dunkerque présentent tout le confort normé. Cette proportion est de 78,6% dans le parc de la Reconstruction (vétusté de la baignoire, de l'évier, des réseaux). Le taux de vacance atteint ainsi plus de 8,6% au sein de ce parc contre 4,5% à l'échelle de la commune.

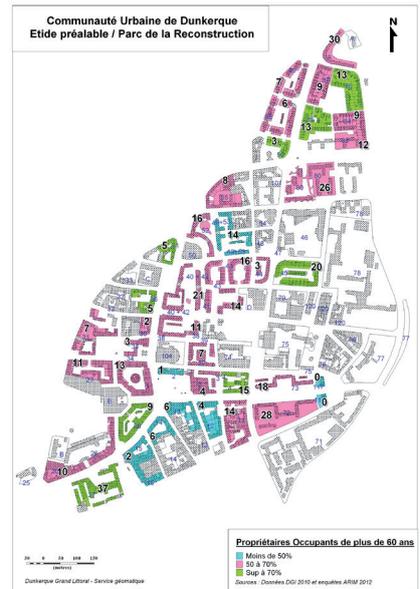
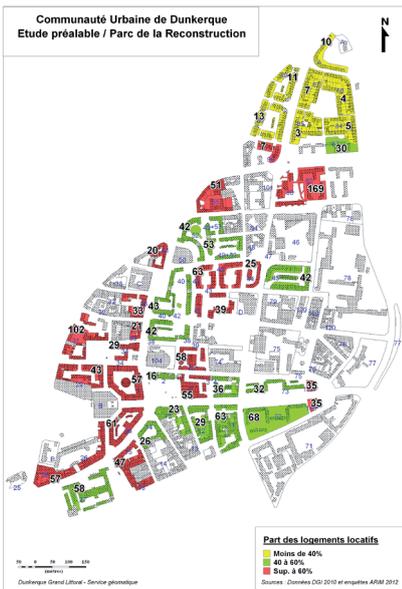
LES ATOUTS À METTRE EN AVANT

Les loyers moins élevés le rendent accessibles à une clientèle aux revenus moyens. Sa centralité peut attirer les personnes âgées, et les jeunes ménages. Enfin, la conception des logements permet d'accueillir des familles avec enfants.

LES DIFFICULTÉS À PRENDRE EN COMPTE

Les difficultés d'intervention sur le patrimoine de la Reconstruction procèdent notamment :

- de l'organisation physique des îlots
 - une majorité d'îlots sont composés de copropriétés organisées à la parcelle
 - seules quelques copropriétés sont organisées à l'îlot



- dans un même îlot il y a souvent une juxtaposition de statuts de gestion des immeubles
- de nombreux immeubles mixtes avec des baux commerciaux sur deux à trois niveaux
- des caractéristiques d'occupation des immeubles
 - des propriétaires bailleurs de plus en plus nombreux, et souvent peu moteurs pour réaliser des travaux
 - des propriétaires occupants minoritaires, majoritairement retraités et qui ont souvent des ressources modestes
- des difficultés de gestion liées aux copropriétés avec des règles de majorités requises pour entreprendre des travaux d'importance



Analyse portant sur 73 ventes d'appartement dans le parc de la reconstruction

Surface	18-40 m ²	41-50 m ²	51-60 m ²	61-70 m ²	71-80 m ²	81-100 m ²	101-116 m ²	Ensemble
Prix moyen au m ²	2 124 €	1 611 €	1 927 €	1 773 €	1 622 €	1 693 €	1 415 €	1 684 €
Nombre de transactions	5	12	10	15	13	11	7	73

LES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER DE L'HYPER CENTRE DUNKERQUOIS

Le prix moyen des transactions est de 1800-1850 €/m² (vente 2ème trimestre 2011). Le regard porté par les professionnels locaux est qu'il s'agit d'un parc de bonne qualité mais fortement pénalisé par l'absence d'ascenseurs. Les logements en rdc et 1er étage sont notamment très prisés des personnes âgées.

Ce parc capte peu de familles malgré sa position centrale. On peut supposer que le fait que plusieurs villes du centre d'agglomération sont dotées de maisons individuelles accessibles financièrement à des primo-accédants éloignent ces publics de l'accession dans des logements collectifs, qui correspondent peut être moins à leurs aspirations.

Jusqu'à 80 m² de surface habitable, la majorité des transactions ont été conclues entre **1 500 et 2 000 €/m²**.

Les logements de moins de 50 m² se négocient pour un tiers d'entre eux entre **2000 et 2 500 €/m²**.

Pour les logements > 80 m², la fourchette de prix est par contre beaucoup plus large : entre **1 000 et 2 000 €/m²**, un seul logement ayant été cédé à plus de 2 000 €/m².

A noter qu'aucune vente n'a été conclue à plus de 2 800 €/m².

LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES LOGEMENTS

Il s'agit plutôt de grands logements puisque 69% sont des T3 et + et 45 % font plus de 70m². 94% sont des appartements. L'architecture des copropriétés de la reconstruction est largement influencée par le « Mouvement Moderne » qui emploie le béton et l'acier principalement (structures poteau-poutre en béton armé), avec majoritairement des toitures-terrasses.

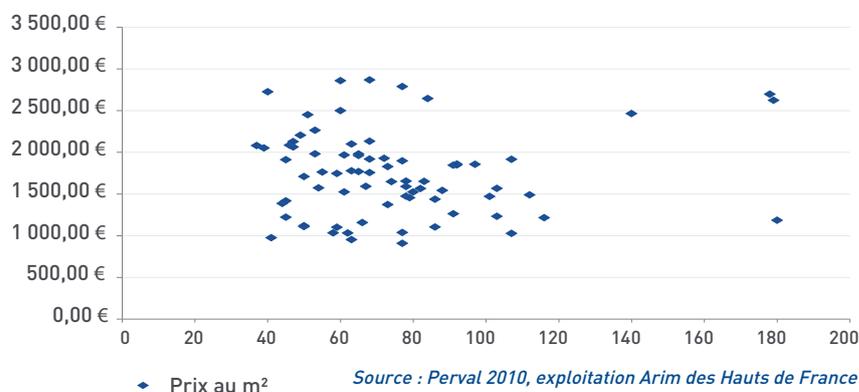
Le rez-de-chaussée, en général réservé aux commerces, est traité comme le « socle » de l'immeuble. Les façades se caractérisent par la simplicité de leurs formes : fenêtres en bandes, modénatures très sobres...

Les matériaux utilisés en façades sont le plus souvent laissés bruts : panneaux de ciment lavé, pierre reconstituée, granit, terre cuite...

Ces logements ont dans leur grande majorité été mal entretenus ou réhabilités de manière anarchique. Si une étude préalable à la mise en œuvre d'une ZPPAUP avait été engagée et avait permis de faire un intéressant travail de recensement patrimonial, cette démarche est aujourd'hui en stand-by.

Les occupants se plaignent avant tout de la mauvaise isolation phonique et du manque de qualité thermique des logements.

Prix au m²



Directrice de la publication

Élodie Cappelle

Réalisation

Sophie Louchaert - Arim des Hauts de France

Conception

Timothée Douy (ADEUPa)

Contact : Communauté Urbaine de Dunkerque - Direction de l'Habitat et de l'Aménagement - Pertuis de la Marine - BP 85530 - 59386 Dunkerque cedex 1

Tél : 03 28 62 71 27

elodie.cappelle@cup.fr / sophie.louchaert@cup.fr