

# Les micro gisements fonciers à vocation économique



Dans le tissu urbain de la  
région mulhousienne

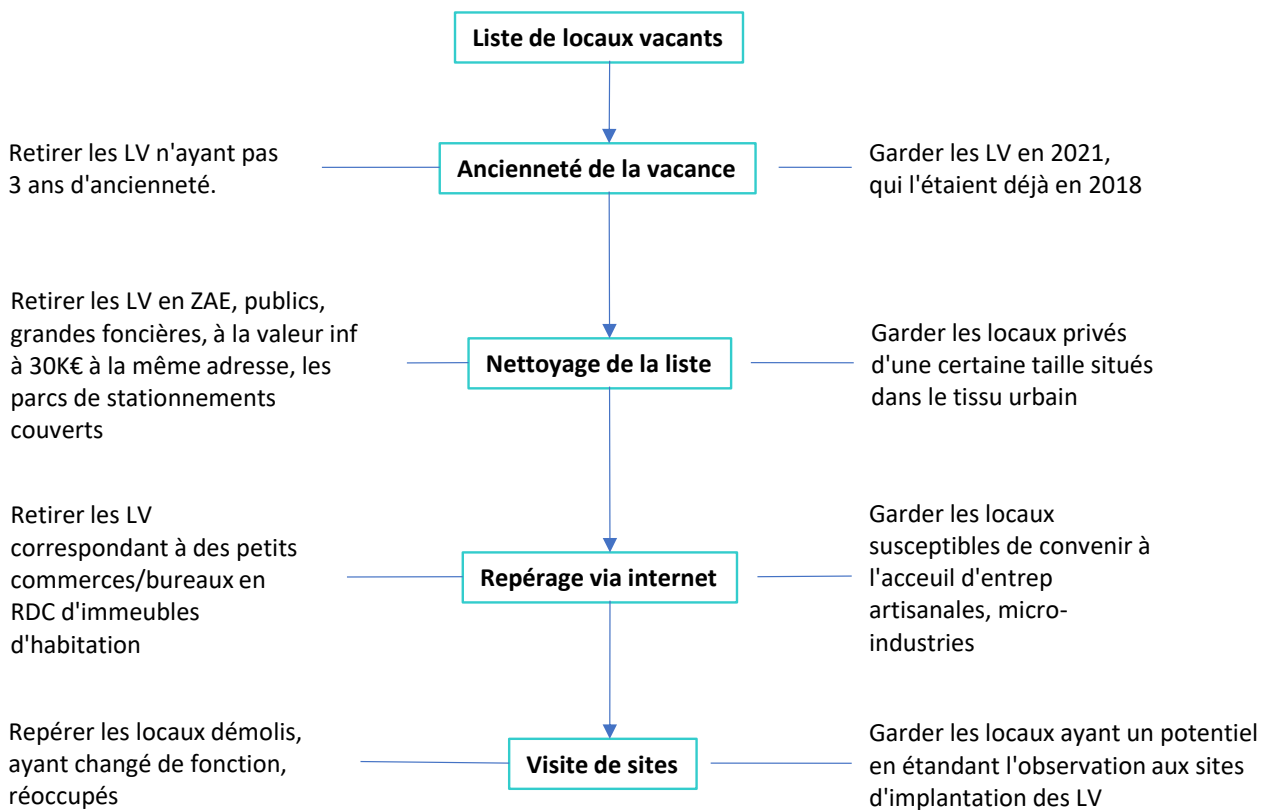
## GLOSSAIRE

<b>AFUT</b>	<b>A</b> gence de <b>F</b> abrique <b>U</b> rbaine et <b>T</b> erritoriale
<b>AURM</b>	<b>A</b> gence d' <b>U</b> rbanisme de la <b>R</b> égion <b>M</b> ulhousienne
<b>BDF</b>	<b>B</b> anque <b>D</b> e <b>F</b> rance
<b>EPCI</b>	<b>E</b> tablishement <b>P</b> ublic de <b>C</b> oopération <b>I</b> ntercommunale
<b>LOCVAC</b>	(fichier des) <b>L</b> ocaux <b>V</b> acants
<b>SCI</b>	<b>S</b> ociété <b>C</b> ivile <b>I</b> mmobilière
<b>SNCF</b>	<b>S</b> ociété <b>N</b> ationale des <b>C</b> hemins de Fer <b>F</b> rançais
<b>ZAE</b>	<b>Z</b> one d' <b>A</b> ctivités <b>E</b> conomiques
<b>ZAN</b>	<b>Z</b> éro <b>A</b> rtificialisation <b>N</b> ette

Introduction	05
■ <b>Les locaux vacants dans la ville de Mulhouse</b>	<b>07</b>
Les sites ayant un certain potentiel	08
Un site d'exception	14
Les grands bâtiments problématiques	15
Les espaces à potentiel limité	18
Les bâtiments démolis	22
Les bâtiments occupés ou ayant changé d'affectation	23
■ <b>Les locaux vacants dans les autres communes de l'agglomération</b>	<b>25</b>
Les sites ayant un certain potentiel	26
Les sites à potentiel limité	27
Les bâtiments occupés ou ayant changé d'affectation	32
Les bâtiments démolis	33
■ Conclusion	35

## Comment repérer les micros-gisements à vocation économique ?

### La démarche d'observation des locaux d'activité vacants de l'agglomération mulhousienne





# INTRODUCTION

## Contexte

Ces dernières décennies, la (mauvaise) habitude a été d'externaliser les activités productives du tissu urbain. Ce qui se comprend pour des activités à risques ou de grands sites d'activité qui génèrent un fort trafic. Ce qui se comprend moins pour des entreprises de quelques salariés qui ont souvent rejoint, quelle que soit leur activité, les Zones d'activités économiques qui ont fleuri un peu partout parallèlement à ce mouvement d'externalisation.

Aujourd'hui, le foncier est rare (donc cher) et le sera de plus en plus avec l'application de la loi ZAN. Par ailleurs, les ZAE de la région mulhousienne sont quasiment saturées. Il ne reste que très peu de foncier disponible à court terme. La volonté est de réserver ce foncier pour des activités ciblées, soit des entreprises de production d'une certaine taille.

Il s'agit donc d'éviter que des petites entreprises ne s'installent dans les ZAE. Mais il faut avoir «quelque chose» à offrir à ces petites entreprises qui souhaitent s'installer sur le territoire ou qui ont besoin de s'agrandir.

D'où cette question : **y a-t-il, dans le tissu urbain de l'agglomération mulhousienne des «réserves» foncières, sous forme par exemple de locaux vacants qui pourraient être réinvestis ?**

Il s'est agi dès lors de rechercher ces locaux vacants et d'apprécier leur chance de retourner à une activité productive.

## Méthodologie

Les sources sont constituées des fichiers LOCVAC qui regroupent, par type d'activités (commerce, bureau, atelier...) l'ensemble des bâtiments à vocation économique déclarés vacants.

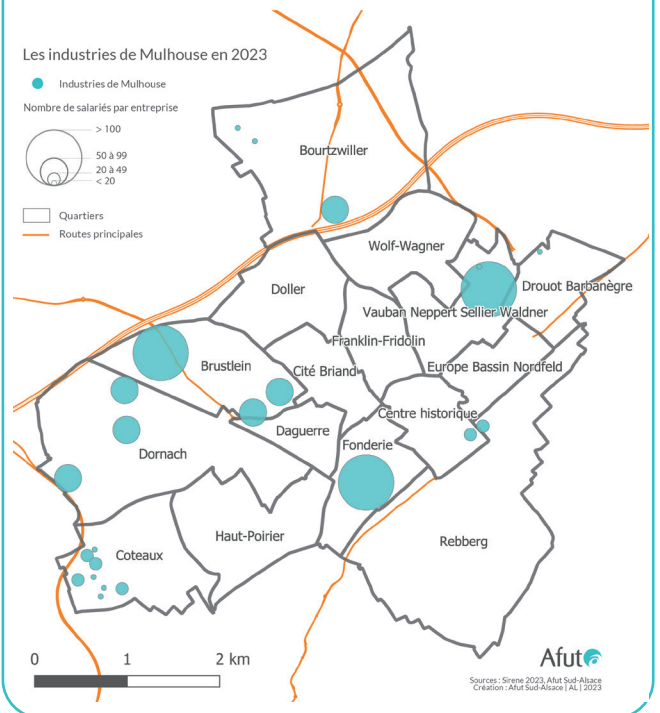
Dans un premier temps, ont été recherchés les locaux vacants de façon continue depuis 3 ans. Ce qui permet par exemple d'éliminer les locaux commerciaux qui sont vacants, qui reprennent pour un temps de l'activité puis retournent à la vacance...

Ont ensuite été ôtés de la liste tous les locaux correspondant à des parcs de stationnement couverts. Puis ceux appartenant à des entités publiques et de grandes foncières. L'hypothèse a été faite que ces institutions connaissent leur patrimoine et sont à même de le gérer au mieux. Pour continuer à sélectionner les locaux pertinents, les locaux situés dans une ZAE ont été supprimés<sup>1</sup>.

1) Les EPCI doivent réaliser l'inventaire de leurs zones d'activités. Les données concernant les locaux vacants en ZAE sont donc disponibles. Par ailleurs, un repérage des grands fonciers potentiellement disponibles dans l'agglomération a été réalisé. La recherche porte ici uniquement sur les «petits fonciers» dans le tissu urbain, hors ZAE.

## L'industrie en ville : une réalité mulhousienne

Contrairement à une idée reçue, la présence d'entreprises de production dans le tissu urbain (ou hors zones d'activités) ne pose pas en soi de problème. Mulhouse en est un bon exemple, ayant gardé de nombreuses entreprises industrielles, quelques fois importantes, en son sein.



Ne restent alors dans la liste que des locaux appartenant à des particuliers, des entreprises, des associations, des SCI.

Dans les fichiers avec lesquels nous avons travaillé, la surface des locaux n'est pas indiquée. Difficile donc de trier les locaux selon leur taille. Or, il est postulé ici que viser l'implantation d'activités productives suppose une certaine taille. Pour contourner cette difficulté, il est possible, connaissant la valeur locative du local, de fixer un seuil à partir duquel s'intéresser au local vacant ou aux locaux vacants situés à une même adresse. Le seuil a été fixé ici à 30 000€.

La liste de locaux vacants ainsi obtenue doit ensuite être travaillée car les locaux ne sont pas des bâtiments. Un même bâtiment peut contenir plusieurs locaux (certains vacants, d'autres non). Par exemple, une entreprise peut avoir, sur la même parcelle, un bâtiment divisé en une partie atelier, une partie bureau et une partie espace commercial. Dans cet exemple, un bâtiment égale 3 locaux vacants. Pour contourner cette difficulté, un regroupement des locaux vacants situés à la même adresse postale a été réalisé.

Pour aller plus loin dans le tri, une approche par Street-View/ Google Maps est possible. Elle permet dans la plupart des cas de visualiser ces locaux.

On voit alors que certains locaux disponibles sont situés dans des zones pavillonnaires, avec des dessertes étroites qui se prêtent peu au retour à l'activité. Ou bien que le local vacant est l'antique atelier du grand père qui est situé dans l'arrière cour d'une maison d'habitation, ou encore -cas le plus fréquent- qu'il s'agit d'un local commercial ou de bureau au rez de chaussée d'un immeuble d'habitation, de locaux situés dans les immeubles de bureaux, toutes choses qui limitent les fonctions économiques possible dans ces locaux vacants.

Il est ainsi possible de repérer rapidement les locaux qui peuvent peut-être présenter un intérêt pour l'installation de petites entreprises de production. Ceci fait, un fichier

contenant 271 locaux vacants est obtenu. Ces locaux correspondent 84 adresses différentes.

Chacune de ces adresses a fait l'objet d'une visite en vue d'apprécier son potentiel. L'observation de ces locaux a conduit à deux changements :

- d'une part, certains sites rencontrés au cours de ces visites, qui ne figuraient pas dans le fichier initial ont été ajoutés dès lors qu'ils nous semblaient avoir un quelconque intérêt ;

- d'autre part, au-delà du local ou du bâtiment considéré, il est nécessaire d'apprécier son insertion dans son environnement. Ainsi, plusieurs petits locaux qui, pris individuellement, n'ont que peu d'intérêt, peuvent en prendre dès lors qu'ils forment un ensemble.

# Les locaux vacants dans la ville de Mulhouse

La ville de Mulhouse a le plus important contingent de locaux vacants repérés , pour un total de 47 adresses.

**10** sites ont un certain potentiel

**1** site d'exception

**4** bâtiments importants présentent des problématiques spécifiques

**7** bâtiments à l'intérêt limité

**6** bâtiments démolis

**19** locaux ont changé de fonction, ou ont retrouvé une activité

# LES SITES AYANT UN CERTAIN POTENTIEL

## ADRESSE n°1 : 8 rue de la Doller, Mulhouse



### Identification du local

Invariant	682240270790
Propriétaire	Mr xx
Section cadastrale	LP
n° de plan	11

C'est apparemment un ancien garage, bien en vue, qui comporte à l'arrière une assez grande surface d'atelier.

## ADRESSE n°2 : 147 rue d'Illzach, Mulhouse

Site non répertorié dans le fichier, repéré lors des visites



Bâtiment repéré lors des visites, non répertorié dans le fichier initial. Il s'agit d'un supermarché apparemment. Une petite partie, donnant sur la rue Hugwald, pourrait actuellement servir de petit entrepôt/dépôt de marchandise.



## ADRESSE n°3 : 68 rue Furstenberger, Mulhouse



Ancien établissements Vogel. Le seul bâtiment repéré de construction récente et apparemment en bon état.

### Identification du local

Invariant	682240158064
Propriétaire	Mr xx
Section cadastrale	LL
n° de plan	50

## ADRESSE n°4 : 8 rue du chanvre, Mulhouse



Le bâtiment présent dans le fichier au 8 rue du chanvre est occupé par une entreprise de BTP, «Herzog toitures». Le plus intéressant est qu'existe un parking fermé, non utilisé, dans le prolongement de l'entreprise qui présente une surface au sol non négligeable. En l'état, impossible de savoir si ce parking est sis au 8 rue du chanvre.

### Identification du local

Invariant	682240347228
Propriétaire	SARL ATSIZ
Invariant	682240370290
Propriétaire	SCI BERCHALI
Invariant	682240328242 682240347225 682240347230 682240370280 682240472048
Propriétaire	SCI HNJ
Invariant	682240370291 682240370292
Propriétaire	SCI MD
Section cadastrale	LL
n° de plan	311A



## ADRESSE N°5 : 6 rue de l'Île Napoléon, Mulhouse



Site non répertorié dans le fichier, repéré lors des visites



Il s'agit de friches successives : un terrain, un bâtiment muré, un autre bâtiment en ruine et pour finir un parking.





## ADRESSE n°6 : 72 rue de Bâle, croisement rue de Landser, Mulhouse



### Identification du local

Invariant	682240454517
Propriétaire	Assoc Marguerite Sinclair
Section cadastrale	LP
n° de plan	11



Cet ensemble est composé d'une sorte d'entrepôt, d'un immeuble de bureaux/habitation, d'une très grande cour. L'ensemble rejoint la rue de Landser jusqu'au bâtiment Sinclair, en activité.



## ADRESSE n°7 : 22 rue Hugwald, Mulhouse

### Identification du local



Invariant	682240176618 682240176620
Propriétaire	SCI CCSE
Section cadastrale	ME
n° de plan	57



Ensemble très composite avec, en façade de rue, un bâtiment d'habitation, au moins pour la moitié de son rez de chaussée. A l'arrière, une grande cour qui ouvre sur un espace de dépotoir. A noter qu'à l'arrière un espace de parking et un espace en friche apparemment

## ADRESSE n°8 : 5/17 rue de Quimper, Mulhouse

### Identification du local



Invariant	682240478998
Propriétaire	SA Natiocrédibail
Section cadastrale	LS
n° de plan	52
Invariant	682240429335
Propriétaire	Md xx
Section cadastrale	LR
N° de plan	417

Il est très difficile de voir, au sein des anciens bâtiments de Manurhin, ce qui est vacant ou non.

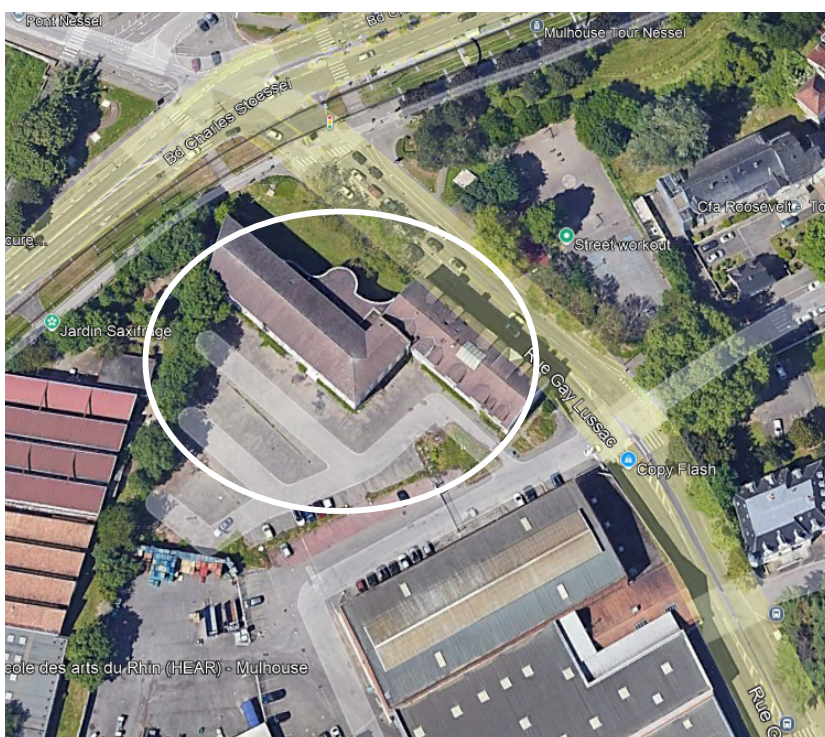


## ADRESSE n°9 : 7 rue Gay Lussac, Mulhouse

### Identification du local



Invariant	682240329543 682240329544 682240329545
Propriétaire	SA LITWIN
Section cadastrale	KW
n° de plan	42A
Invariant	682240289202 682240351248 682240351251 682240362896 682240443679
Propriétaire	SAS MUDIS-MULHOUSE DISTRIBUTION
Section cadastrale	KW
n° de plan	121 D, E 159 C



Bâtiment de l'entreprise LITWIN qui reste propriétaire d'une partie des locaux, l'autre partie étant la propriété de Munds (Leclerc). Il existe un projet ancien sur ce site qui consisterait à déplacer l'hypermarché pour le mettre en façade du boulevard Stoesse. Ne sachant pas où en est ce projet, ce site est mentionné comme potentiel important.



# UN SITE D'EXCEPTION A MULHOUSE

ADRESSE n°10 : 173/155 avenue A. Briand

Identification du local



Invariant	682240285890
Propriétaire	SCI Briand
Section cadastrale	HN
n° de plan	136
Invariant	682240343807
Propriétaire	SCI Mulhouse Dornach
Section cadastrale	HN
n° de plan	18



Dans le fichier des locaux vacants, figure un bâtiment correspondant aux locaux de l'entreprise «Embalsace». Il a déjà fait l'objet d'un descriptif approfondi et il est probable qu'il soit destiné à d'autres vocations qu'économiques, bien que le site (importance du trafic routier + voie ferrée) ne soit pas très propice à la construction de logements.

Plus que ce bâtiment et l'espace qu'il représente, c'est l'entièreté du site qu'il faut considérer. On y trouve notamment l'entreprise Clémessy Motors, un grand bâtiment en ruine, des espaces vides jusqu'aux franges du quartier DMC, un lycée professionnel, un accès rapide à l'autoroute... tout ce qu'il faut pour que cet espace soit considéré comme stratégique dans une optique de réinvestissement économique dans le tissu mulhousien.



# GRANDS BÂTIMENTS PROBLÉMATIQUES

## ADRESSE n°11: 4 rue Louis Braille, Mulhouse

### Identification du local



Invariant	682240157049 682240157050 682240157052 682240429980
Propriétaire	SCI Franbraille
Section cadastrale	LL
n° de plan	72



Immeuble de bureaux qui n'est probablement plus du tout aux normes, voire amianté?

## ADRESSE n°12: 15 rue de l'arc, Mulhouse

### Identification du local



Invariant	682240443623
Propriétaire	SA HSBC REAL ESTATE LEASING (FRANCE)
Section cadastrale	LZ
n° de plan	6

Bâtiment de bureau assez typé, et ayant sur son toit une batterie d'antennes

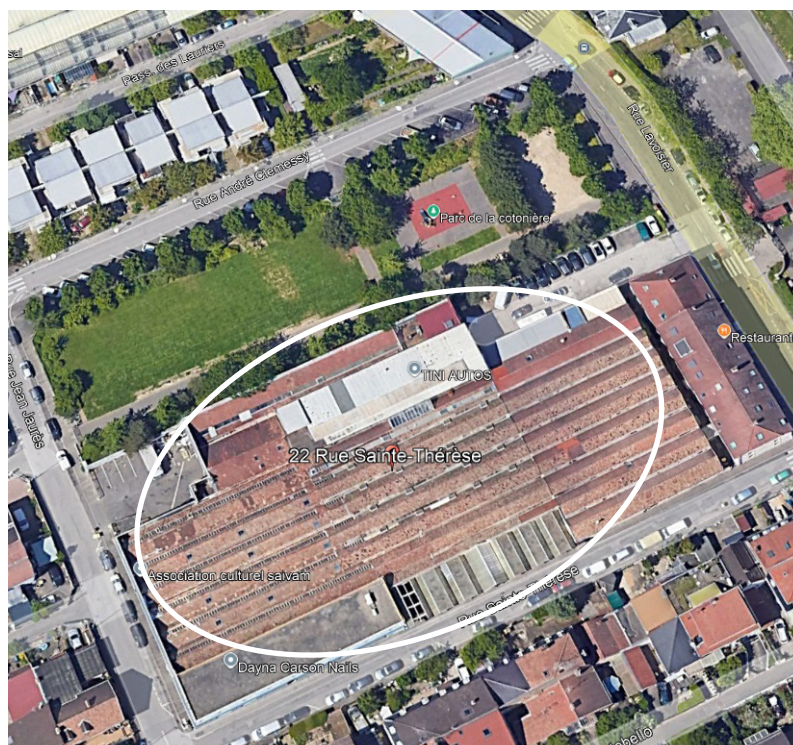
## ADRESSE n°13 : 22 rue Sainte Thérèse, Mulhouse

### Identification du local

Invariant	682240330193
Propriétaire	Mr xx
Invariant	682240330195 682240330197 682240330198 682240330202 682240330204 682240330205 682240446655
Propriétaire	Mr xx J
Section cadastrale	LL
n° de plan	162



Ci-dessus, un exemple d'activité présente dans ces bâtiments.



Au numéro 22, on trouve 3 bâtiments manifestement peu occupés (5 établissements au 22, 1 au 25), sans salarié.



## ADRESSE n°14 : 40 rue de la charité, Mulhouse

## Identification du local

Invariant	682240263797
Propriétaire	Assoc Papillons Blancs
Section cadastrale	LX
n° de plan	85



Ancien bâtiment appartenant aux Papillons blancs, qui offre des surfaces de bureaux et d'ateliers

## LES ESPACES A POTENTIEL LIMITE

### ADRESSE n°15 : 8 quai d'Oran, Mulhouse



#### Identification du local

Invariant	682240117194 682240117196 682240320815
Propriétaire	SARL GESTION IM-MOBILIERE BOEHM FRERES
Section cadastrale	KV
n° de plan	67

Difficile de se prononcer car il existe le 8a, b, c... Un grand bâtiment (à gauche sur la photo) pour bureaux ou habitations et peut-être un petit atelier au fond de la cours.

### ADRESSE n°16 : 6 rue de la somme, Mulhouse



#### Identification du local

Invariant	682240101810
Propriétaire	Md xx
Section cadastrale	KR
n° de plan	9

Ancienne quincaillerie, assez grand bâtiment, quasiment en face de la BDF, avec la contrainte supplémentaire des voies de tramway en façade. A voir si circulation camions possible par l'arrière. N'a de valeur que par sa proximité à l'ilot ZHAN. En l'état, usage bureaux ou commerces



## ADRESSE n°17 : 1 rue Schwilgué, Mulhouse



### Identification du local

Invariant	682240152922 682240289088
Propriétaire	CAISSE MUTUELLE DE DEPOTS ET DE PRETS ST
Section cadas- trale	LB
n° de plan	236

A côté du Crédit mutuel, sur la dalle du marché, petit bâtiment sans qualité jouxtant un espace en friche. Rue étroite et à sens unique

## ADRESSE n°18 : 24 rue des merles, Mulhouse



### Identification du local

Invariant	682240178395 682240429105
Propriétaire	SCI MERLE 2
Section cadastrale	MK
n° de plan	179B

Le bâtiment numéroté 24/26 rue des merles a été rénové en logements. Le parking est en location par Desaules. Dans le prolongement et à l'arrière, se trouvent des petits bureaux/ateliers

## ADRESSE n°19 : 7 rue Schlumberger, Mulhouse



### Identification du local

Invariant	682240337920 682240430985
Propriétaire	SCI POINT ROUGE
Invariant	682240337921 682240337922 682240337923 682240337926 682240430983
Propriétaire	SCI BCV
Section cadastrale	KN
n° de plan	16 ABC

Ancien commerce d'électroménager. Local complexe car une partie de l'espace de vente est au rez de chaussée d'un immeuble d'habitation, une autre partie est surmontée lui aussi d'une partie habitation. A l'arrière, on note l'existence d'un atelier

## ADRESSE n°20 : 36 rue de la passerelle, Mulhouse



### Identification du local

Invariant	682240160510
Propriétaire	Mr xx
Section cadastrale	LO
n° de plan	24

Une partie de ce bâtiment est occupé par un garage automobile. L'autre partie semble vide, mais serait plutôt à usage d'habitation.



## ADRESSE n°21 : 24 rue Hugwald, Mulhouse

### Identification du local

Invariant	682240176221
Propriétaire	SCI L'IMMOBILIERE 2 G
Section cadastrale	ME
n° de plan	55A



Tout à fait à gauche de la photo, le 24 rue Hugwald, ancien commerce (assez grande surface) de cuisine professionnelle sous la marque Tonello. On trouve à cette adresse l'immobilière 2G, la CSI TEC et la SCI CCSE. Il est possible qu'il y ait encore de l'activité dans une partie des locaux.

A noter que le 22b semble également inoccupé.

# BATIMENTS DEMOLIS A MULHOUSE

- 1 avenue Briand, démolition en cours, projet pour la Fondation du Diaconat
- 119 rue de Bâle, ancien établissement Oil France
- 44 rue Lavoisier, construction de plus de 200 logements en cours. A voir quel devenir du bâtiment encore debout.
- 75 rue Franklin
- 83 avenue de Colmar, immeuble d'habitation en cours de construction
- 28/30/32 rue de Ruelisheim, Mulhouse, remplacés par des bâtiments d'habitation.





# BATIMENTS OCCUPES OU AYANT CHANGE D'AFFECTATION A MULHOUSE

■ 76 rue Lavoisier, Mulhouse. Travaux de restructuration en cours (ex établissements Pino)

■ 3 et 3A rue Oberkampff, Mulhouse. Bâtiment d'habitation et locaux d'activités utilisés. Peut-être un local libre, sans plus.

■ 21 Rue Anna Schoen, Mulhouse. Il s'agit d'une ZAE de fait, privée. On y compte une trentaine d'entreprises installées. Il existe sans doute quelques bâtiments ou cellules vides.

■ 63 rue Thénard, Mulhouse, bâtiment en cours de restructuration

■ 13 Boulevard de la marseillaise, Mulhouse, garage automobile

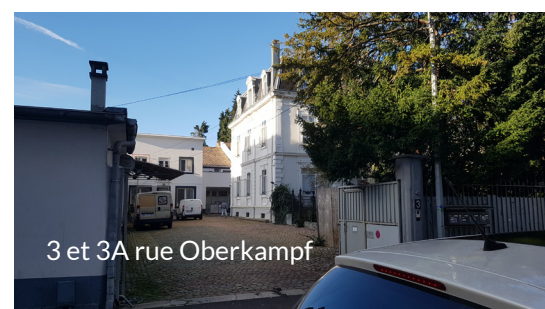
■ 83 rue Koechlin, Mulhouse, toujours occupé par Aléos, peut-être quelques bureaux vacants ou espaces pour ambulances au 85.

■ 43 rue du Norfeld, magasin «Ordiland» devenu «Food Land»

■ 20 rue d'Illzach, Mulhouse, reconverti en billard club

■ 15B rue Elles, Mulhouse, totalement rénové

■ 15 rue des Rabbins, Mulhouse, ancienne menuiserie, reprise par une entreprise d'aménagement intérieur.



■ 24 rue des merles, Mulhouse, bâtiment rénové et transformé en habitation

■ 70 rue Henri Schwartz, Mulhouse, occupé par une association Turque

■ 16 rue Jules Siegfried, Mulhouse, héberge une association chrétienne et une entreprise

■ 6 rue des hirondelles, occupé par les amitiés franco-turques

■ 145 rue de l'île Napoléon, apparemment maison d'habitation et à côté un garage automobile

■ 45A rue Lavoisier, apparemment toujours de l'activité dans le bâtiment

■ 27 rue de Ruelisheim, Mulhouse : peut-être quelques locaux vacants, mais bâtiment occupé par 11 entreprises

■ 16 rue des sapeurs pompiers, Mulhouse, devenu épicerie solidaire





# Les autres communes de l'agglomération Mulhousienne

Très peu de locaux vacants ont été repérés dans les autres communes de l'agglomération, les activités étant concentrées dans les nombreuses ZAE de l'agglomération. Les locaux repérés sont souvent situés à l'arrière de bâtiments à vocation d'habitation, comme par exemple d'anciennes granges ou des locaux de type entrepôts.

Il existe toutefois un site d'exception : les terrains et bâtiments appartenant à SNCF réseau à cheval sur les communes de Mulhouse et Riedisheim (6 rue du stade) . Cette emprise ayant déjà fait l'objet d'une note détaillée, elle n'est pas reprise ici (Cf : Quels potentiels fonciers à long terme? Zoom sur 22 sites dans l'agglomération mulhousienne. Afut, décembre 2023) .

**2** sites ont un certain potentiel

**9** bâtiments à l'intérêt limité

**4** bâtiments démolis

**10** locaux ont changé de fonction, ou ont retrouvé une activité

**5** bâtiments n'ont plus être localisés



# LES ESPACES AYANT UN CERTAIN POTENTIEL

## ADRESSE N°1 : 59 rue du dalhia, Kingersheim



### Identification du local

Invariant	681660330729 681660330731
Propriétaire	Mr xx
Section cadastrale	9

Difficile de savoir où commence et finit le 59 rue du dalhia, totalement envahi par la végétation. Mais l'espace autour du bâtiment référencé au 59 est important.

## ADRESSE n°2 : 30 rue de Bantzenheim, Balderheim,



### Identification du local

Invariant	680150004582
Propriétaire	Mr xx
Section cadastrale	11



Au 1er plan, une habitation (occupée?), une vaste entrée et un bâtiment de stockage important. A l'arrière de ce bâtiment, prend place un second bâtiment qui n'a pas l'air occupé mais n'est pas déclaré vacant.



# LES ESPACES A POTENTIEL LIMITE

## ADRESSE n°3 : 24 rue de Paris, Ungersheim

### Identification du local

Invariant	683430472140
Propriétaire	Mr xx
Section cadastrale	6



Bâtiment de type grange ou entrepôt , à côté d'une maison d'habitation

## ADRESSE n°4 : 114 rue principale, Berrwiller

### Identification du local

Invariant	680320322941
Propriétaire	SCI DCH
Section cadastrale	3



Ancienne grange , à l'arrière d'une maison d'habitation



## ADRESSE n°5 : 16 rue de Sultz, Bollwiller

### Identification du local

Invariant	680430017554
Propriétaire	Mr xx
Section cadastrale	9



Difficile de se prononcer car rien de visible depuis la route, si ce n'est une entrée séparée qui mène derrière la maison du n° 16 rue de Sultz. Le fichier SIRENE mentionne une entreprise individuelle, au 16B rue de Sultz

## ADRESSE n°6 : 22 et 24 rue des acacias, Bollwiller

### Identification du local

Invariant	680430017007 680430321436
Propriétaire	Assoc Papillons blancs
Section cadastrale	7



Compte tenu de son implantation, ne peut convenir à toutes les activités. Pas sûr d'ailleurs que ces locaux soient toujours vacants actuellement.

## ADRESSE n°7 : 90 rue d'Ottmarsheim, Rixheim

### Identification du local



Invariant	682780346138
Propriétaire	SCI LA BERGERIE
Section cadastrale	AT
Numéro de plan	53



Sans doute des bâtiments agricoles de type hangar dans cette écurie de chevaux Willemann, sans doute incompatible avec certaines activités

## ADRESSE n°8 : 1 rue d'Habsheim, Petit Landau

### Identification du local



Invariant	682540357809
Propriétaire	SCI BUSS IMMOBILIÈRE
Section cadastrale	44

Même configuration qu'au dessus, élevage de chevaux



## ADRESSE n°9 : 11 rue de Galfingue, Heimsbrun

### Identification du local

Invariant	681290047045
Propriétaire	Mr xx
Section cadastrale	1



Bâtiment type hangar, à l'arrière d'une maison d'habitation qui a par ailleurs l'air d'être occupé. Mais impossible de savoir lequel des deux bâtiments (dans le prolongement de la maison ou perpendiculaire à elle) est concerné par la vacance.

## ADRESSE n°10 : 9 rue de Richwiller , Lutterbach

### Identification du local

Invariant	681950090042
Propriétaire	SCI B G
Section cadastrale	7

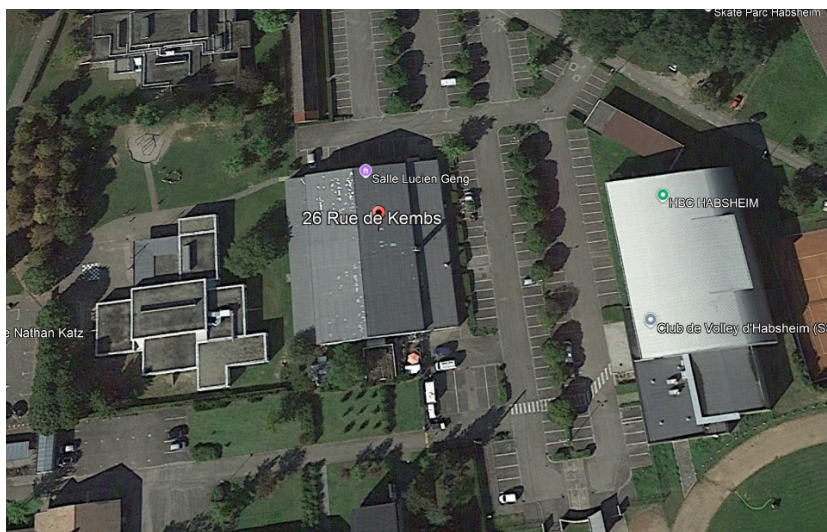


Petit bâtiment d'activité qui présente l'inconvénient d'être très proche d'une maison d'habitation

## ADRESSE n°11 : 26A route de Kembs, Habsheim

### Identification du local

Invariant	681180151858
Propriétaire	CLUB DE QUILLES ESPERANCE HAB- SHEIM 1932
Section cadastrale	31



Local situé dans un ensemble d'équipements sportifs et à proximité d'équipements scolaires, fréquentés par de nombreux enfants/jeunes. Peu compatible avec des activités qui supposent des entrées/sorties de véhicules



# BATIMENTS OCCUPES OU AYANT CHANGE D'AFFECTATION

■ 4C allée vert bois, Pulversheim, entrepôt logistique à l'arrière d'une habitation, abritant apparemment une entreprise de carrelage

■ 311 rue de Soultz, Wittenheim. La partie atelier du bâtiment est manifestement occupée, la partie «bureaux» du bâtiment semble vide

■ 1 rue de Guebwiller, Kingersheim. Ensemble de petits bâtiments d'activité, le 1 (tout à fait au fond) est occupé.

■ 21 rue de Kingersheim, Pfastatt, occupé par un garage automobile «global auto»

■ 6/6A rue du bourg, Reiningue, peut-être quelques locaux vacants, mais ensemble occupé par les serres et le magasin Grunenwald

■ 25 rue de l'est, Rixheim, occupé par un garage Renault

■ 23 rue de Mulhouse, Illzach, occupé par une épicerie et un magasin d'équipement du foyer

■ 31 rue Turgot, Illzach, occupé par un garagiste, vendeur de pneumatiques.

■ Anciennes serres, 95 rue d'Ensisheim, Wittelsheim pour lesquelles la Mairie a d'autres projets



# BATIMENTS DEMOLIS

- 13 rue de la Hardt, Rixheim: construction de logements en cours
- 168 rue de l'Île Napoléon, Riedisheim : immeuble d'habitation en cours de construction
- 36 rue de Dornach, Pfastatt, maisons, immeubles construits
- 15 rue d'Ensisheim, Illzach, construction de logements en cours

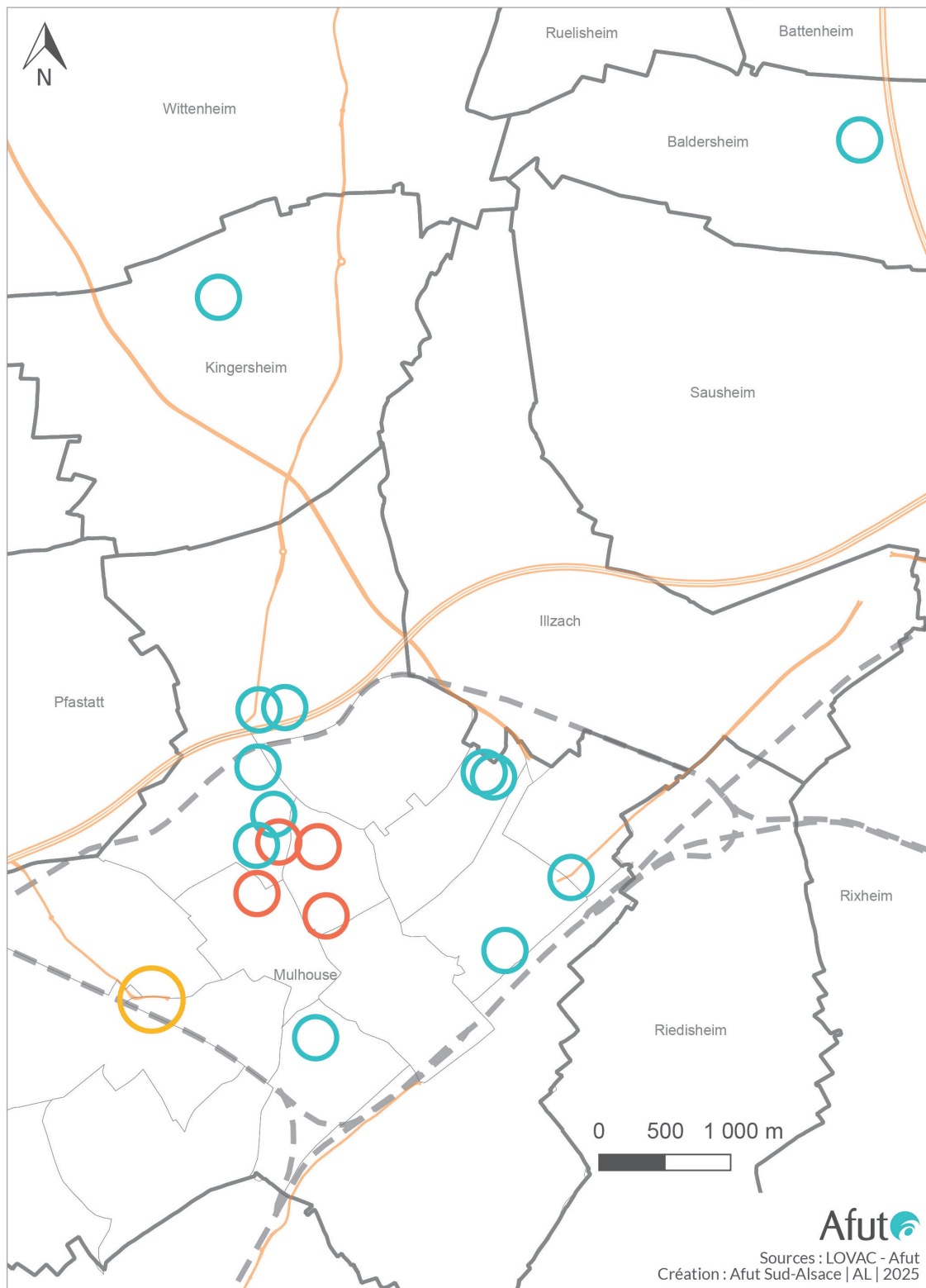


# 5 BATIMENTS INTROUVABLES



## Localisation des bâtiments vacants repérés par l'Afut comme ayant un certain potentiel pour l'accueil d'activités économiques dans l'agglomération mulhousienne

- Site problématique
- Site d'exception
- Site avec potentiel



# CONCLUSION

L'un des objectifs de ce travail exploratoire était de voir s'il était possible, à peu de frais, de repérer les bâtiments à vocation économique vacants dans le tissu urbain. La réponse est positive : même si la méthode comporte des limites (voir ci-dessous), il est possible de rapidement repérer les principaux gisements fonciers urbains.

L'objectif étant également de repérer des bâtiments d'une taille suffisante pour héberger des petites activités productives, le nombre de locaux est réduit, ce qui facilite grandement la tâche.

Plusieurs enseignements peuvent être tirés de ce travail.

1) Les locaux repérés et visités sont vacants depuis 2019 au moins. Les visites ont été réalisées en 2024. Ce laps de temps permet d'affirmer qu'**il existe une réelle dynamique de marché**, de nombreux locaux ayant finalement retrouvé une activité. Certains locaux peuvent ainsi rester trois ou voire quatre ans sans activité, puis retrouver une activité économique.

Même des bâtiments «bas de gamme», a priori mal situés, ont retrouvé de l'activité. Ils peuvent servir de petits dépôts de marchandises, accueillir un garage automobile...

2) D'autres locaux ou bâtiments ont été démolis. A la place, pour ce que nous avons pu constater, **sont privilégiées les opérations à vocation de logement**. Sont souvent concernées des emprises importantes. Ce sont autant d'occasions en moins de maintenir une certaine mixité fonctionnelle en milieu urbain. Comment prétendre réaliser la «ville du quart d'heure» si toutes les entreprises et donc tous les emplois sont externalisés, renvoyés aux ZAE par ailleurs en voie de saturation ?

3) **Il reste au final peu de locaux ayant un réel potentiel**. Deux cas méritent d'être distingués.

■ Le premier est celui des bâtiments qualifiés de «problématiques» : grands bâtiments de bureaux ou mixte bureaux/ateliers d'un âge certain, trop importants pour être réinvestis aisément par l'initiative privée.

■ Le second est celui de locaux ou bâtiments qui n'offrent pas en soi un intérêt particulier, mais qui sont situés dans un environnement à fort potentiel.

Au-delà des locaux et bâtiments, il y a en effet intérêt à s'intéresser aux sites dans lesquels ils s'inscrivent car les opportunités sont souvent plus foncières qu'immobilières.

Là encore, il s'agit d'ensembles d'une taille certaine, trop importants pour une petite entreprise qui souhaiterait s'installer et qui demandent des opérations lourdes de requalification ou le plus souvent de démolition.

4) S'il ne semble pas nécessaire de mettre en œuvre une politique systématique (puisque une dynamique marchande existe), il semble nécessaire toutefois **que les collectivités s'interrogent quant à l'intérêt d'intervenir sur ces sites «problématiques» ou prometteurs**.

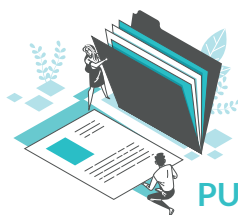
L'intervention publique peut permettre d'éviter la présence de friches durables qui nuisent à l'image des quartiers et constituer l'opportunité de réinscrire l'emploi au cœur de la cité.

## Les limites de l'exercice

La localisation des bâtiments est quelquefois imprécise (voire impossible), pour plusieurs raisons :

- Dans de nombreux cas, les numéros de rue ne sont pas indiqués, ou ne correspondant pas à ce que les applications numériques indiquent.
- La géolocalisation n'est pas infaillible, avec des résultats différents selon que la requête est faite sur un ordinateur et un mobile
- Erreurs d'adressage dans le fichier LOCVAC
- Absence de complément d'adresse dans le fichier LOCVAC (ex 31a, 31b, 31c...)
- Difficulté à savoir quelles sont les parties d'un bâtiment qui sont totalement inoccupées





## PUBLICATIONS EN LIEN

Quels potentiels fonciers à long terme? Zoom sur 22 sites dans l'agglomération mulhousienne. Afut, décembre 2023.

Les gisements fonciers dans les espaces urbanisés au secours du ZAN, Avant midi de l'Afut, septembre 2024

<https://afut-sudalsace.org/document/show/Les-gisements-fonciers-dans-les-espaces-urbanises-au-secours-du-ZAN-diaporama-de-l-Avant-Midi>

**Afut**   
agence de fabrique  
urbaine et territoriale  
**SUD-ALSACE**

### CONTACT

**Afut Sud-Alsace**  
33 avenue de Colmar  
68200 MULHOUSE  
[www.afut-sudalsace.org](http://www.afut-sudalsace.org)

**Direction de la publication**  
Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

**Rédaction**  
Didier Taverne  
[didier.taverne@afut-sudalsace.org](mailto:didier.taverne@afut-sudalsace.org)  
Avec l'appui de Romane Hauswald

**Photographies**  
Afut-sa sauf indication contraire

**Cartographie**  
Anne Lichtle

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et référence exacte.