



EXPO les villes en mouvement – 2^{ème} édition

« MULHOUSE : LA CONQUETE D'UN NOUVEAU CENTRE VILLE »

Débat du Vendredi 16 mai 2008

Mairie de Mulhouse

En présence de

- **Jean ROTTNER**, Premier adjoint au Maire de Mulhouse, en charge de l'Urbanisme et du Renouvellement Urbain
- **Reynald BAVAY**, Directeur de l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
- **Claire HAMANN**, Architecte, Agence Quartiers
- **Sophie PLAWINSKI**, Directrice du projet renouvellement urbain SERM (Société d'Equipeement de la Région Mulhousienne)
- **Jean WERLEN**, Architecte, Urbaniste

Animé par **Hedwige de PENFENTENYO**, EXPO les villes en mouvement.

RECONQUETE DU CENTRE VILLE

Jean ROTTNER

Mulhouse est une ville éveillée, la conquête du centre ville est en mouvement.

Par exemple, la prise en compte du développement durable et l'importation d'un bâti qui tiennent compte des choix souhaités par la communauté et par nos administrés. Notre souci est également de permettre au centre ville de respirer économiquement parce qu'il sera moteur d'une vie sociale qui a aussi longtemps fait défaut. Notre objectif est de construire un cœur de ville de Mulhouse. Notre ville se transforme, elle va encore connaître des mutations importantes : élargissement de l'espace commercial mulhousien renforcé, la qualité du centre ville amélioré...

Nous devons quand même faire face à certains complexes. Bâle et Fribourg sont toujours regardées avec beaucoup d'admiration. Strasbourg et Colmar pour d'autres représentent le centre du monde, la quintessence de l'exemple commerciale. Forte de sa position géographique, de sa position économique notre ville doit dans ses choix actuels faire le pari de l'avenir tout en nouant des gages de crédibilité. Des cadres français veulent vivre en France à proximité de leur entreprise. Mulhouse est à proximité de leur entreprise, c'est à nous de leur donner envie de venir habiter à Mulhouse en centre ville. Mulhouse doit aussi répondre à une demande de logement de plus en plus prégnante. Il est indispensable que Mulhouse séduise, il faut que notre ville permette un habitat de qualité. Il faut favoriser le retour en son centre d'une population qui a pris l'habitude d'envisager son avenir en termes d'habitation en périphérie de notre ville. Je serais, en tant qu'adjoint, particulièrement vigilant sur cet aspect développement durable de notre ville.

Je suis persuadé que le renouveau du centre de Mulhouse passe par une politique d'habitat alliant qualité, ambition et innovation. De nouveaux lieux marqueront notre ville, l'ensemble des projets doit mobiliser des initiatives en matière d'urbanisme. Il faut que nous arrivions à séduire des opérateurs nationaux. Il faut savoir mobiliser les promoteurs locaux, il faut agir au niveau de nos agences immobilières, il faut développer un habitat original, de qualité, de type auto promotion qui puisse séduire une clientèle dans des niches particulières pour qu'elle puisse revenir vers le centre ville. Il faut naturellement assurer des liaisons entre le centre ville et les autres quartiers. Pour cela la mise en évidence du bâti ancien doit permettre de ne pas oublier que ce centre ville ne se limite pas à son cœur de ville. Notre ambition est donc clairement de poursuivre, d'amplifier le mouvement au sein de notre cité et cette volonté ne peut s'exprimer que dans le cadre d'un projet urbain global.

Pour toute information

Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com

fimbacte
EXPO

LA PROBLEMATIQUE DE MULHOUSE

- ⇒ héritage : atout historique et industriel
- ⇒ position géo stratégique
- ⇒ population : zone sociale mixte, ressources humaines importantes...

Reynald BAVAY

Mulhouse est une ville singulière, de par son histoire : l'industrie est encore présente, on voit même que l'industrie crée encore des emplois. Il y a aussi l'héritage de l'histoire industrielle de Mulhouse. C'est un atout pour la rénovation urbaine. Il faut s'appuyer sur cet héritage pour créer les conditions d'une nouvelle dynamique urbaine original... sans parler du tourisme (tourisme industriel qui peut tirer partie de cette singularité en Alsace).

Quand on pense à Mulhouse, il y a 3 mots qui me viennent tout de suite :

- Celui d'une **sous-préfecture** (ville moyenne)
- il y a aussi le mot **industriel** dont je viens de parler,
- il y a enfin le mot **transfrontalier**. Cette position transfrontalière est évidemment un atout pour Mulhouse et la région mulhousienne.

Mulhouse est également proche de deux axes, flux d'hommes et de marchandises. :

- Le premier axe c'est l'**axe Rhénan**, l'axe majeur, c'est celui qui relie les grands ports de la mer du Nord à l'Italie du Nord en passant par les régions allemandes et suisses parmi les plus riches d'Europe. Evidemment, Mulhouse est presque intégrée dans ce flux.
- Et puis il y a un axe qui se dessine aujourd'hui et concrétisé par une nouvelle ligne à grande vitesse, qui est l'**axe Rhin-Rhône**. Dans moins de 10 ans Mulhouse sera à 3h de la Méditerranée. Cette nouvelle géographie va probablement changer les choses.

Tout l'enjeu qui se présente devant nous est de capter une partie des flux générés par ces deux axes. Lorsque des entreprises Baloises recrutent à tour de bras dans les industries chimiques et pharmaceutiques, il s'agit pour Mulhouse d'essayer d'attirer une partie des cadres qui cherchent à habiter à proximité de Bale.

Après avoir été en décroissance démographique, il semble qu'on soit devenu une ville sinon attractive, en tout cas qui attire autant qu'elle ne fait partir de personnes.

Un autre enjeu, est évidemment de s'appuyer sur la richesse humaine de la région mulhousienne (les travaux que nous menons avec la Maison de l'Emploi nous le montrent). Cela passe par une politique de formation adaptée en utilisant les points forts de la région Mulhousienne, à savoir une tradition industrielle, la mécanique, l'industrie textile etc....

Jean WERLEN

Il y a un centre ancien à Mulhouse, il est clair et lisible, il est structuré avec une ville basse, une ville haute. Nous avons mesuré la taille de l'hyper centre de Mulhouse et il est à la taille du centre ville de Berne donc le centre ville de Mulhouse n'est pas trop petit.

Seconde caractéristique, la hauteur des bâtis. Ce qui est impressionnant dans cette ville c'est qu'on a des silhouettes hautes, on a certes une ville médiévale mais en même temps une ville, j'allais dire hérissée.

Nous avons sur notre centre une densité considérable de bâtiments historiques à forte valeur ajoutée. De bâtiments historiques anciens et récents un peu dispersés.

On a une présence d'espaces verts diversifiés, très bien répartis sur le centre ville.

Ce qui est intéressant sur ce centre ville, c'est à la fois la force et la faiblesse, c'est qu'il est multipolaire. C'est-à-dire qu'il n'y a pas un centre très fort autour duquel se détermine le reste, il y a des multipolarités qui se fabriquent. Cette multipolarité est à la fois une très grande force et en même temps une petite faiblesse puisque ça peut conduire à la dispersion.

Le logement est bien présent sur le centre. On a un positionnement et une répartition du logement qui est très harmonieuse. L'offre de logement est extrêmement variée. Variée au point qu'on a dit un moment qu'elle était hétéroclite, sur les prix, sur les offres. On a eu quelques échos, intéressants, encourageants et troublants qui nous disaient qu'il y avait un vrai retour sur le centre ville en ce moment (tram, tgv,...). Les populations cherchent à revenir au centre, y compris les populations qui avaient traditionnellement déserté pour aller sur les collines boisées des environs. Ces populations se renseignent mais ne s'y installent pas.

La raison est la suivante : on cherche à s'installer dans un environnement humain qui convient à ce qu'on croit être et aux populations que l'on recherche. C'est-à-dire que si on veut vraiment faire de la mixité au centre ville il faut qu'il y ait quelques personnes un peu aisées qui y viennent simultanément.

Il y a donc un vrai problème c'est de trouver la masse suffisante a un endroit donné pour que les populations aisées puissent revenir sur le centre ville.

A Mulhouse, on n'a pas de lieu dans le centre ville où l'on superpose les difficultés des populations et la présence de logements sociaux.

Nous avons aussi dans le centre immédiat un grand nombre de lieu de mutabilité. Ce n'est pas un centre plein comme un œuf, comme on trouve dans certaines villes médiévales, ou 75% des bâtiments sont classés. Ici, dans le centre immédiat et dans la couronne on a des lieux qui peuvent bouger dans les deux décennies à venir. Et cela permet d'avoir un centre ville du 21^{ème} siècle dans un centre ville du 14^{ème}.

Il s'agit donc de structurer autour des monuments, des lieux vivants, ce qui permettrait dans la quotidienneté, et pour le tourisme aussi, de profiter de ces bâtiments là.

LE PROJET URBAIN CENTRE VILLE

- ⇒ étude sur la reconquête du centre ville
- ⇒ renouvellement urbain : réflexion menée en amont, présentation des projets en cours

Claire HAMANN

Le secteur Buffon Stoessel présente un certain nombre d'enjeux, en particulier celui de l'entrée de ville depuis les quartiers ouest et sa façade sur le long du canal. C'est un secteur qui mélange deux échelles très contrastées, des grandes infrastructures urbaines et un tissu résidentiel modeste.

Il serait intéressant que demain, le franchissement du canal, qui pour le moment se fait par une succession de ponts, soit valorisé comme une séquence intimiste en retrait des grands axes avec l'atout majeur du canal et de sa façade calme.

Le secteur Orphelins Ballon Kennedy est un secteur important car il représente un certain nombre d'emprises mutables. Et que l'enjeu des îles pouvait permettre une offre résidentielle moderne de bon à grand standing pour fixer cette population CSP + dont on parlait avant.

Sophie PLAWINSKI

A Mulhouse, les opérations sont nombreuses, les ambitions liées à la rénovation très importantes et pour un aménageur il y a matière à réfléchir, à travailler, à mettre en œuvre.

Trois points seront développés dans ce propos :

- Une sem, la SERM un outil au service de la Ville, adapté à travailler dans la complexité
- L'importance de la définition d'une stratégie d'intervention et l'intégration du temps long de l'opération
- La présentation de quelques éléments du contenu de nos interventions en Centre Ancien

La SEM est au service de la Ville, aussi dans sa démarche elle est imprégnée par la logique de l'intérêt public.

Pour autant son action se situe dans le marché, nous recherchons les promoteurs et investisseurs qui seront les partenaires dans les opérations.

Son rôle consiste à décliner le Projet en opération d'aménagement dans des cadres juridique, financier et technique bien déterminés.

On parle ici de quartiers de centre ville, nous sommes dans la complexité car de nombreuses fonctions s'y superposent, ainsi que différents intérêts : le commerçant, le client, l'habitant.

Ces opérations déclinées sous la forme d'un programme doivent trouver les équilibres les plus intéressants et les plus favorables pour le compte de la collectivité qui nous missionne.

La SERM réalise des aménagements, et créer les conditions d'accueil des promoteurs et des investisseurs attirés par ces lieux.

En matière d'aménagement urbain, le temps d'intervention est long, et il nous faut mettre en œuvre une stratégie qui nous permette de garder un cap tout en tenant compte des aléas que l'on va connaître au fil du déroulement de ces opérations, qui durent de 15 à 20 ans.

A titre d'exemple, nous avons débuté notre intervention sur la partie « quartiers anciens » au début de l'année 2001 dans le cadre des « Grands Projets de Ville », en identifiant des « secteurs prioritaires ». Mais, sur un territoire aussi vaste (4 quartiers, 16 000 habitants), on s'est rapidement rendu compte avec la Ville de Mulhouse qu'il manquait la lisibilité du projet. Ceci nous a conduit, un an et demi après, à revoir notre stratégie et notamment à engager une réflexion plus lourde et globale sur ce vaste territoire. Elle s'est traduite par le lancement d'un marché d'étude de définition sur le plus grand des quartiers.

Pour une question d'adéquation entre moyens humains, financements disponibles et lisibilité, le territoire doit être suffisamment vaste pour avoir un effet de masse et être lu mais pas trop, au risque d'avoir un effet de « saupoudrage » qui pour autant engagerait des fonds publics de façon conséquente sans finalement obtenir en retour les effets attendus.

Nos interventions sont aujourd'hui centrées sur trois quartiers résidentiels de centre ville, anciens faubourgs correspondant à l'habitat ouvrier du début du XXème siècle et lié au développement de l'industrie textile. Par le biais d'opérations de restructuration urbaine, en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), nous créons de l'espace public, des espaces verts, des voies de circulation.

C'est aussi dans les ZAC que les constructions, de logements neufs locatifs ou en accession à la propriété sont réalisés. On y intègre aujourd'hui les logiques de développement durable par une réflexion sur la collecte des eaux pluviales, le choix de matériaux ceci grâce à un accompagnement spécifique des promoteurs : tout comme on dispose d'un architecte conseil à nos cotés, nous avons un conseiller sur ces aspects environnementaux.

D'autre part nous travaillons sur le bâti existant, à travers une « opération programmée d'amélioration de l'habitat » (OPAH) et dans ce cas c'est du conseil et des aides financières apportées aux propriétaires privés qui sont maître d'ouvrage de leurs opérations. Nous travaillons également à l'animation d'opérations de restauration immobilière (ORI), où l'on

passer de l'incitatif avec l'OPAH au coercitif. Les propriétaires dont les immeubles présentent des désordres par absence d'entretien de leur patrimoine sont placés en obligation de travaux par Déclaration d'Utilité Publique Préfectorale avec le risque en cas d'absence de travaux d'être exproprié en phase ultime de la procédure.

C'est l'occasion pour nous, lors de ventes d'immeubles aux investisseurs dits « Malraux » de produire des immeubles en « basse consommation » dont la performance énergétique est de 50 Kwh/m² annuel.

LES PROJETS A VENIR

Inventer un projet urbain original

Reynald BAVAY

Force est de constater qu'à Mulhouse on a un espace de liberté, un potentiel d'intervention qui est important.

Je connais peu de ville en France qui ont des choses aussi intéressantes à proposer. A titre d'exemple, Mulhouse a tout à fait le potentiel pour être un pôle d'excellence en matière d'aménagement durable. C'est presque un laboratoire. Le défi aujourd'hui, pour nous urbaniste, c'est de donner envie d'habiter à Mulhouse.

Un pôle urbain original c'est d'abord donner du sens à toutes les opérations qu'on vient d'évoquer, DMC, Vauban Nepper, Fonderie, etc... Il faut se saisir du passé pour pouvoir porter un projet de quartier original. Il faut proposer des choses qui n'existent pas dans d'autres agglomérations proches.

Cela signifie des produits immobiliers ou des quartiers qui n'existent pas ailleurs et qui sont tout à fait attractifs (il faut qu'on trouve à Mulhouse des « lofts HQE »)

MULHOUSE AUX HORIZONS 2025-2030 ?

Jean WERLEN

Pour moi Mulhouse, ça sera forcément une ville écologique.

Claire HAMMAN

En faisant cette étude sur Mulhouse j'ai découvert que c'était une ville déjà dynamique et je pense que c'est son dynamisme qui va être porteur.

Sophie PLAWINSKI

Vous dire simplement que ces quartiers de centre ville soient véritablement intégrés dans la ville et dans le fonctionnement de l'hyper centre. Que la mixité se fasse et en effet je dirais qu'il y a tous les aspects écologiques aujourd'hui qui sont en route.

Reynald BAVAY

L'atout majeur de Mulhouse, sa singularité, ce sera de réussir à imaginer l'avenir en utilisant l'héritage industriel. C'est donc de bâtir un projet avec des « valeurs » et de toujours être en position d'innovation dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement.

Jean ROTTNER

J'espère que, dans 15 ou 20 ans, on ne parlera plus de Mulhouse comme on en parle aujourd'hui, on parlera surtout du pays Mulhousien, et de l'agglomération Mulhousienne, avec toutes ses richesses, avec tous ses potentiels économiques, qui intégrera peut-être, allez soyons fous, la région de St Louis qui est également une région importante et sur laquelle il y a des répercussions extrêmement importantes sur notre ville. Donc c'est vrai, une agglomération aboutie, une diversité assumée et quelque part aussi une volonté politique qui se poursuit dans cet objectif là, c'est de faire du renouvellement urbain, de l'urbanisme dans une ville, une agglomération qui soit continuellement en mouvement.