



Mulhouse, où les modes d'habiter se réinventent

Les récits mulhousiens : une histoire commune en 5 chapitres

Les **récits mulhousiens** forment une série de **5 publications**. Ils constituent un **panorama des adaptations du cœur d'agglomération, présentes et prochaines**.

Le premier numéro traite des transformations du tissu urbain de Mulhouse. Le deuxième aborde la nature en ville. Le quatrième numéro approfondira thématiquement les projets urbains structurants sous l'angle de l'attractivité économique. Enfin, le dernier numéro ouvrira des perspectives sur le positionnement de l'agglomération dans un territoire plus large, au prisme des projets d'équipement et de transports.

“ Un panorama des principaux projets résidentiels en cours

Ce numéro N°3 des «récits mulhousiens», se concentre sur les **projets et actions liés à l'habitat** et à l'attractivité résidentielle. Cette publication permet de **questionner les objectifs** de la ville.

Un foisonnement de projets dans un marché immobilier encore fragile

Tout n'a pas été simple à Mulhouse : taux de vacance élevé (15%), faible dynamique de construction de logements neufs (environ 90 logements/an), difficulté d'attirer des investisseurs malgré des niveaux de prix particulièrement bas, Mulhouse «bashing» décalé de la réalité.

*La ville, son agglomération, mais aussi promoteurs et bailleurs sociaux, sont **mobilisés pour changer l'image de la ville centre de l'agglomération, la transformer, la moderniser pour développer son attractivité résidentielle**. A différentes échelles, les réalisations immobilières en cours illustrent les premiers succès de cette mobilisation. Elles concourent à **rendre la ville originale, inventive, plus séduisante** et témoignent d'une ville :*

- *qui ose l'originalité immobilière*
- *déterminée à se renouveler*
- *sensible aux opérations réalisées par ses voisins.*



Une ville qui ose l'originalité immobilière

La reconversion de casernes, de friches industrielles ou de garages en logements fait parler de Mulhouse. Elle fait figure de pionnière.

Habiter dans des lofts? C'est possible !

Dans ce domaine, **la SOMCO, organisme HLM, a été précurseur**. Avec la «Cité Manifeste», des architectes ont conçu des logements-lofts équipés de serres. Des jardins d'hiver dans des **F2 de près de 120 m²** ont ainsi été produits !

Les **promoteurs privés** ont également saisi l'occasion de proposer une offre de logements alternatifs. C'est ainsi que la société Loft Compagny naît en 2006. Elle se lance dans la création de **52 lofts** à Bourzwiller dans les murs de l'ancienne **usine Manurhin**. En 2016, les mêmes promoteurs seront à l'origine de «**l'Atelier**» dans le quartier de la Fonderie. Sur l'emblématique site **DMC**, la création d'une **quarantaine de lofts** est envisagée dans le bâtiment 62 (livraison prévue en 2022). La création d'une offre immobilière originale, en lien avec l'histoire industrielle de Mulhouse dans des quartiers en devenir, est un pari audacieux et en phase de réussite.

➔ *Cette offre immobilière qui, même si elle reste sur un **marché de niche**, répond aux envies d'une clientèle à la recherche de **biens originaux tout en restant patrimoniaux** : il fallait oser ! Les quartiers où cette offre alternative est proposée, ne sont pas encore les plus attractifs de Mulhouse. La production de ce type de produits est quasiment une **exception mulhousienne**. Cette offre originale ne peut pas être produite en masse. Dans les grandes agglomérations alsaciennes, elle est quasi inexistante sur les secteurs de Colmar ou Saint Louis. Elle est plus rare et/ou à prix nettement plus élevés à Strasbourg. Mais ne pourrait-on pas distiller ces produits dans d'autres sites industriels en reconversion de l'agglomération ?*

Des formes d'habitat atypiques

Il y a quelques années, le programme des **White Lofts** prenait ses quartiers dans un **ancien parking** en ouvrage. Aujourd'hui, **l'Almaleggo**, c'est une **tour de grand standing** en cours d'édification quai de l'Alma à Mulhouse. Elle offre un style contemporain, doté d'immenses baies vitrées et un « penthouse » au dernier étage.

➔ *Qu'on aime ou qu'on n'aime pas, **l'Almaleggo** fait parler de lui ! Mais au-delà des débats qu'il suscite, sa **commercialisation en un temps record malgré son prix élevé** par rapport au marché local, montre que Mulhouse peut capter un public nouveau... A condition de développer une offre de qualité alternative et moins conventionnelle. Il conviendra néanmoins de **rester vigilant sur l'avenir et l'articulation de ce programme à son environnement immédiat**.*



Appartement/loft duplex de 187m² au sol, au coeur d'une ancienne usine, en vente actuellement sur le site «le bon coin».

L'Almaleggo

12 étages

49 logements

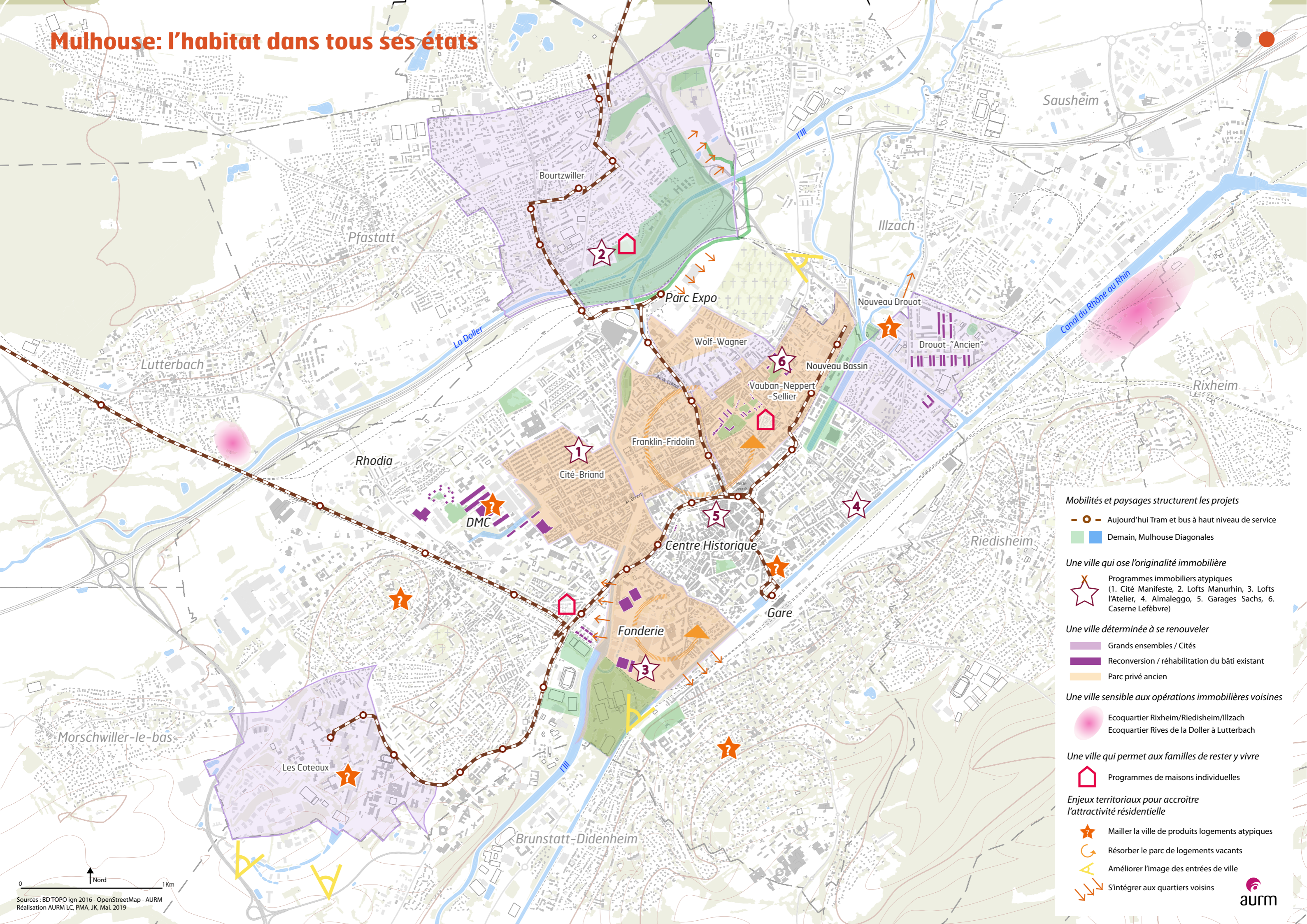
3 690 euros/m² (hors parking)



Une commercialisation originale en plein coeur de l'aéroport de Bâle-Mulhouse -Fribourg pour cette opération exceptionnelle l'«Almaleggo» à Mulhouse



Mulhouse: l'habitat dans tous ses états



Mobilités et paysages structurent les projets

- Aujourd'hui Tram et bus à haut niveau de service
- Demain, Mulhouse Diagonales

Une ville qui ose l'originalité immobilière

- Programmes immobiliers atypiques (1. Cité Manifeste, 2. Lofts Manurhin, 3. Lofts l'Atelier, 4. Almaleggo, 5. Garages Sachs, 6. Caserne Lefebvre)

Une ville déterminée à se renouveler

- Grands ensembles / Cités
- Reconversion / réhabilitation du bâti existant
- Parc privé ancien

Une ville sensible aux opérations immobilières voisines

- Ecoquartier Rixheim/Riedisheim/Illzach
- Ecoquartier Rives de la Doller à Lutterbach

Une ville qui permet aux familles de rester y vivre

- Programmes de maisons individuelles

Enjeux territoriaux pour accroître l'attractivité résidentielle

- Mailler la ville de produits logements atypiques
- Résorber le parc de logements vacants
- Améliorer l'image des entrées de ville
- S'intégrer aux quartiers voisins



Drouot et Coteaux : des quartiers en recomposition en entrées de ville

Les projets urbains qui touchent ces quartiers présentent certaines similitudes. Des **restructurations globales** devraient ouvrir et connecter ces quartiers **aux autres secteurs de la ville et au centre**.

Les **820 lgts de l'ancien Drouot**, la cité ouvrière des années 1930, vont faire l'objet d'une réhabilitation progressive de 2022 à 2029 : amélioration énergétique, isolation phonique, mise aux normes des logements et transformation de logements T2 en T5. La **démolition du nouveau Drouot (289 logements)**, construit dans l'urgence dans les années 1950, est envisagée à horizon 2025.

L'inscription des **Coteaux dans le plan national «Initiatives Copropriétés»** et les réflexions engagées par «l'Atelier Ruelle», sont un signe de l'attention renouvelée pour transformer ce quartier.

➔ *«La première impression est toujours la bonne». Le positionnement de ces quartiers, en entrée de ville et à proximité des accès autoroutiers, en font des **secteurs stratégiques** de Mulhouse. La connexion de ces secteurs au centre ville, aux quartiers et communes alentours semble primordiale pour assurer leur **renouvellement durable**.*



Les Coteaux à Mulhouse

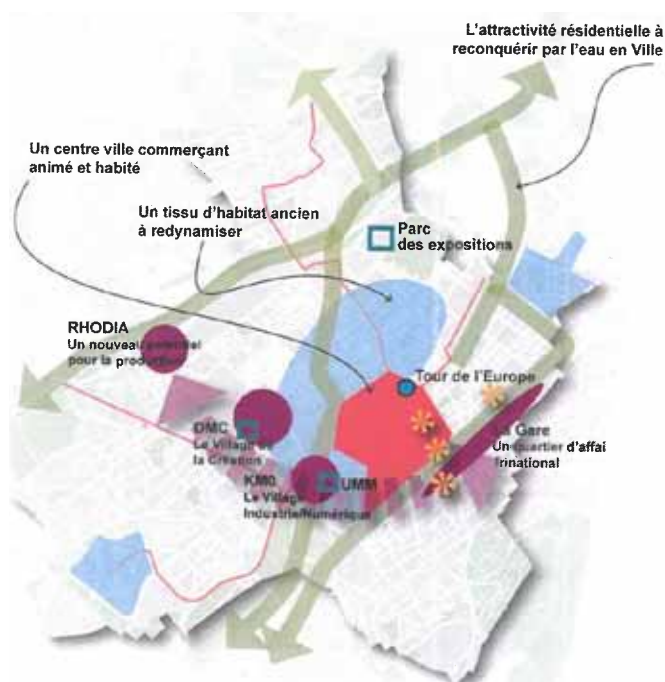
Rénover et remettre les logements sur le marché

Dans les quartiers anciens de Mulhouse (Briand, Franklin, Wolf Wagner, Vauban-Neppert), les projets touchant le parc de logements privés et sociaux visent essentiellement les **réhabilitations thermiques**. Des opérations d'acquisition d'un parc de logements privés par un bailleur social, devraient concerner 60 logements dans le secteur Briand. Les interventions réalisées dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain (PRU) y seront confortées (ex: opération de restauration immobilière dans le secteur péricentre Nord, de Franklin à Neppert) afin de lutter contre l'habitat indigne et très dégradé.

➔ *La reconquête des quartiers anciens par une amélioration de l'habitat ancien sera longue mais elle permettra à terme d'**étendre le centre ville** de l'agglomération.*

La grande opération d'urbanisme (GOU)

Mulhouse souhaite **poursuivre la dynamique** engagée dans le cadre de Mulhouse Grand Centre avec la mise en oeuvre d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) et d'une **grande opération d'urbanisme (GOU)**. Touchant l'ensemble du périmètre mulhousien mais en priorité les secteurs gare, Fonderie et DMC, elle viserait à disposer de moyens d'intervention sur les espaces publics. Ils représentent l'une des clés du développement résidentiel en ce sens qu'ils participent à **accroître la qualité du cadre de vie**. La GOU vise ainsi à **agrandir le coeur d'agglomération** et faire de l'eau, la nouvelle colonne vertébrale du projet urbain mulhousien.



La grande opération d'urbanisme (GOU) définit la stratégie d'ensemble de l'agglomération

Le repérage des gisements fonciers

Initiée en 2016 par la Ville, Citivia et l'AURM, la démarche consiste à repérer des fonciers offrant la possibilité de développer des logements de qualité, et d'engager un **dialogue avec les opérateurs immobiliers**. Un premier recueil de 8 sites a été réalisé en 2016. 7 nouveaux sites ont été proposés à des promoteurs immobiliers en 2018.

➔ *A Mulhouse, on fait dans la dentelle. Pour convaincre les investisseurs et accroître l'attractivité résidentielle, le travail est souvent précis, long et minutieux. Mais la démarche **porte ses fruits** : des opérations sont engagées dans le secteur du Nouveau Bassin.*

*Cette démarche devrait être systématisée pour **s'inscrire dans la durée**. Elle pourrait avantageusement associer très en amont la promotion immobilière pour remobiliser rapidement les espaces vides.*



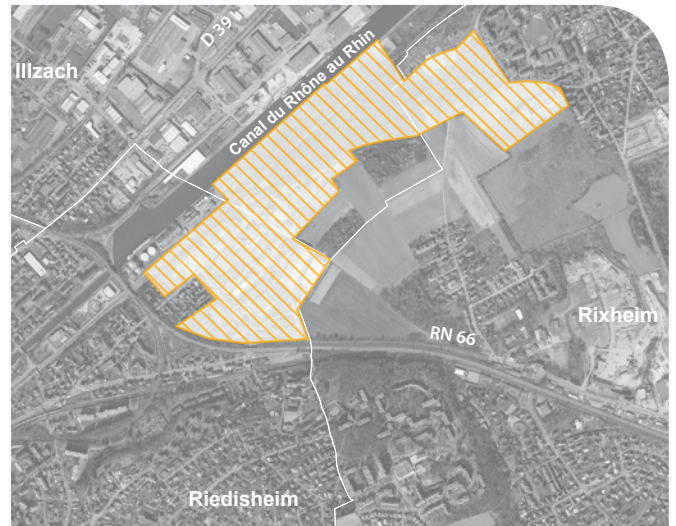
Une ville sensible aux opérations immobilières dans les territoires voisins

Articuler les grands programmes immobiliers, veiller au phasage des opérations, jouer la diversité des produits mais aussi leur complémentarité... un enjeu pour toute l'agglomération. Un panel de quelques grandes opérations, permettra d'évaluer les potentiels impacts sur le marché mulhousien.

L'écoquartier Rixheim/Riedisheim/Illzach

Aux portes de Mulhouse, sur le site d'une **ancienne zone industrielle**, les 3 communes ont décidé la création d'un écoquartier. Il combinerait logements modernes et innovants, activités économiques, espaces publics, services, commerces... Objectif: en faire un élément moteur de l'attractivité résidentielle de l'agglomération et renforcer, du fait de sa proximité avec la ville centre, l'image positive de Mulhouse.

Si les contours exacts du projet de l'écoquartier ne sont pour l'heure pas complètement définis, l'opération devrait accueillir plus de **1000 logements** neufs d'ici 15 à 20 ans.



Périmètre de l'écoquartier Rixheim/Riedisheim/Illzach

L'écoquartier RRI

3 communes

38 hectares

2 000 à 3 000 habitants supplémentaires

Les lotissements du Mittelfeld et des Sylvines à Wittenheim

Pour l'heure, les maisons individuelles sont déjà sorties de terre des deux programmes. Dans le lotissement de 5 ha du **Mittelfeld**, **400 logements** neufs sont en construction répartis entre 120 maisons et 200 logements en collectifs. A l'extrémité sud du Mittelfeld, le lotissement «les **Sylvines**» accueillera **120 logements** neufs dont une cinquantaine de maisons. Entre les deux, le grand champ central restera figé en zone agricole par décision de la commune.



Lotissement du Mittelfled à Wittenheim, 2019

Le projet d'aménagement d'entrée de ville à Pulversheim

Le chantier d'aménagement est bien engagé. Le site de 2 ha accueillera un centre médical, une pharmacie et près de **150 logements** neufs. Le projet de construction comprend une dizaine de maisons individuelles et un programme d'habitat individuel groupé.

L'écoquartier Rives de la Doller à Lutterbach

Accolé à Mulhouse sur son flan Ouest, le programme prévoit de **200 à 250 logements** au Guthursermatten. Le site de 6 ha est situé en entrée de ville, proche de l'accès autoroutier à l'A36 et à 1km à pieds de la gare tram train.

⊕ *En additionnant uniquement les quatre opérations d'urbanisme citées ci-avant, la projection atteindrait a minima **1800 logements** neufs. Le contexte immobilier local reste encore marqué par la prudence des promoteurs et des banquiers, comme des acquéreurs ou investisseurs. Il conviendra ainsi de rester **vigilant sur les temporalités** des programmes immobiliers dans l'agglomération, la **taille** des opérations mises sur le marché, la **gestion** des temps de commercialisation et la **mise en concurrence** des promoteurs et des territoires. Qu'advierait-il des opérations si l'offre conséquente offerte n'était pas assez différenciée ?*



Une ville sur tous les fronts de l'habitat

Logements pionniers, rénovation urbaine ou coordination intercommunale, les enjeux actuels de l'immobilier mulhousien sont nombreux. Quels seront ceux de demain?



Lotissement l'Aviatik, Mulhouse-Bourzwiller 2019

Permettre aux familles de vivre en ville

L'Aviatik: en lieu et place d'une friche industrielle, un tout nouveau lotissement de quelques 70 maisons individuelles avec jardin, sort de terre. En cours de commercialisation dans le quartier de Bourzwiller, les maisons sont vendues à environ 155 000 euros.

L'Aviatik

3 hectares

70 maisons individuelles groupées BBC

→ En 2010, lors de la réunion annuelle de conjoncture organisée par l'AURM, les professionnels de l'immobilier avaient relevé les **atouts résidentiels** de Mulhouse, tels que le leur avait confié leurs clients. En première position son **centre ville**, puis le **tram**, les **espaces verts et parcs urbains** et surtout, les programmes de **maisons individuelles**. Cette préoccupation est toujours forte pour les familles en recherche d'un cadre de vie agréable, d'espaces extérieurs privatifs et de logements plus grands permettant d'accueillir des enfants.

Loin d'en faire une production de masse, la réalisation de programmes d'habitat individuel et/ou d'habitat groupé où la rénovation des bâtiments existants permettrait de **fixer des profils plus familiaux** dans le cœur de l'agglomération mulhousienne.

S'adapter au nouveau cadre fiscal et institutionnel

Ces dernières années, les investisseurs ont nettement plus orienté leurs programmes dans les communes périphériques à Mulhouse et classées en zone B2. Depuis 2019, les investisseurs immobiliers bénéficient de réductions fiscales uniquement dans la zone B1. Dans m2A, seule Mulhouse est en **zone B1**. Les opérateurs immobiliers ont intégré cette nouvelle donnée et un intérêt pour la ville-centre s'affermir. Est-ce que cela sera suffisant pour **rendre le cœur d'agglomération plus attractif**?

Par ailleurs, le **prêt à taux zéro** a été mis en place pour compléter un crédit immobilier classique afin d'aider les ménages modestes à acheter un logement. Toutefois, le dispositif prendra fin au 31 décembre 2019, à l'exception de la zone B1.

Enfin, le transfert de la compétence urbanisme des communes à m2A vient d'être voté. A plus ou moins long terme, un **plan local d'urbanisme intercommunal** verra le jour et permettra de **mettre en cohérence** les différents projets immobiliers sur le territoire.

→ Il est très difficile de mesurer aujourd'hui l'impact des évolutions législatives et fiscales pour la ville centre. Les investisseurs plébisciteront-ils Mulhouse, seule commune classée B1 dans l'agglomération? Préféreront-ils d'autres communes ayant ce même classement dans le Haut Rhin (Saint Louis, Huingue)? Mais surtout, une stratégie foncière d'agglomération ne serait-elle pas un atout supplémentaire pour assurer cette attractivité?

Etude éditée et imprimée par : L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne | Rédaction : Jennifer Keith, Pier-Mael Anezo | Cartographie : Luc Carpentier, Jennifer Keith

Crédit photo AURM sauf mention contraire. Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et la référence exacte.

