

**La réaffectation des casernes  
mulhousiennes :  
éléments pour un programme**

15 septembre 1993

## Sommaire

Note de synthèse : Eléments pour un programme de réaffectation des casernes.....	2
Le marché du logement dans l'agglomération mulhousienne .....	10
Le marché des bureaux dans l'agglomération mulhousienne .....	19
ANNEXES .....	24

## **Note de synthèse : Eléments pour un programme de réaffectation des casernes**

### **Les casernes**

Les trois casernes désaffectées se situent dans une partie de la ville de Mulhouse où se développent, à la place d'anciennes industries, des opérations de bureaux, de logements et d'espaces publics, ainsi que le Nouvel Espace Culturel de la Filature.

L'opportunité foncière que constituent les casernes pose d'emblée la question de l'équilibre de la ville. Amorcer d'autres grands projets dans ce secteur à l'Est de Mulhouse n'est ce pas risquer de déséquilibrer cette ville en tirant trop le développement vers une direction privilégiée ?

Certes, l'Ouest a eu sa part d'expansion depuis le début des années 1970 avec les Coteaux, les équipements sportifs, le campus universitaire, puis la Mer Rouge et le technopôle accompagné d'Electropolis. Mais il semble bon de maintenir un équilibre dans les volontés d'organisation de l'espace.

En l'état actuel des réflexions, nous serions plutôt enclins à dire qu'il conviendrait de réserver les différentes casernes à des affectations particulières dont les réalisations s'étageront dans le temps, de manière à atténuer les effets du développement brutal d'un seul côté de la cité.

La réaffectation des casernes devraient être guidée notamment par les critères suivants :

- besoins prioritaires de la ville et de l'agglomération,
- volonté de mise en valeur thématique de certains quartiers,
- échéances probables des financements,
- possibilités de mise en réserves foncières,
- alternatives à court terme.

## **Tertiaire**

Les programmes de bureaux du Nouveau bassin semblent à court terme demander qu'on évite une concurrence directe trop proche. A moyen terme, les développements de bureaux devraient se déplacer vers la gare en raison de l'arrivée probable du T.G.V.

Ajoutons qu'en dehors de ces deux tendances lourdes, il convient de laisser dans l'agglomération des champs ouverts à des développements de pôles secondaires dont le tertiaire de bureaux ne peut être absent. C'est tout particulièrement le cas le long de l'axe nord-sud sur lequel doit être projeté un système de transport en commun en site propre.

De même, pour le commerce, il ne semble pas judicieux de proposer de nouvelles implantations concurrentes alors que certains axes commerciaux comme l'avenue de Colmar continuent à se dégrader et à demander un appui pour leur restauration.

En bref, les locaux tertiaires ne devraient constituer sur les sites des casernes qu'une offre modeste participant à la mixité urbaine du quartier et offrant aux entreprises qui le souhaitent une alternative à la l'implantation dans un parc d'activité ou un quartier d'affaires.

Une note détaillée sur l'offre de bureaux dans l'agglomération mulhousienne figure dans la seconde partie du document.

## **Université et Formation**

Les options qui encouragent à ramener l'université vers le centre des villes sont partagées par de nombreux décideurs et ont déjà des retombées concrètes dans plusieurs villes universitaires.

A Mulhouse les programmes universitaires connus sont d'importance assez modestes et il existe dans le centre des locaux qui permettraient de loger à un coût raisonnable et pour quelques années ces programmes. En outre, les casernes sont peut-être trop éloignées du centre pour permettre de répondre correctement au souhait de ramener l'université au coeur de la ville.

Pour les instituts de formation par contre, il est probable que leur regroupement souhaité puisse s'inscrire sur le site d'une ancienne caserne.

Cependant, on ne perdra pas de vue que le problème de mise à disposition du foncier restera posé en terme de financement.

## **Grands équipements**

Pour des raisons d'efficacité, le Service de la propreté urbaine et du parc automobile de la Ville de Mulhouse doit regrouper en une nouvelle implantation unique des fonctions (stationnement et entretien du parc roulant notamment) aujourd'hui réparties en deux sites. Ceci constitue un équipement prioritaire dont il faut toutefois préciser qu'il ne peut être financé à court terme et qu'il ne saurait être efficace et bien géré que dans une position la moins excentrée possible et parfaitement accessible.

Notons que ce parc présente quelques risques de dévalorisation de son environnement immédiat puisque c'est également le dépôt des bennes à ordures ménagères du SIVOM. Il convient donc de faire en sorte de ne pas neutraliser par sa proximité des sites attractifs pour d'autres fonctions et notamment l'habitat.

Les besoins sont évalués à 25.000 m<sup>2</sup> qui se répartiraient comme suit :

- 6.000 m<sup>2</sup> de surface utile non couverte,
- 2.100 m<sup>2</sup> de parking personnel,
- 1500 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- le reste (soit 6900 m<sup>2</sup> environ) étant affecté aux circulations.
- 8.500 m<sup>2</sup> de surface bâtie répartis entre plusieurs fonctions : administration, vestiaires-sanitaires-réfectoire, stockage, ateliers-entretien réparation des véhicules.

Les ateliers devront notamment permettre l'entretien de gros matériel roulant (jusqu'au camion semi-remorque).

Les espaces verts de taille respectable (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) manquent à Mulhouse et des propositions en ce sens seraient bien venues dans la mesure où elles ne feraient l'objet d'aucun surcoût pour le budget de la ville. Il conviendrait donc d'imaginer des formules dans lesquelles (ZAC par exemple) ces espaces publics seraient pris en charge en ce qui concerne l'acquisition foncière par les promotions imaginées au voisinage, dont ils contribueraient bien entendu à la mise en valeur.

## **Services de l'Etat**

Un certain nombre de services de l'Etat sont logés à Mulhouse de manière désuète et mériteraient qu'il y soit apporté à terme une programmation de rénovation. La façade sur l'avenue Alphonse JUIN de la caserne Barbanègre pourrait se prêter à ce type d'implantation nouvelle.

## **Activités de production (PME et PMI)**

Les activités intégrées en tissu urbain ont certainement leur place dans ces ensembles de casernes reconverties. Cependant, deux raisons au moins plaident pour que l'activité de production ne soit pas la principale affectation future des casernes.

Tout d'abord, de nombreux sites ont déjà vocation à accueillir de tels locaux. Le parc de la Mer Rouge et son futur prolongement, le parc des Collines, sont les principaux sites concernant directement Mulhouse : créer de nouveaux sites d'importance conduirait à une concurrence interne coûteuse pour la Ville. De plus nombre d'autres zones d'activité existantes ou en projet visent le même créneau à proximité de Mulhouse, principalement :

- dans le ditric du Quattelbach et à Rixheim,
- dans le Bassin Potassique.

En second lieu, les sites des casernes bénéficient d'une proximité du centre ville qui les destine à des fonctions plus urbaines.

En revanche, afin de diversifier l'offre et d'assurer dans les sites rénovés la mixité des fonctions urbaines, des programmes de locaux de production de taille modeste peuvent être envisagés, éventuellement avec des logements associés, en direction de la clientèle artisanale.

Le succès récent du Parc Entreprise implanté à Sausheim, prouve qu'une demande existe pour des locaux locatifs de petites taille, très flexibles en fonction des variations de l'activité des entreprises. Comme pour les bureaux, on note une désaffection pour les produits anciens : ce sont surtout ces locaux de seconde main, souvent peu adaptables, qui expliquent la croissance rapide du stock disponible (entre 1991 et 1992, Auguste Thouard évalue à 62% la croissance du stock, qui passe de 65.000 à 105.000 m<sup>2</sup>).

# **Le marché du logement dans l'agglomération mulhousienne**

## **Un marché tendu**

Différents indicateurs soulignent une certaine tension du marché.

Tout d'abord, le taux de logements vacants reste relativement modeste malgré un parc vétuste non négligeable. Cela signifie que les logements vétustes trouvent preneur plus facilement que dans d'autres agglomérations, en l'absence d'une offre confortable plus abondante, notamment en logement locatif social.

Au recensement de 1990 le nombre des logements vacants dans l'agglomération était légèrement inférieur à la moyenne nationale des grandes agglomérations.

La vacance était plus particulièrement concentrée dans les quartiers centraux de Mulhouse, ce qui est logique compte tenu de la présence dans ces quartiers de nombreux logements anciens dont une part significative est peu confortable voire vétuste.

Qui plus est, la vacance mesurée par le recensement est une vacance instantanée (mesurée au moment du recensement), à ne pas confondre avec une vacance durable. Des enquêtes menées sur le plan national confirment celles menées localement par l'ARIA <sup>(1)</sup> : une étude menée en 1990 sur Mulhouse dans le cadre du Programme Social Thématique (PST) et une autre évaluation datant de 1992 tendent à montrer qu'environ un tiers seulement de la vacance identifiée à un instant donné dépasse les délais normaux de fonctionnement du marché du logement.

Encore faut-il préciser que la plupart des logements durablement vacants le sont soit parce que le propriétaire souhaite les vendre, soit parce qu'il y entreprend ou compte y entreprendre des travaux.

Un second indicateur de la tension du marché peut être décelé dans la très faible proportion de résidences secondaires : les logements qui pourraient constituer ce parc

---

<sup>1</sup> Association pour la Restauration des Immeubles Anciens

reste de l'agglomération.

Par ailleurs, l'offre locative est d'autant plus rare que l'on recherche un grand logement : les logements de 5 pièces ou plus ne représentent que 13% du parc locatif contre 51% des logements occupés par leur propriétaire.

### **Un parc locatif social sous-dimensionné**

Le parc locatif social de la zone d'habitat et de l'agglomération mulhousienne est à l'heure actuelle insuffisamment nombreux.

Cela se traduit par un taux de vacance incompressible : les logements libres sont rapidement attribués à de nouveaux locataires en l'absence de travaux immédiatement nécessaires.

Le taux de rotation est également en réduction sensible : les locataires du parc social sont nettement plus stables que ceux du parc privé. Les sorties du parc social en raison d'une accession à la propriété ont tendance à se réduire.

Compte tenu de la dégradation de la situation économique, les demandeurs sont en nombre croissant et les occupants de plus en plus stables.

Le développement de l'offre est une nécessité, d'autant que le parc locatif social est sensiblement moins important dans l'agglomération mulhousienne (16% des résidences principales) que dans la plupart des grandes agglomérations françaises (20% en moyenne).

En terme de localisation, le parc social est, comme l'ensemble du parc locatif, très polarisé à Mulhouse et dans quelques autres communes de l'agglomération (Wittelsheim, Wittenheim, Lutterbach et Illzach).

### **La relative rareté des petits logements**

Les logements de 1 à 2 pièces sont nettement moins nombreux dans l'agglomération mulhousienne que dans la plupart des grandes agglomérations. En revanche les logements de 5 pièces ou plus y sont sensiblement plus nombreux.

Sur le plan local la situation est cependant assez contrastée : schématiquement la taille des logements a tendance à croître avec l'éloignement du centre ville de Mulhouse. C'est à dire que l'essentiel des petits logements se trouve dans la ville centre de l'agglomération



et que les catégories de population recherchant ce type de produit se voient ainsi contraintes dans la localisation de leur logement.

En outre, la part significative du patrimoine ancien à Mulhouse conduit à des logements fréquemment en dessous des normes modernes de surface, ce qui suppose d'être prudent quant à l'analyse de la simple répartition par type du parc. Il faudrait pouvoir la valider par des indications de taille.

Pourtant, comme ailleurs, le nombre des ménages de petite taille est en augmentation constante : les ménages composés d'une seule personne représentaient plus de 28% des ménages de l'agglomération mulhousienne en 1990 contre 22% en 1975.

De plus, la volonté de développer l'Université ne peut qu'accentuer la demande de petits logements.

### **La demande de logement des cadres**

Une enquête menée par l'Agence d'Urbanisme en collaboration avec la Société Industrielle de Mulhouse sur les besoins des cadres récemment arrivés dans la région mulhousienne a notamment souligné une certaine insatisfaction quant à l'offre de logement. Ce manque pourrait être préjudiciable au développement souhaité à Mulhouse d'un pôle tertiaire d'envergure régional.

Cette tranche de la population est traditionnellement plus tentée par la propriété que par la location. Pourtant, la mobilité croissante des cadres appelle également le développement d'une offre locative.

Pour ce qui concerne l'offre locative, les agents immobiliers affirment disposer d'une offre adaptée, en particulier de grands logements : ce serait plutôt le prix qui poserait problème ; au delà de 4000 F par mois les logements trouvent difficilement preneur.

### **La production de logements neufs**

De 1982 à 1992, la zone d'habitat a vu débiter la construction d'un peu plus de 12.000 logements, soit environ 1.100 par an. Les variations annuelles sont sensibles puisqu'on enregistre un minimum de 862 logements commencés en 1988 et un maximum de 1.416 en 1990.

70% de ces nouveaux logements sont localisés dans l'agglomération mulhousienne qui représente 80% de la population de la zone d'habitat et seulement un quart à Mulhouse qui représente 39% de la population.

Le renouvellement du parc représente donc environ 100 logements par an. Il en découle un taux de renouvellement faible : 0,1% alors que l'on peut estimer entre 0,35% et 0,40% le taux moyen dans les grandes agglomérations. Le renouvellement du parc devrait donc se faire à hauteur de 350 logements par an environ (soit 250 de plus que la moyenne constatée depuis 11 ans), sans tenir compte du retard accumulé, pour être dans une situation "normale".

Le besoin réel de renouvellement est peut-être plus élevé compte tenu de l'ancienneté relative du parc. L'agglomération mulhousienne se caractérise par un parc de logements relativement âgé par rapport à la moyenne des agglomérations françaises de plus de 200.000 habitants et des principales agglomérations régionales.

Un peu plus de 40% du parc a été construit avant 1949, plus de 80% avant 1975 et moins de 18% depuis 1975.

Plus précisément, les constructions d'avant 1949 sont surtout concentrées dans les quartiers péri-centraux de Mulhouse et à Dornach où elles représentent de 55 à 95% des logements. Au sud-ouest de Mulhouse et au nord-ouest du Bassin Potassique plusieurs communes comptent également 40 à 50% de logements antérieurs à 1949.

A la part importante du parc ancien est directement lié un taux de logements inconfortables assez élevé : dans l'agglomération mulhousienne près de 7% des résidences principales n'avaient ni baignoire ni douche en 1990, contre 4,5% en moyenne dans les agglomérations de plus de 200.000 habitants.

Les logements inconfortables sont surtout situés à Mulhouse où ils représentaient en 1990 un peu moins de 10% du parc en moyenne mais jusqu'à 25% dans certains quartiers. La Ville a entrepris une politique ambitieuse d'amélioration des logements anciens (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, réhabilitations...).

En dehors de Mulhouse, Staffelfelden et Wittelsheim ont également un nombre de logements sans douche ni baignoire représentant plus de 7% des résidences principales. Le parc ancien, en grande partie bâti par les MDPA dans l' "entre-deux-guerres", y est en effet relativement nombreux.

**En résumé, à l'heure actuelle, l'agglomération aurait besoin d'au moins 1000 logements neufs par an dont 670 logements au titre de la croissance du nombre des ménages et un minimum de 350 au titre du renouvellement (le besoin de renouvellement concernant d'abord Mulhouse). Moins de 800 par ans sont produits en moyenne depuis une dizaine d'années : ce déficit devra aussi être pris en compte. Il n'y a pas d'agglomération attractive sans un habitat de qualité.**

## Préconisations pour la réaffectation des casernes

Le besoin de logements neufs est donc sensible à Mulhouse et dans son agglomération. La Ville de Mulhouse s'est assigné un objectif de construction de 600 logements par an dont 200 logements locatifs sociaux.

Les sites des casernes, à proximité du centre et proches de l'opération du Nouveau Bassin se prêtent *a priori* à un développement de l'offre d'habitat.

Ce secteur de la ville compte actuellement un parc social ou social de fait important, particulièrement à proximité des Casernes Drouot et Lefevbre. L'offre locative sociale nouvelle ne devrait donc pas se polariser dans ce secteur. En revanche, elle peut être intégrée à des opérations d'ensemble et participer à leur diversité.

On a souligné un manque d'habitat de qualité à destination des cadres. Le site de la caserne Barbanègre, et particulièrement sa façade sur le canal de liaison, pourrait donner lieu à une opération de promotion de standing en accession, éventuellement complétée par une offre locative de bon niveau (en gardant à l'esprit la contrainte de prix que soulignent les agents immobiliers dans le domaine locatif).

## **Le marché des bureaux dans l'agglomération mulhousienne**

### **L'offre de bureaux**

Le développement d'immeubles de bureau spécialement conçus en ce sens est un phénomène relativement récent dans la région mulhousienne.

Selon Auguste-Thouard et l'Observatoire des Bureaux de la Chambre de Commerce et d'Industrie le **parc tertiaire** de l'agglomération pouvait être estimé en 1992 à 700 000 m<sup>2</sup> environ. Cependant, près de la moitié, soit plus de 300 000 m<sup>2</sup>, étaient implantés dans des appartements ou dans des locaux peu adaptés à l'activité de bureau, souvent placés dans des bâtiments mixtes.

**Le stock de bureaux disponibles** était en 1992 de 20.200 m<sup>2</sup> selon une étude d'Auguste-Thouard.

Mais 12 à 13 000 m<sup>2</sup> étaient situés en appartements, ce qui ramène le stock de "vrais bureaux" à 8200 m<sup>2</sup> de bureaux neufs soit 7 mois de stock.

Le stock de bureau était cependant en hausse par rapport à 1991 où il était de 15 500 m<sup>2</sup>. La tendance est à l'**augmentation du stock des locaux anciens** ou diffus, libérés par des sociétés qui se restructurent, réduisent leur surface ou se réinstallent dans des locaux neufs plus adaptés. Les produits récents bénéficient donc d'une commercialisation satisfaisante, selon l'Observatoire, quand bien même le marché est retombé en 1991 et 1992, après deux années florissantes en 1989 et 1990.

En début d'année 1993, le marché 1992 était évalué par l'Observatoire à environ 11.000 m<sup>2</sup> dont 6.470 m<sup>2</sup> neufs et environ 4500 m<sup>2</sup> de bureaux de seconde main. Selon les estimations plus récentes confirmées par celles d'Auguste-Thouard, il semble que la commercialisation de locaux neufs ait été sous-évaluée à ce moment et que, en conséquence, la commercialisation totale se soit stabilisée autour de 14.500 m<sup>2</sup> annuels.

## Evolution de la demande

Les années 1989-90 ont correspondu à la mise sur le marché des bureaux de nouveaux produits, bien adaptés à la demande actuelle des entreprises. Dans le même temps, la situation économique s'était détendue : les décideurs ont donc pu réaliser leurs projets d'acquisitions ou, surtout, de location de bureaux et en particulier de bureaux neufs, soit pour démarrer une activité, soit pour moderniser ou agrandir leur espace de travail. Pendant deux années successives, le marché a donc atteint 20.000 m<sup>2</sup>.

Dès 1991 cependant, avec le retournement de la conjoncture économique, le volume des transactions a sensiblement baissé, autour de 15.000 m<sup>2</sup> et une activité comparable a été constatée en 1992.

Deux types d'évolutions sont envisagés par les principaux acteurs du marché des bureaux dans l'agglomération lors de la sortie de crise :

- Evolution normale du marché

Un volume normal de transactions pour un marché tel que celui de l'agglomération mulhousienne est estimé selon les interlocuteurs entre 10 et 15.000 m<sup>2</sup> par an. Soulignons que 10.000 m<sup>2</sup> peut paraître pessimiste, au vu des chiffres de l'année 1992 qui était déjà marquée par un refroidissement économique.

- Marché de renouvellement

On a souligné que le parc tertiaire de l'agglomération était, en grande partie, assez mal adapté. Une amélioration de la conjoncture économique pourrait donc conduire, comme en 1989 et 1990 à une forte croissance de la demande, avec une forte composante de renouvellement. La demande de renouvellement se manifesterait d'autant plus facilement que nombre d'entreprises sont seulement locataires de leurs locaux. Dans une certaine mesure, l'offre de nouveaux produits peut susciter une demande. C'est notamment l'analyse de la SERM.

Dans cette hypothèse, le marché pourrait représenter pour quelques années de l'ordre de 20.000 m<sup>2</sup> annuels avec une forte proportion de locaux neufs. Par hypothèse, les transactions sur locaux anciens resteraient stables autour de 5000 m<sup>2</sup> par an.

La vision optimiste du marché de renouvellement n'est pas contradictoire avec la morosité actuelle : le renouvellement des locaux a rarement un caractère d'urgence et en situation tendue, il est normal qu'on le retarde. Auguste-Thouard souligne que 80 % des surfaces recherchées sont inférieures à 200 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à des entreprises de petites tailles plus sensibles aux situations de crise.

Par ailleurs, les entreprises utilisant de petites et moyennes surfaces souhaitent davantage s'installer à proximité du centre ville.

### **Les principaux programmes en cours et les projets**

La politique d'offre mise en place avec les opérations de la Mer Rouge et surtout du Nouveau Bassin a pour ambition de permettre à Mulhouse de capter des implantations tertiaires à vocation régionale. Jusqu'à la période récente, Mulhouse n'était en effet pas du tout présente sur ce marché, occupé par les villes de Strasbourg, Metz, Nancy, Besançon et Dijon.

Dans le domaine spécifique de l'immobilier de bureaux, il existe peu de projets en dehors de Mulhouse, si ce n'est dans des Parcs d'activités, qui ne proposent pas un produit facilement substituable à un immeuble de bureaux central.

Tous les programmes en cours ou prévus à Mulhouse ne sont pas repris ici. On trouvera en annexe un tableau plus détaillé.

#### **Nouveau Bassin**

140.000 m<sup>2</sup> de plancher sont prévus et devraient se répartir à raison de :

- 70 % pour des bureaux
- 30% pour des logements

La ZAC du Nouveau Bassin comptera donc à terme environ 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux dont 26.500 m<sup>2</sup> sont programmés actuellement.

- Maison du bâtiment : 2.000 m<sup>2</sup> réalisés + potentiel de 5.000 m<sup>2</sup>
- Espaces Rhénans 1.600 m<sup>2</sup> réalisés ou en cours + potentiel de 6.900 m<sup>2</sup>
- Centre d'Affaires-la pléiade : 20.000 m<sup>2</sup> à réaliser

Le Nouveau Bassin est un programme ambitieux qui doit aboutir à la transformation radicale d'un quartier. Pour certains opérateurs, cependant, il conviendrait d'éviter qu'il ne monopolise le marché et ne canalise toutes les demandes pendant dix ans, à l'exemple des Halles à Strasbourg. La diversité des choix d'implantation serait aussi un élément d'attractivité d'une ville.

### **Parc Gluck**

21.000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés depuis le début de cette opération. Il y a actuellement 1000 m<sup>2</sup> disponibles. On peut y ajouter un potentiel de 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux à travers un nouveau bâtiment associant logements et bureaux.

### **Technopôle/mer rouge**

1.600 m<sup>2</sup> seront disponibles pour 1993/1994.

Ce site à vocation de technopôle concerne d'abord des activités de production et les activités tertiaires qui leur sont liées. Il n'est pas directement concurrent d'immeubles de bureau de centre-ville mais se place sur un créneau complémentaire.

### **Parc des Collines**

Le Parc des Collines, verra l'implantation de bureaux, tout comme le Parc d'activités de la Mer Rouge dont il est un prolongement. Cependant, sa situation excentrée ne le place pas non plus en concurrence directe avec des sites péri-centraux tels que le Nouveau Bassin ou les casernes. Les bureaux qui s'y implanteront devraient a priori être plutôt liés à des activités de production, tandis que les activités tertiaires pures préfèrent généralement une localisation plus urbaine.

### **Un futur pôle tertiaire potentiel : la zone de la gare centrale**

La gare centrale de Mulhouse est le site le plus approprié pour une gare TGV de l'agglomération sur le trajet du TGV Rhin-Rhône. Cette probable desserte ferroviaire à grande vitesse et la proximité du centre-ville désignent donc la gare centrale comme un

lieu privilégié pour le développement d'un pôle tertiaire à terme d'une dizaine d'année. Il pourrait prendre le relais du Nouveau Bassin.

### **Préconisations pour la réaffectation des sites des casernes**

Sur une demande annuelle évaluée à 20 000 m<sup>2</sup> dans les hypothèses optimistes, on estime qu'environ 50% devraient être absorbés par le Nouveau Bassin si l'échéance de 10 ans pour la réalisation totale de ce programme doit être tenue.

A moyen terme, les programmes prévus ou en cours dont le Nouveau Bassin et le Parc des Collines absorbent toute la demande de bureaux neufs. Le secteur de la gare centrale pourrait ensuite devenir attractif de par l'arrivée du TGV.

Il semble donc difficile d'envisager des programmes de bureaux importants sur les sites des casernes. En revanche, des programmes de taille modeste pourraient offrir un complément aux grandes opérations, en diversifiant les implantations possibles pour les entreprises et en permettant une mixité des fonctions urbaines sur les sites des casernes. En tout état de cause, ils ne devraient pas intervenir avant que le Nouveau Bassin, tout proche, ne soit en voie d'achèvement.



## Evolution de la construction durant les 10 dernières années

source : SICLONE/DRE

Nombre de logements mis en chantier durant les 10 dernières années

### Total agglomération

**8506** dont **4977** collectifs

soit une moyenne annuelle de **773** logements dont **452** collectifs

### Répartition par zone (Cf. carte)

- Mulhouse-ville

2954 dont 2661 collectifs soit **267** par an dont **241** collectifs

- Nord-est

681 dont 242 collectifs soit **61** par an dont **22** collectifs

- Nord-Ouest

1964 dont 500 collectifs soit **208** par an dont **45** collectifs

- Sud

2907 dont 1574 collectifs soit **264** par an dont **143** collectifs.

## Identification des principaux projets par sous-zone.

Cette liste non exhaustive dont certaines données ont pu évoluer a été élaborée d'après une enquête effectuée auprès des communes et des promoteurs en juillet 1993.

### **Mulhouse :**

ZAC du Nouveau bassin

ZAC de la Fonderie **700 à 1000** logements

ZAC multi-sites du Miroir

### Permis délivrés entre 1992 et juin 1993

Rue d'Avignon/rue d'Arles. **32** logements. *Le Nouveau Logis*

77,79 rue Koechlin. **49** logements. *Ste Alsace investissement.*

Grand Parc. près du parc Salvator. **39** logements neufs = programme de transformation  
2 logements et 1500 m<sup>2</sup> de bureau . *SCI Espace Hermès*

Rue de Bâle. **30** logements. *Nouveau logis Alsacien*

147 à 153 rue de Bâle. **18** logements; *Habbeger Pierre*

27-29 rue Dreyfus. **52** logements. *SOFEDIM*

12-14 rue d'Avignon. **49** logements. *Le Nouveau Logis*

16.18.20 rue des Merles. **16** logements. *Mulhouse Habitat*

35, avenue Salengro. **19** logements. *SCI WAGA*

Rue Vauban. **47** logements; *SCI "Les maisons de Maitres"*

### En cours

Programme William Wyler. rue des pins. **48** logements de 2 à 5 pièces. bon standing.  
*SMCI*

Carré de la Paix. **80** logements étudiant. *SERM*

"Douves et Berges" Programme total **404** logements dont 156 destiné aux étudiants.

**38** logements du F2 au F5 et **50** studios pour les étudiants. *Mulhouse Habitat*

Quai des cigognes. **152** logements (F2 à F5) *Mulhouse Habitat*

Quai des cigognes. **73** logements. (F1) *Mulhouse Habitat*

Rue de l'Ours. "Roxelane" . **155** logements. *Mulhouse Habitat*

Rue des Franciscains. **6** logements. *SA Cilecs*

Rue du sillon. **4** logements. *Crédit immobilier de Mulhouse.*

Rue de Belfort. **29** logements. *SCI Babylone.*

Rue Théo Fischer. **24** logements. *CILECS SA*

Les terrasses du miroir. *CIL*

## **Sous-zone Sud**

### Brunstatt

Projet de lotissement de 100 maisons dont logements 7 pièces "luxe", toits plats, terrasse.  
*Assurance de Haute-Alsace.*

Lotissements en cours :

24 lots

8 lots

Pour fin 1993 : **40** logements. Dont 1 collectif de **12** logements construit par la société *CREAGES*.

### Didenheim

#### Habsheim

Permis délivrés

**20** logements. *CIL*

Résidence des vieux remparts , **25** logements. *Opéra construction*

Permis demandés

Le Foch. **10** logements. *Atik résidences. Groupe Stylgit*

#### Lutterbach

En cours

"le grand pré " 5 bâtiments de 6 à 8 logements = **40** logements. *CIL*

Permis non déposé

Rue de Pfastatt. hypothèse : 2x5 ou 6 logements = **12** logements. *Alsa concept.*

#### Pfastatt

1 Lotissement en vente : 20 lots *CIL*

Logement sociaux pour handicapés. *Mulhouse Habitat*

#### Riedisheim

En cours.

Rue de la Hardt = **32** logements "jeune" *Catalpa. HLM de Thann*

"Les consulats" Opération privée . Bon Standing. *SEIDAC/Opéra constructions*  
comprend aussi des commerces en pied d'immeubles. Mais tout est pratiquement vendu.

"Le clos de la Seigneurie". **70** appartements dont 35 sont construits, *Etige*

"Paix-Poincaré" **85** logements. *SEIDAC/Opéra Constructions*

Démarrage des travaux prévu pour fin 1993. Ce programme comprend aussi des commerces et des bureaux.

“Foch.Paix.Poincaré” **50** logements. réhabilitation et neufs. *CIL*

En Projet

Rue Saint-Marc. **23** logements de grand standing. *Arical*

Rue Saint-Marc. **12** logements. *SEIDAC/Opéra Constructions*

Projets connus mais pas de permis déposés.

Terrains au centre de la commune (rue Bartholdi, rue des Erables) pourraient donner lieu à des constructions de collectifs (3 étages). Ce programme pourrait être réalisé par *SEIDAC/Opéra Constructions*..

Rixheim

En cours : ZAC d’Entremont. projet pour **450** logements (bon standing) dont **90** sont en cours ou déjà réalisés (Résidence “l’horizon” **47** appartements). *ETIGE*

**Sous-zone Nord-Est**

Illzach

Projet de ZAC vers le CD 55 = zone d’habitat à faible densité.

Projet “Le Manoir” = résidence 3° âge 18 logements. 15 “2 pièces”, 3 F1

Projet “Le séquoia” = maison de retraite 81 chambres

**Sous-zone Nord-Ouest**

Kingersheim

Projet : extension du lotissement des Dalhias avec immeubles locatifs. *SODICO*.

Staffelfelden

En cours : Lotissement *France Construction*.

Wittelsheim

Permis déposés

9, rue de Cernay. **40** logements. *HLM Nouveau Logis*.

Rue des écoles. **18** logements. *Macchi Constructions. SCI Berberis*.

Wittenheim

Projet de réutilisation du carreau Fernand. Avec un programme logement 2/3 individuel , 1/3 collectif

Projet en cours d'aménagement de la Place Florimont-Cornet.

Halle aux cotons. **90** logements, rue de l’ancienne filature. *LOGI EST*

**La construction de logements neufs dans l'AGGLOMERATION MULHOUISIENNE de 1982 à 1992**  
(source : SICLONE / D.R.E.)

Période	Autorisés			Commencés			Terminés	
	Individuels	Collectifs	Total	Individuels	Collectifs	Total		
1982	256	447	703	274	453	727	928	
1983	219	611	830	278	390	668	884	
1984	266	231	497	270	532	802	797	
1985	266	220	486	281	337	618	729	
1986	358	330	688	314	469	783	674	
1987	319	416	735	348	439	787	900	
1988	375	547	922	353	168	521	594	
1989	433	600	1033	360	544	904	621	
1990	347	632	979	436	592	1028	609	
1991	358	954	1312	345	372	717	679	
1992	277	1004	1281	270	681	951	1115	
<b>TOTAL 1982-92</b>	<b>3474</b>	<b>5992</b>	<b>9466</b>	<b>3529</b>	<b>4977</b>	<b>8506</b>	<b>8530</b>	

### MULHOUSE : La construction de logements neufs de 1982 à 1992

(source : SICLONE / D.R.E.)

Période	Autorisés			Commencés			Terminés	
	Individuels	Collectifs	Total	Individuels	Collectifs	Total		
1982	24	127	151	17	220	237	285	
1983	15	385	400	21	116	137	213	
1984	12	131	143	14	145	159	164	
1985	18	96	114	19	235	254	181	
1986	15	232	247	14	289	303	186	
1987	32	232	264	29	281	310	373	
1988	48	413	461	40	35	75	138	
1989	47	474	521	47	378	425	153	
1990	38	370	408	40	480	520	87	
1991	26	473	499	33	89	122	389	
1992	10	495	505	19	393	412	609	
<b>TOTAL 1982-92</b>	<b>285</b>	<b>3428</b>	<b>3713</b>	<b>293</b>	<b>2661</b>	<b>2954</b>	<b>2778</b>	



Sous-zone Sud de l'agglomération Mulhousienne (communes de Brunstatt, Didenheim, Habsheim, Lutterbach, Morschwiller, Pfastatt, Riedisheim, Rixheim)

La construction de logements neufs de 1982 à 1992

(source : SICLONE / D.R.E.)

Période	Autorisés			Commencés			Terminés		
	Individuels	Collectifs	Total	Individuels	Collectifs	Total	Individuels	Collectifs	Total
1982	91	241	332	95	166	261	350		
1983	82	219	301	102	216	318	267		
1984	118	60	178	108	301	409	403		
1985	87	124	211	96	78	174	301		
1986	81	82	163	81	164	245	298		
1987	95	80	175	99	113	212	265		
1988	142	94	236	129	74	203	221		
1989	192	66	258	127	87	214	249		
1990	127	193	320	201	65	266	250		
1991	166	300	466	168	242	410	148		
1992	102	257	359	127	68	195	223		
<b>TOTAL 1982-92</b>	<b>1283</b>	<b>1716</b>	<b>2999</b>	<b>1333</b>	<b>1574</b>	<b>2907</b>	<b>2975</b>		



nécessaire, sur la base d'un programme, afin d'étaler dans le temps les acquisitions foncières, qui seraient ainsi rapidement refinancées par la vente de droits à construire au fur et à mesure de la mise en oeuvre de l'opération,

- Secteur rue de Bâle/Canal.

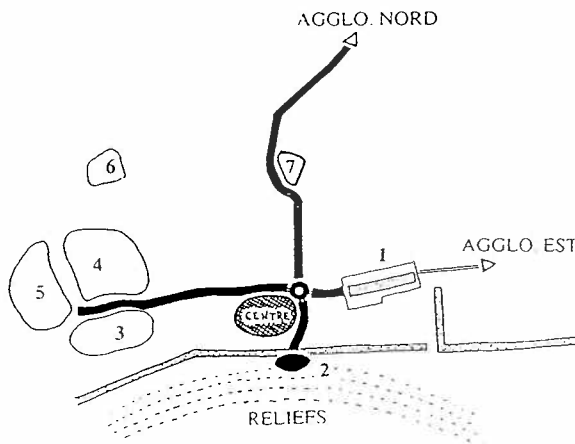
Ces sites présenteraient à la fois :

- des qualités d'environnement social susceptibles de drainer plus facilement l'investissement privé (à l'inverse de l'opération PELEGE avenue de Colmar par exemple),
- une possibilité de valoriser l'environnement physique et urbain (Canal - Nouveau Bassin - Parc Salvator),
- une configuration foncière (parcellaire + relogement) moins contraignante que les îlots très denses bordant l'avenue de Colmar.

A partir de deux points d'appui forts que sont les Z.A.C. Nouveau-Bassin et SACM, il pourrait se développer une sorte de "croissant attractif" pour un logement de grande qualité qui constituerait une offre pour ramener en ville les ménages qui remplissent les lotissements dotoirs dans l'agglomération et au delà.

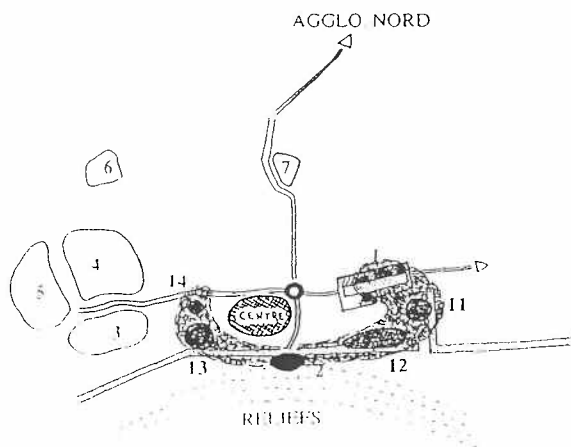
Ce "croissant attractif" situé au voisinage des plans d'eau et canaux, peut aussi être dénommé "Croissant Bleu". Il doit être en mesure de couvrir la majorité des besoins pour le court terme. (Fig.2).

**Fig. 1 L'esquisse d'un schéma structurant**



- 1 - Nouveau-Bassin
- 2 - Gare T.G.V.
- 3 - 4 - 5 - Les 3C :  
Campus-Coteaux-Collines
- 6 - Mer-Rouge
- 7 - Musée de l'Auto

**Fig. 2 Le croissant attractif**



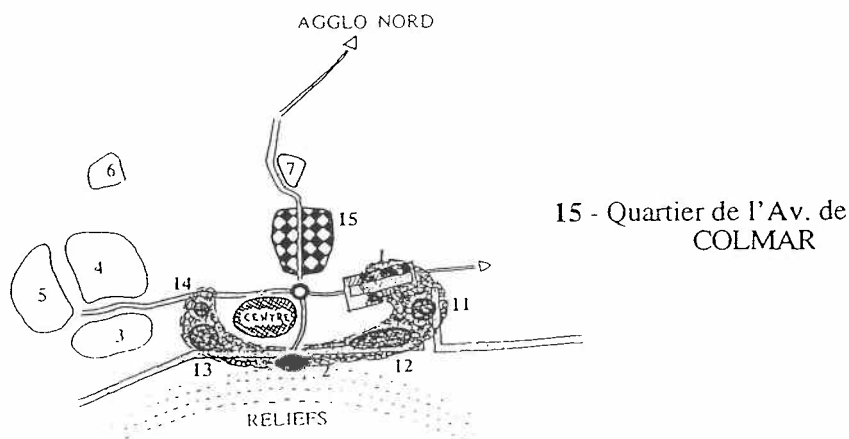
- 11 - Barbanègre
- 12 - Sect. Rue de BALE
- 13 - ZAC S.A.C.M.
- 14 - Doves & Berges

## 2) Secteur de l'avenue de Colmar : réflexion d'ensemble pour le moyen terme

Comment requalifier ce secteur qui semble moins rapidement maîtrisable que les secteurs Bâle-Canal et Barbanègre ? Il est difficile d'y répondre d'emblée. Une opération d'ensemble aurait là encore le meilleur impact sur la transformation du tissu urbain : l'îlot Neppert et ses environs. Il importe d'inscrire une telle opération dans une problématique de retraitement de l'avenue.

**L'utilisation des opportunités pour du logement social ne peut être seule le moteur d'un renversement de tendance, bien qu'elle soit nécessaire pour freiner la dégradation du tissu ancien qui a rendu nécessaire de nombreuses acquisitions.**

Une phase de réflexion, de définition d'un programme de secteur et de sa faisabilité sur les plans économique et urbain semble nécessaire (Fig.3).



Les solutions proposées par cette étude lourde (1 à 2 ans) pourraient être mises en oeuvre dans le cadre d'une vaste procédure opérationnelle. On notera au passage que le dispositif Z.A.C. permet à la Ville de trouver un relais pour le portage foncier à moyen terme.

L'initiative privée serait ainsi stimulée dans le cadre d'opérations qui dépassent le seul aspect logement, et qui intègrent des options d'urbanisme par de grands équipements, une composition de la ville et un équilibre des activités, tout en favorisant un meilleur équilibre social.



**Ces propositions** s'inscrivent dans les démarches entreprises tant au niveau du projet urbain que du contrat de ville. Elles doivent permettre d'inscrire chacun des outils (OPAC Mulhouse Habitat, SAEM des Coteaux, ARIA, SERM, AURM) dans une stratégie globale et de complémentarité des actions. Elles supposent de la part des élus et des services municipaux le partage d'une vision transversale.

Il s'agit là d'une réflexion stratégique qui peut permettre d'étudier dans un plan d'ensemble les hypothèses d'usage de l'offre foncière actuellement en cours de discussion. Elle est complémentaire aux propositions établies par le Service d'Urbanisme.

**MARCHE DES BUREAUX NEUFS ET PROJETS CONNUS DANS L'AGGLOMERATION .**

Source : Observatoire CCI, SERM, Auguste-Thouard, Weiblen Immeubles.

LOCALISATION	OPÉRATION	Surface totale	Surface commercialisée en			Disponibilité 1993/1994	Prévu ultérieurement
			1991	1992	1993		
NOUVEAU BASSIN	Maison du bâtiment	7000				2000	5000
NOUVEAU BASSIN	Espace Rhénans	8500		700		900	6900
NOUVEAU BASSIN	La Pléiade	20000					20000
<b>TOTAL</b>		<b>35500</b>		<b>700</b>		<b>2900</b>	<b>31900</b>
MLH-VILLE	Le concorde	2800		1000		1800	
MLH-VILLE	Terrasses du miroir	1470		1000		470	
MLH-VILLE	Charles X	2000		100	700	1100	
MLH-VILLE	Sogenal	900			300	600	
<b>TOTAL</b>		<b>7070</b>		<b>2100</b>	<b>1000</b>	<b>3970</b>	
MLH-Hors centre	Cité Parc Gluck	26000		21000		1000	4000
MLH- Hors centre	Technopôle	Non communiqué		800		1500	
MLH-Hors centre	Epicerie	3000				3000	
<b>TOTAL</b>		<b>31300</b>		<b>21800</b>		<b>5500</b>	<b>4000</b>
PÉRIPHÉRIE	Valparc	1385		645		740	
<b>TOTAL</b>		<b>1385</b>		<b>645</b>		<b>740</b>	
<b>TOTAUX</b>		<b>75255</b>		<b>25245</b>	<b>1000</b>	<b>13110</b>	<b>35900</b>

**AGGLOMERATION MULHOUSIENNE  
LOCAUX A USAGE D'ACTIVITES COMMENCEES EN 1991**

Source : DRE, SICLONE

Commune	Industrie		Stockage		Bureaux		Commerce	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface
BRUNSTATT								
DIDENHEIM			2	2028				
HABSHEIM	1	100	4	11044				
ILLZACH	2	1995	1	1275	1	133	3	495
KINGERSHEIM	1	145	7	4364				
LUTTERBACH	1	390			1	84		
MORSCHWILLER	3	2497						
MULHOUSE	2	1752	1	218	9	13786	6	2243
PFASTATT			1	2291			1	267
RICHWILLER	2	838	3	2470				
RIEDISHEIM					1	175		
RIXHEIM	1	1047	6	5665				
RUELSHEIM								
SAUSHEIM	4	1388			1	354		
STAFFELFELD								
WITTELSHEIM					1	176	1	947
WITTENHEIM	1	716	2	3142	2	1703		
<b>TOTAL 1991</b>	<b>18</b>	<b>10868</b>	<b>27</b>	<b>32497</b>	<b>16</b>	<b>16411</b>	<b>18</b>	<b>3952</b>

**AGGLOMERATION MULHOUSIENNE  
LOCAUX A USAGE D'ACTIVITES COMMENCEES EN 1992**

Source : DRE, SICLONE

Commune	Industrie		Stockage		Bureaux		Commerce	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface
BRUNSTATT								
DIDENHEIM								
HABSHEIM			2	207				
ILLZACH							1	600
KINGERSHEIM			4	3761			1	9520
LUTTERBACH	1	154					2	1275
MORSCHWILLER								713
MULHOUSE			1	209	2	399	1	173
PFASTATT	2	1439						
RICHWILLER			1	1464	1	170		
RIEDISHEIM					1	96		
RIXHEIM	1	211	5	2166	1	633	1	368
RUELSHEIM			1	67				
SAUSHEIM	1	227						
STAFFELFELD								
WITTELSHEIM								
WITTENHEIM	2	821						
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>2852</b>	<b>14</b>	<b>7874</b>	<b>5</b>	<b>1298</b>	<b>6</b>	<b>12649</b>

# LES CASERNES DE MULHOUSE

## LEFEBVRE

Superficie : 36 177 m<sup>2</sup>.

Longueur de façade sur la rue Lefèbvre : 190 m.  
Longueur de façade sur la rue d'Ilzach : 170 m.  
Longueur de façade sur la rue Vauban : 170 m.

## BARBANEGRE

Superficie : 110 428 m<sup>2</sup>.

Longueur de façade sur le Canal : 140 m.  
Longueur de façade sur la rue Alphonse Juin : 270 m.  
Longueur de façade sur la rue de Sausheim : 430 m.

## DROUOT

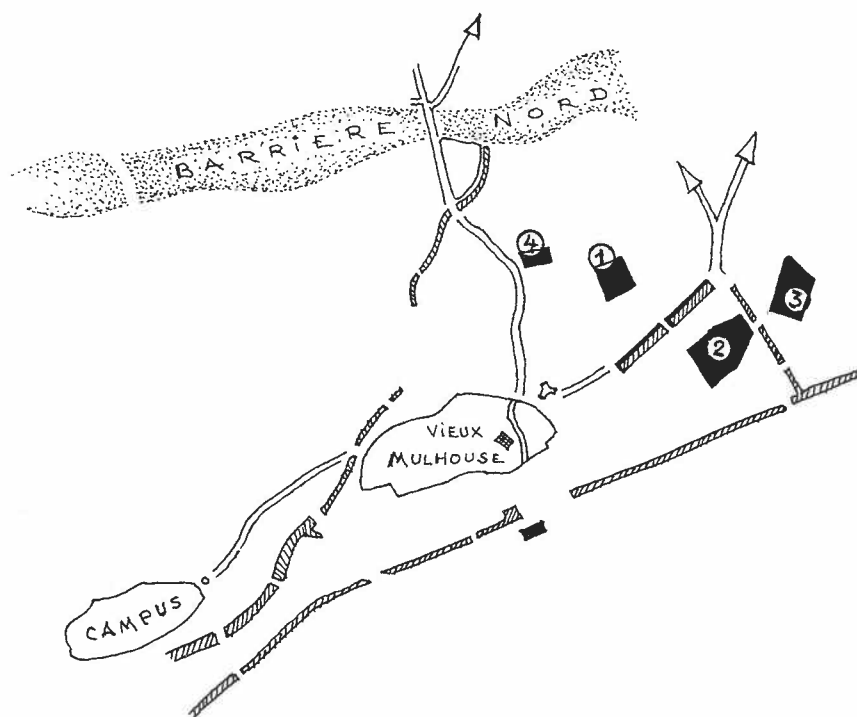
Superficie : 82 181 m<sup>2</sup>.

Longueur de façade sur la rue de Sausheim : 350 m.  
Longueur de façade sur la rue de Provence : 220 m.  
Longueur de façade sur la rue des Flandres : 210 m.

## COEHORN

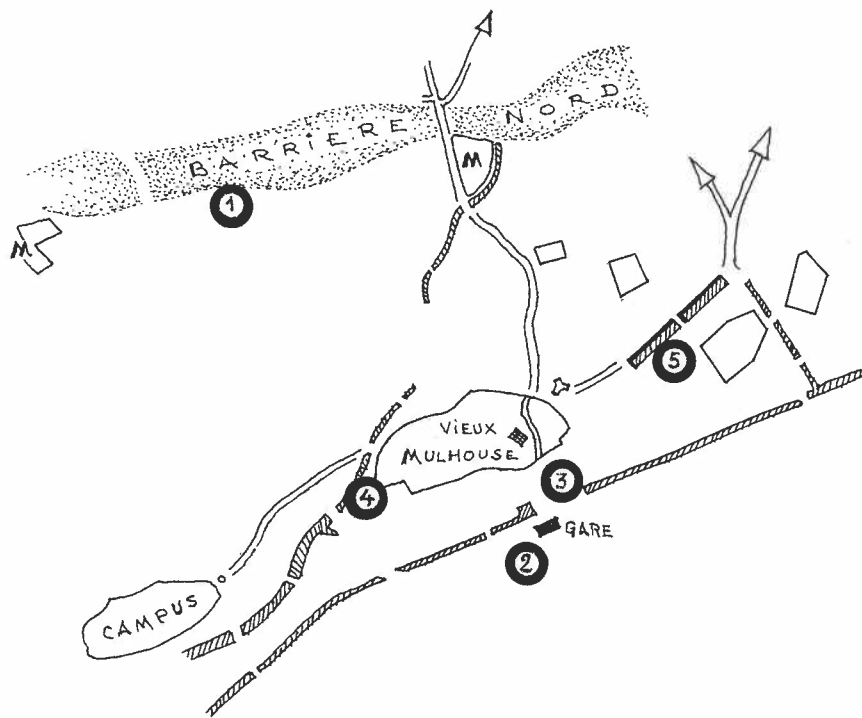
Superficie : 12 722 m<sup>2</sup>.

Longueur de façade sur l'Avenue de Colmar : 105 m.  
Longueur de façade sur la rue Vauban : 120 m.  
Longueur de façade sur la rue Coehorn : 140 m.



## CASERNES

- 1 Lefèbvre
- 2 Barbanègre
- 3 Drouot
- 4 Coehorn



## CULTURE

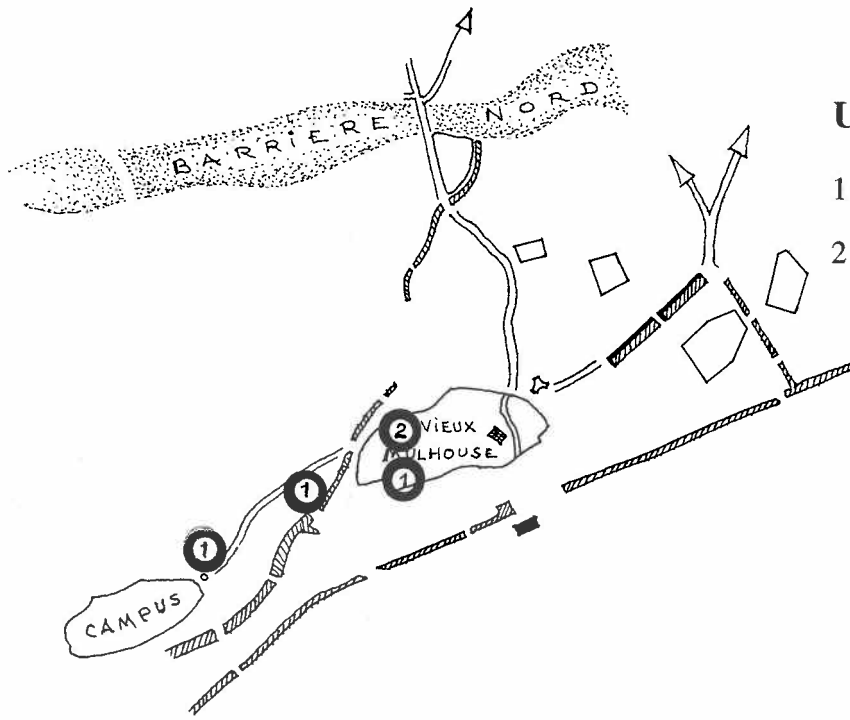
1 Maison de la Céramique

2 Conservatoire

3 MISE

4 Ecole des beaux Arts

5 FILATURE



## UNIVERSITE

1 Logements étudiants

2 Ancienne Ecole de Chimie