

Communiqué de presse  
Jeudi 15 juin 2023

## Inauguration du pôle économique du Quai de Leith à Dunkerque (bureaux/hôtel/commerces)



Ce jeudi 15 juin 2023, **Patrice VERGRIETE**, Maire de Dunkerque et Président de la Communauté Urbaine 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 inauguré le nouveau pôle économique du quai de Leith à Dunkerque**.

Initiée dans le cadre d'une ambitieuse politique d'aménagement et de développement menée par la **Communauté urbaine de Dunkerque (CUD)**, la réalisation de ce nouveau pôle économique, le long du port de plaisance, vise à renforcer la dynamique du cœur d'agglomération et séduire de nouveaux publics en proposant une nouvelle offre enrichie de services.

Pour concevoir ce projet, nouvelle illustration de l'attractivité retrouvée du Dunkerquois, la CUD s'est appuyée sur l'expertise de **Spie batignolles immobilier**, promoteur national, et de la **S3D**, promoteur local. L'investissement de la partie bureaux a été assuré par un consortium composé de la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignation) à hauteur de 49 %, SOREMI pour 31 % et la société d'économie mixte SAEM à hauteur de 20 %. L'investissement de la partie Hoteliere est portée par Holdune, société du groupe familial de messieurs Ducrocq.

Les travaux, confiés à Spie batignolles nord, ont débuté en mai 2022 pour s'achever au cours de fin 2022 pour l'hôtel et début 2023 pour les bureaux.

L'opération porte sur un montant total près de 23 millions d'euros HT.

## **Mixité d'usages au bénéfice des habitants et de l'attractivité économique de Dunkerque**

Réalisé sous la forme d'un trapèze, l'ensemble propose de nombreux bâtiments offrant une kyrielle d'usages, de la restauration, à l'hôtellerie, au tourisme, à la salle de sport, aux commerces de proximité et aux entreprises :

- ⇒ **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 m<sup>2</sup>, parmi lesquels :
  - **Une surface commerciale de 330 m<sup>2</sup>** qui sera scindée en 3 espaces.
  - **Une boutique "Fitness Boutique"**, propriété de M. Angonin.
  - **Un restaurant indépendant « l'Etude »**, exploité par Alexandre Moronvalle.
  - **Un restaurant, de type "diner américain", franchisé "Memphis"** et propriété de M. et Mme Dityieu.
- ⇒ **Un immeuble de bureaux en R+5** sur 5.750 m<sup>2</sup> de superficie :

Ce bâtiment regroupe plusieurs entreprises telles que la société ENGIE qui occupe l'intégralité du dernier étage, KPMG qui loue la moitié du 4e niveau, la S3D et l'Office de tourisme de Dunkerque sur d'autres plateaux.

Le sous-sol accueille un parc de stationnement de 85 places et des espaces dédiés au mode doux avec des emplacements vélos et des emplacements dotés de bornes électriques pour le rechargeement des véhicules.

La réussite de cette opération qui participe au fort dynamisme de la Ville de Dunkerque – inscrite dans le programme gouvernemental « Cœur de Ville » – est le fruit d'une collaboration fructueuse entre Spie batignolles immobilier et la S3D pour identifier et convaincre de nombreux partenaires autour d'un projet ambitieux.

Sa proximité immédiate avec le centre-ville de Dunkerque, la gare SNCF et le pôle d'échanges DK Bus, principal nœud intermodal de l'agglomération, font de cette opération le trait d'union structurant de la requalification des friches du Port-Est.

Le Quai de Leith sera ainsi au cœur du futur pôle de loisirs qui prendra place d'ici 2006/2027 à proximité de la gare SNCF, avec notamment la réalisation d'une nouvelle salle dédiée aux spectacles et au sport de haut niveau.

## Labellisé BREEAM Very Good et E2C1

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. 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%) ont été mises en place afin d'assurer une grande durabilité au bâti, de préserver un grand confort aux usagers de l'immeuble de bureaux tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement.

Le bâtiment est 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.



## Une architecture de mixité aux multiples facettes

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 évolue au fil de la journée en fonction de l'ensoleillement, de l'orientation et du reflet de l'eau. Celui-ci est fabriqué par Arcelor Mittal. Une réalisation déjà très appréciée, qui illustre bien l'engagement du territoire dans l'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 la partie de plain-pied est 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 ont été 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 est 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 sont aménagés autour de ce projet pour offrir des espaces de convivialité généreux.

L'opération s'inscrit également dans une démarche visant à obtenir, par l'implication de l'ensemble des intervenants, y compris les utilisateurs, le label BiodiverCity® Life, qui a comme objectif de promouvoir la nature en ville et le bien-être des usagers.

### 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<sup>e</sup> siècle.  
[www.communauté-urbaine-dunkerque.fr](http://www.communauté-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 2.3 milliards d'euros en 2022. Le Groupe emploie 8000 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](http://www.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 oeuvre 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. <https://s3d-spad.fr/>

## 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](http://www.blaq.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 37 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](http://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](http://www.soremi.fr)

