

À Mulhouse, l'économie fait sa transition

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 à venir**.

Le premier numéro traite des transformations du tissu urbain de Mulhouse. Le second aborde la nature en ville. Le numéro suivant approfondit thématiquement les projets urbains structurants sous l'angle de **l'attractivité économique**. Enfin, le dernier numéro ouvre 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 économiques en cours

Ce numéro N°4 des «récits mulhousiens», se concentre sur les **projets et actions liés à l'économie** et à l'attractivité du territoire. Cette publication permet de **questionner les objectifs** de la ville et de l'agglomération, compétente dans ce domaine.

Une volonté affirmée d'opérer une transition

Le rebond économique observé depuis 2015 ne peut faire oublier les très fortes pertes d'emplois dans l'industrie notamment, un taux de chômage qui reste élevé, un grand nombre de personnes sans qualification...

Ces constats largement partagés ont conduit la ville, son agglomération et les acteurs économiques à engager des projets ambitieux pour rendre au territoire son attractivité économique. Ces projets visent à :

- *faciliter la transition vers l'industrie du futur en opérant une transition technologique et numérique ;*
- *favoriser le développement d'activités de services technologiques et créatifs ;*
- *redynamiser le commerce ;*
- *mieux accueillir les entreprises ;*
- *pour parfaire le tout, un effort de design ou de conception des zones d'activités doit être poursuivi, en parallèle à une refonte des logiques de planification de ces zones d'activités.*



Mulhouse se tourne vers l'avenir

Les projets engagés sur la ville de Mulhouse visent à accompagner la mutation de l'économie locale, encore trop dépendante de l'industrie automobile. Favoriser l'essor de l'industrie du futur et des activités numériques au service de l'industrie est le but visé par le quartier Fonderie. Mais ce n'est pas le seul projet d'envergure ; au menu figure également le développement des activités créatives et des services supérieurs.

Fonderie : une entrée de ville totalement revisitée

Pour qui arrive à Mulhouse en train, le quartier Fonderie interpelle, avec ses friches, ses bâtiments peu entretenus... Pourtant, il s'y passe des choses. Mitsubishi continue d'y produire des moteurs et entend s'inscrire dans le long terme sur ce site. Une première friche a été transformée en logements, KMØ a ouvert ses portes en début d'année.

KMØ, un beau pari, soutenu par la Région Grand Est et l'agglomération notamment, vise le développement de **compétences numériques appliquées à l'industrie** - ce qui en fait sa spécificité à l'échelle nationale - pour faciliter le tournant de l'industrie régionale vers l'industrie du futur. Il met en œuvre la volonté témoignée par la candidature du Pôle Métropolitain au label French Tech Internet des objets. Il explique la reconnaissance de Mulhouse et du Sud Alsace comme Territoire d'industrie.

Mais l'aventure ne s'arrête pas à KMØ. A court terme, le Technocentre du CETIM, actuellement logé au Technopole, devrait y ouvrir ses portes avec des capacités accrues. Toutes les entreprises, quelle que soit leur taille, pourront y trouver une **expertise technologique** leur permettant de mieux gérer leur transition technologique. De même, la Maison de l'industrie, regroupant les **services de formation** de l'UIMM, va rapidement voir le jour et avec elle une **usine école** permettant d'offrir des formations initiales et continues de haut niveau à tous les jeunes et les salariés de la région. Cette Maison de l'industrie s'inscrit dans la volonté du territoire mulhousien de se voir reconnu comme **Campus d'excellence Industrie et numérique**, centre de ressources en formation pour l'industrie du futur.

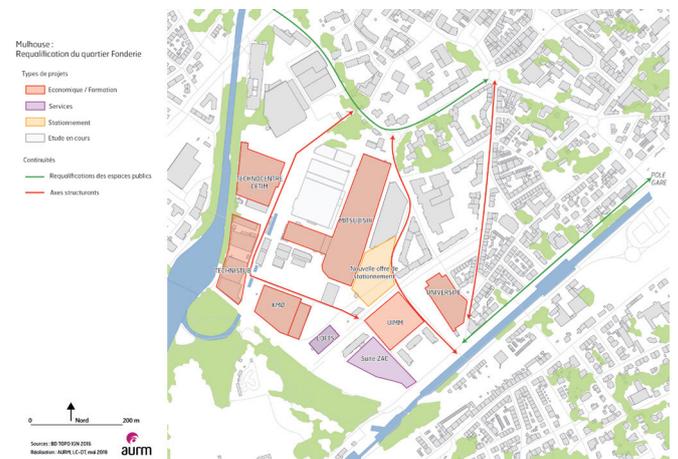
Enfin, il se pourrait bien que le **Technistub** (atelier partagé pour développer des projets technologiques) puisse y déployer de nouvelles capacités, dans un bâtiment qui reste à réaménager.

➔ **Le quartier Fonderie constitue un pivot essentiel pour redynamiser l'économie locale, bien au-delà des seules ville et agglomération de Mulhouse. Mais cela demande un engagement soutenu.**

L'inscription du site dans la ville suppose de revoir les **cheminements** piétons depuis le centre ville, penser le raccordement à la gare... Et si on poussait l'innovation jusqu'à instaurer une navette autonome (celle développée par l'UHA par exemple) pour relier la Fonderie au centre et à la gare ? Cela concourrait à **l'image du site** et réduirait l'emprise de la voiture dans un secteur qui est mal desservi par les transports collectifs.



KMØ tel qu'imaginé par le cabinet DeA Architectes est porté par une société privée.



L'installation de l'Université de Haute Alsace dans le bâtiment de la SACM, a constitué la première brique du réaménagement complet du quartier Fonderie

KMØ : chiffres-clefs

- 2 centres de formation
- 8 entreprises
- 1 KidsLab
- 1 Préincubateur
- 1 Pépinière de start Up





La gare : un nouveau pôle d'accueil tertiaire

La création d'une Zone d'Aménagement Concertée à l'ouest et à l'est de la gare centrale de Mulhouse est concomitante à l'ouverture de la liaison TGV Rhin-Rhône. Elle vise, d'une part, à parfaire le projet « **Mulhouse grand centre** », en l'élargissant jusqu'à la gare ; d'autre part, à offrir de très bonnes qualités d'accueil aux **activités de services supérieurs** qui font aujourd'hui défaut à Mulhouse et sa région. La « ZAC gare » accueille le site national de Wartsila France, le siège régional de la Banque Populaire, et de la MACIF, le siège de Bubbendorf...



L'attractivité du territoire passe par la présence d'activités tertiaires supérieures (numérique, ingénierie, conseil...) et le site Gare, dédié à ces activités, est bienvenu pour pallier la faiblesse du territoire en ce domaine. Il faudrait penser à l'articulation de ce site avec le centre historique. A quand un **réaménagement complet** et une animation permanente du square de la bourse et un cheminement clair vers le centre ville?

Site DMC : favoriser les activités créatives et culturelles

Le site DMC fait partie des « cadeaux empoisonnés » dont héritent parfois de manière involontaire les collectivités. Ce site, symbole du passé où l'industrie textile régnait en maître sur Mulhouse, est hors de mesure. Il s'étale sur **70 hectares**, propose des bâtiments allant jusqu'à 227 mètres de long, avec à chaque étage des plateaux de 3000 m², et des hauteurs sous plafond vertigineuses. Que faire d'un tel site ? Dans un premier temps, une approche globale a été appliquée, pour requalifier l'ensemble du site. Une telle approche demande des moyens colossaux que la collectivité n'est pas en mesure de mobiliser. Dans un second temps donc, une autre approche a été développée, qui consiste à tirer parti des projets locaux susceptibles de s'y déployer.

C'est ainsi qu'est né **Motoco** et l'idée de faire de ce quartier Mulhousien un pôle de créativité. Depuis quelques années, ce lieu est devenu un centre d'événements artistiques, musicaux, culturels.

Peu à peu, **d'autres projets s'y sont cristallisés**. Un mur d'escalade devrait attirer un public nombreux dès 2020, Salsa devrait ouvrir ses locaux pour mettre en relation producteurs et consomm'acteurs, l'agriculture urbaine devrait trouver un terrain favorable, des lofts être créés, à côté d'une importante société informatique locale...

Ce quartier, inscrit dans « Mulhouse Diagonales », va voir l'eau retrouver toute sa place et pour en faire une « destination » pour toutes et tous.

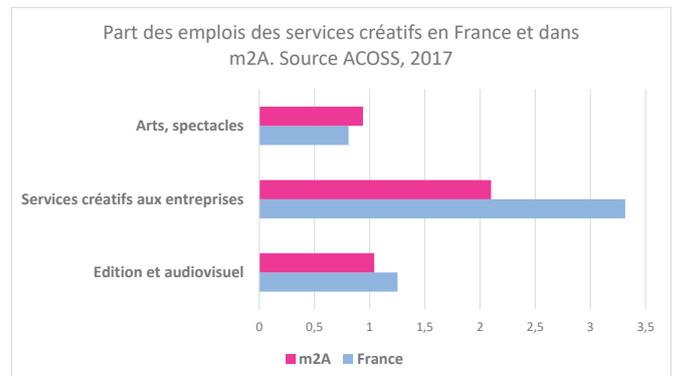


Activités numériques et créatives, tertiaire supérieur : trois cibles indispensables au redéploiement économique de la région mulhousienne. Pour que cette stratégie soit couronnée de succès et que la ville attire et garde les talents qui lui donneront corps, il est nécessaire de **penser globalement**. Il est impensable de faire venir des cadres, des ingénieurs, des techniciens hautement qualifiés si l'on n'offre pas un cadre de vie de haute qualité, des animations culturelles permanentes et variées, des logements de qualité, des écoles qui garantissent la réussite éducative...



Crédit photo : le Périscope

Sur le site Gare, le siège social de Wartsilä France, entreprise mondiale spécialisée dans la fabrication de moteurs et de systèmes propulsifs.



Le territoire est mal placé pour ce qui est des services créatifs aux entreprises : ingénierie, numérique etc. Un effort tout particulier devrait être déployé pour attirer et retenir des talents dans ces activités, c'est une partie du défi relevé par les quartiers Fonderie et DMC.



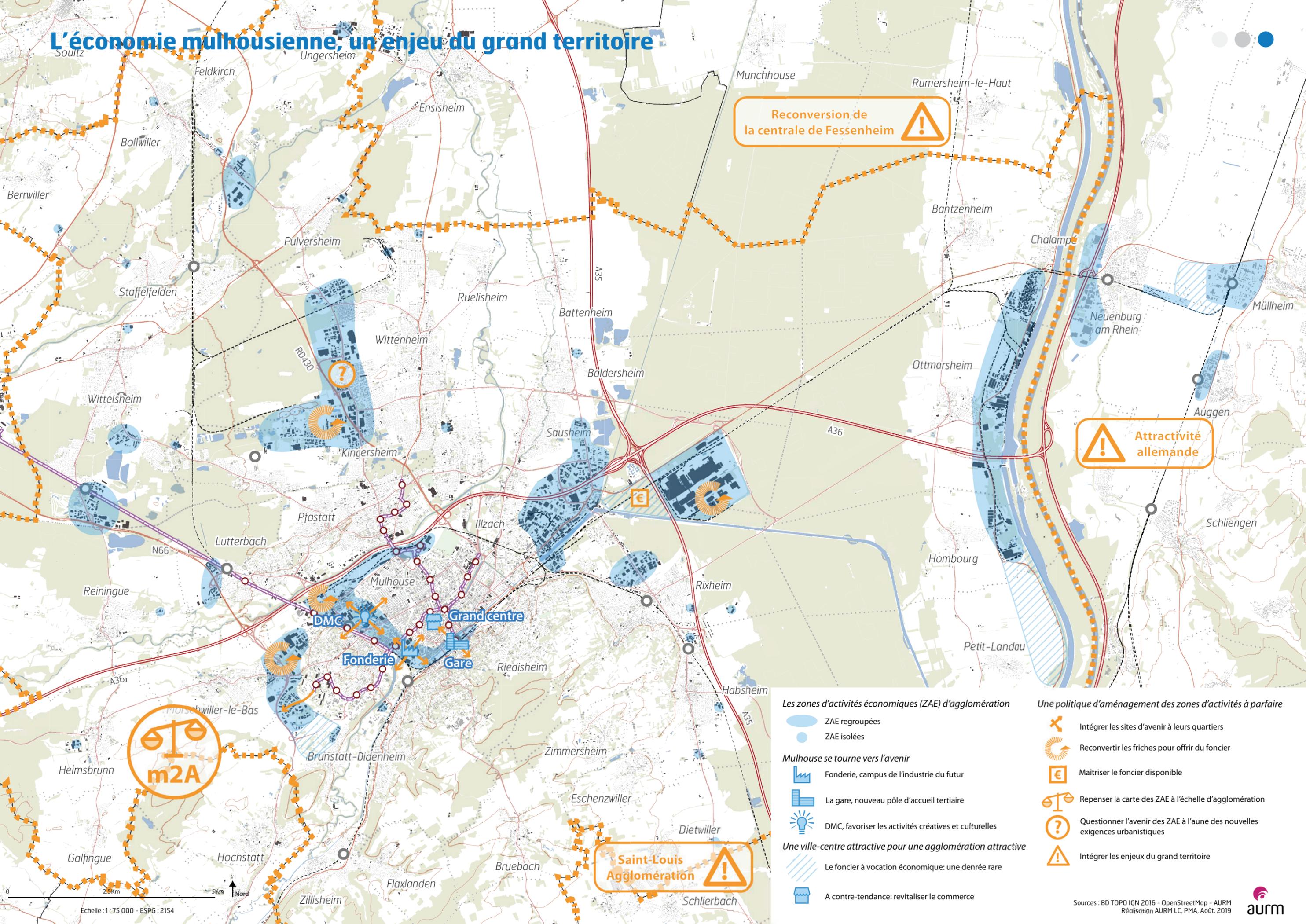
Photo Thomas Itty ville de Mulhouse

Le nouveau Conservatoire de Mulhouse est récemment venu enrichir la palette des activités culturelles offertes aux habitants de tout le territoire. Il prend place notamment aux côtés de la Filature, scène nationale.

L'exemple de DMC mériterait d'être médité car il illustre le fait qu'en matière d'aménagement, **une démarche ascendante** («bottom-up») peut s'avérer plus féconde qu'une démarche descendante («top-down»). Elle est beaucoup plus souple, plus adaptable, qu'une planification d'ensemble souvent plus rigide et portée par les seules institutions. C'est ainsi qu'une contrainte (un site hors norme) est devenu un atout pour la ville et l'agglomération. Le quartier DMC est nommé à l'IBA Basel 2020.



L'économie mulhousienne, un enjeu du grand territoire



Reconversion de la centrale de Fessenheim

Attractivité allemande

Saint-Louis Agglomération

m2A

Les zones d'activités économiques (ZAE) d'agglomération

- ZAE regroupées
- ZAE isolées
- Mulhouse se tourne vers l'avenir
 - Fonderie, campus de l'industrie du futur
 - La gare, nouveau pôle d'accueil tertiaire
 - DMC, favoriser les activités créatives et culturelles
- Une ville-centre attractive pour une agglomération attractive
 - Le foncier à vocation économique: une denrée rare
 - A contre-tendance: revitaliser le commerce

Une politique d'aménagement des zones d'activités à parfaire

- Intégrer les sites d'avenir à leurs quartiers
- Reconvertir les friches pour offrir du foncier
- Maîtriser le foncier disponible
- Repenser la carte des ZAE à l'échelle d'agglomération
- Questionner l'avenir des ZAE à l'aune des nouvelles exigences urbanistiques
- Intégrer les enjeux du grand territoire



Une ville-centre attractive, pour une agglomération attractive

Garder de l'emploi industriel, requalifier des friches, développer l'attractivité commerciale demandent des moyens spécifiques, certains font encore défaut.

Le foncier à vocation économique : une denrée rare

Dans les documents d'urbanisme, on compte plus de 450 hectares de foncier disponible dans l'ensemble de l'agglomération. Mais il ne s'agit là que de potentiels fonciers, tous ne pourront être aménagés. En réalité, il y a **pénurie d'espaces** susceptibles d'accueillir à court terme de grands sites.

Afin de limiter la consommation foncière, la ville capitalise sur ses expériences dans la **remobilisation des friches**, pour produire du logement ou développer de l'activité économique, voire les deux à la fois. Les sites de la Fonderie, de DMC ou de Manurhin en sont de bons exemples. Loin des idées reçues qui voudraient que les entreprises importantes soient «par nature» bannies des villes, Mulhouse est l'exemple d'une ville qui su **garder un tissu industriel** en son sein, comme en témoigne encore la présence de Superba, de Clemessy ou de Mitsubishi.

➡ La carence en foncier disponible en interroge le portage. Acquérir des terrains (et même des friches), éventuellement les dépolluer, les aménager engendre un coût que la collectivité peut difficilement supporter seule. Pour autant, peut-on envisager **une politique d'accueil des entreprises** sans se doter de la maîtrise foncière ?



L'usine Superba, leader mondial dans la fabrication de machines de traitement thermique de fils pour la confection de tapis et moquettes.

LE COMMERCE MULHOUSIEN

478 ouverture de commerces depuis 2011.

44% de baisse de la vacance depuis 2011

2 boutiques qui ouvrent pour 1 qui ferme.

A contre-tendance : un commerce dynamique

Alors que la vacance commerciale se développe dans de nombreuses villes de France et que les friches commerciales s'y multiplient, la vacance commerciale se résorbe à Mulhouse. La perte d'emplois dans le commerce est stoppée depuis 2014.

La nomination d'un Manager du commerce n'y est pas pour rien. Il a su convaincre de nombreuses enseignes nationales de s'implanter à Mulhouse : des enseignes comme Repetto (seul magasin du Grand Est), Muy mucho (1^{ère} implantation en France), Rituals, Starbucks, Les petits hauts, Héma, Fly tiger, Sostene grene... ont répondu à l'appel.



Rue du sauvage à Mulhouse, la principale artère commerciale du centre ville. La vacance commerciale y est maintenant faible, mais maintenir le dynamisme commercial des villes est un engagement de tous les instants.

Mais pour que le centre ville retrouve sa dynamique commerciale il a fallu également mettre en oeuvre des politiques dans de nombreux domaines : réinvestir les espaces publics, en améliorer la qualité, inciter à la rénovation des façades, veiller à la propreté...

➡ Ce qui signifie aussi que la dynamique commerciale est à **la jonction des politiques économique et d'aménagement**. A ce titre, il est légitime de s'interroger sur la cohérence des politiques menées, qui conduisent à développer toujours plus le commerce hors des centres-villes ou des centres-bourgs. La concurrence d'internet, le développement de grands projets commerciaux à la frontière suisse devraient inciter à **approfondir la question au niveau communautaire**.



Une politique d'aménagement des zones d'activités à parfaire

Pour maintenir l'industrie, la développer et être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises, il est nécessaire de créer les conditions d'accueil des activités.

Rapprocher logement et emploi ?

Pour réduire la précarité énergétique des ménages, réduire la pollution et ses effets sur le changement climatique, faciliter l'accès des entreprises aux ressources en main d'œuvre, il est entendu qu'il convient de rapprocher emploi et logement.

Cela contrarie l'ensemble des politiques d'aménagement suivies depuis des décennies, où **les entreprises ont été conviées à s'installer dans de vastes zones**, commerciales ou industrielles, à la périphérie des villes et des agglomérations le plus souvent. On estime, en moyenne, que ces zones représentent la moitié des emplois des agglomérations. Mal, voire pas du tout desservies par les transports en commun, elles rendent obligatoire l'usage des automobiles et excluent donc les personnes en recherche d'insertion ou les plus démunis qui souvent n'ont pas de véhicule.

Un changement de logique est néanmoins en cours. Ce n'est pas parce qu'il y a eu des activités économiques sur un territoire qu'il y en aura toujours. **Les critères de localisation des entreprises ont changé** et il faut savoir s'y adapter.

- ➔ **Ne pourrait-on pas revoir la carte des zones d'activités**, abandonner certains projets de zones ou d'extension qui ne correspondent plus ni aux attentes des entreprises, ni aux besoins de la population active, ni aux impératifs climatiques ? Cela permettrait d'alimenter une «**banque de compensation**» facilitant grandement l'aménagement de nouveaux espaces économiques dans les endroits les plus stratégiques.



Une zone d'activité en périphérie de l'agglomération, entre deux communes, sans desserte en transports collectifs et sans services pour les salariés... Résultat, des espaces aménagés n'ont pas trouvé preneur et un grand bâtiment vide ne trouve pas de repreneur.

Vers un nouvel urbanisme économique

Au-delà de leur localisation, une grande attention doit être portée à la forme que prend un territoire voué prioritairement à l'activité économique et à son contenu.

De ce point de vue, le Parc des collines, situé à la frontière de Mulhouse, Morschwiller le bas et Brunstatt-Didenheim, est très intéressant. **Les qualités paysagère, environnementale et architecturale** du site ont été prises en compte, avec des bâtiments de qualité, un parc arboré, des noues pour la récupération d'eau de pluie... Mais ce parc d'activités n'est pas desservi par le tramway et il a été fortement investi par des **professions libérales** (notaires, avocats, médecins...), ce qui a concouru à une perte de mixité sociale dans la ville centre et à une certaine dévitalisation du centre.

- ➔ **La conception des zones évolue. Ce sont des lieux de vie qui devraient être conçus comme parties intégrantes de la ville. Elles doivent prendre en compte toutes les dimensions de l'urbanité** et intégrer de nouveaux enjeux comme les smart grids, l'écologie industrielle, les mobilités douces, les changements climatiques...

Dans un avenir proche, tous les espaces d'activités de l'agglomération devraient être requalifiés suivant ces principes pour maintenir leur attractivité.



C'est un «beau» parc d'activité, mais ses concepteurs ne sont pas allés au bout de la logique. Il n'est accessible qu'en voiture, ce qui repousse certaines entreprises et mécontente celles déjà installées car les parkings font défaut.

L'EMPLOI MULHOUSIEN

20% de l'emploi salarié privé du Haut-Rhin se trouve dans la seule ville de Mulhouse

43% de ces emplois sont dans m2A

40 à 50% d'entre eux sont situés dans une zone d'activité



Une ville à la reconquête de dynamisme économique

L'économie mulhousienne est en profonde restructuration. Pour faire face à de nouveaux enjeux, il était urgent de réécrire la stratégie du territoire

Faire face à des enjeux multiples

Pendant longtemps, le territoire mulhousien a vu des entreprises s'installer sans avoir besoin d'aller les chercher. Ce temps est révolu et le développement économique exige maintenant que les collectivités prennent l'initiative. Mettre en oeuvre **une réelle stratégie** de développement économique est d'autant plus nécessaire que le territoire doit faire face à de **nouveaux enjeux**.

Au nord de Mulhouse, le démantèlement de la centrale de Fessenheim devrait s'accompagner de la création d'une vaste zone industrielle franco-allemande qui pourrait bénéficier d'un statut fiscal et social privilégié. Auquel cas, l'attractivité des sites économiques de l'agglomération pourrait être mise à mal.

Au sud, l'agglomération de Saint Louis est en plein boom. S'y développe notamment un grand projet commercial porté par Unibail-Rodamco, de 60 000m² de surface de vente. Ce projet aura à n'en pas douter des répercussions sur l'offre commerciale mulhousienne.

➔ Les efforts pour repositionner le commerce mulhousien et dynamiser des activités émergentes à forte valeur ajoutée devront être poursuivis.

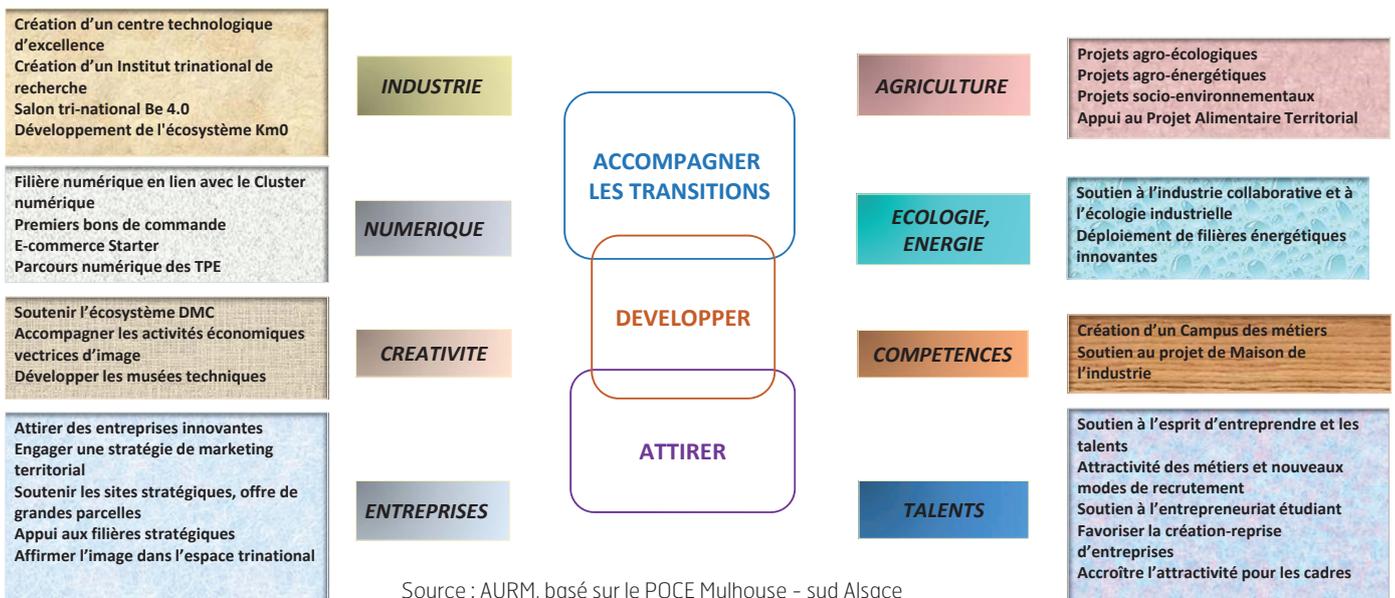
Au-delà de la ville, une démarche de territoire élargi

La volonté de la Région Grand Est de signer des Pactes Offensive Croissance Emplois (POCE), avec les intercommunalités, a permis d'accélérer l'élaboration de la nouvelle stratégie économique de l'agglomération. Ce fut l'occasion d'**enrichir le dialogue avec les autres intercommunalités** du Sud Alsace et de définir en commun des axes de travail cohérents pour tous les territoires. Mulhouse et le Sud Alsace ont figuré parmi les **territoires pilotes** retenus par l'Etat dans la démarche Territoire d'Industrie. Le territoire devrait donc, dans un avenir très proche, bénéficier de moyens accrus pour déployer cette stratégie.

Cette volonté de reprendre en main l'avenir du territoire s'est enfin concrétisée par le lancement d'une démarche d'**attractivité territoriale** initiée par l'Agglomération et la CCI Alsace Eurométropole.

➔ Les projets se multiplient. Ils témoignent de la volonté de tous les acteurs, publics comme privés, dans tous les domaines, de réinventer l'avenir. Le renforcement des capacités d'animation de la vie économique permettrait sans doute de renforcer cette dynamique.

Les grands axes de la stratégie de développement économique de Mulhouse et du Sud Alsace



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

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

