DOSSIER DE PRESSE

Quartier DMC : acquisition par la Ville du cœur de site, propriété de m2A

Lundi 27 juin 2022 à 11h

CONTACT PRESSE
Nina OUMEDJKANE
Tél. : 03 89 32 59 92 / Port. : 06 29 68 13 46
nina.oumedjkane@mulhouse-alsace.fr

@Mulhouse_presse
mulhouse.fr/fr/espace-presse/

SOMMAIRE

03
DMC, un site d'exception

05
Investir dans la France de 2030 : Mulhouse, lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable »

06
Surface acquise par la Ville de Mulhouse

07
Le quartier DMC où comment passer d'une cité industrielle à un nouveau quartier de ville durable, innovant, inclusif et résiliant

09
Rappel de l'évolution du quartier DMC

DMC, un site d'exception

Fruit de l'aventure industrielle textile au XIXe Siècle de l'entreprise Dollfus-Mieg et Compagnie (DMC), ce site d'exception constitue un enjeu majeur de développement et de rayonnement pour Mulhouse. .

DMC au sigle mondialement connu est un fleuron de l'industrie textile mulhousienne depuis deux siècles et la fierté des Mulhousiens.
Le site DMC, accueillant l'usine qui comprenait plus de 6 000 employés il y a de cela 25 ans, est l'un des plus beaux sites d'Europe tant d'un point de vue architectural que d'un point de vue urbain et paysager. Il compte en son sein plusieurs joyaux de l'architecture industrielle textile caractéristique du tournant du XXe siècle et présente une homogénéité architecturale et constructive rare à cette échelle : le réfectoire de 1886, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, ses bâtiments de briques à toiture plate, ses bâtiments en sheds, ses grandes cheminées. Ses joyaux sont aussi complétés par quelques éléments paysagers remarquables dont les jardins du Réfectoire et le canal usinier eux aussi inscrits à l'inventaire supplémentaire, le bassin des Nénuphars,... Le tout organisé selon un plan orthogonal et fonctionnel qui dénote la rigueur des industriels mulhousiens. Cet héritage est aujourd'hui reconnu via le réseau, lancé en juin 2022, Innovative red brick cities (villes de briques rouges innovantes, en français), rassemblant les villes européennes au glorieux passé industriel. L'objectif étant de créer un réseau européen de villes industrielles qui ont eu le même passé que Mulhouse, celles qu'on appelle communément des little Manchester. Objectif : savoir comment elles se sont structurées et comment il leur est possible de prendre un nouveau départ, notamment grâce à l'innovation.
Le site, fierté des Mulhousiens, bénéficie aussi d'un emplacement stratégique majeur au sein d'un territoire trinational.

Du recentrage de l'activité loisirs créatifs de la société DMC à la cession à la Ville

La société DMC a cédé une partie de son site dont son cœur de site. Ce dernier a initialement été acquis en 2007 par CITIVIA SPL, en même temps que le village d'activités, pour maintenir l'activités loisirs créatifs à Mulhouse et sauver ainsi plus d'une centaine d'emplois.
L'acquisition était donc fléchée sur un domaine économique, qui s'est traduite par la création d'un village d'entreprises sur la partie Nord-Est du site, comptant aujourd'hui 120 emplois (DMC SAS, Clemessy Eiffage, le Village Artisanal géré par CITIVIA), et par l'implantation de lieux incontournables de loisirs, véritables concepts innovants comme MOTOCO, tiers-lieu artistique à rayonnement international (ruche de 140 artistes), et par l'installation depuis 2020 d'une structure de loisirs centrée sur la pratique de l'escalade : CMC, le plus haut mur indoor de France.

Cette première mise en mouvement du site a permis de donner à voir le site et à le rendre accessible en quelques points. Il reste cependant comme un site à part non intégré au reste de la ville. Ces accès étant limités, il fait encore figure de « cité interdite ».

D'un projet économique à un véritable projet urbain multifonctionnel exemplaire

Pour pallier à ce constat, la municipalité veut donner une nouvelle vie au cœur de site en l'intégrant pleinement dans la ville.

En acquérant une surface de 75 966 m², la Ville veut transformer le cœur de site pour en faire un nouveau quartier de ville, ouvert, connecté à son environnement immédiat, et développant l'ensemble des fonctions urbaines : logement, emploi, consommation, culture, enseignement.

Compte-tenu de ces enjeux, des démarches de projet urbain ont été conduites avec notamment l'élaboration d'un plan guide confié au groupement CARTA REICHEN ET ROBERT Associés, un plan guide qui a évolué depuis l'origine et qui est amené encore à évoluer pour répondre à l'objectif de faire du quartier le nouveau site urbain émergent du territoire en y développant un laboratoire de la ville durable et un incubateur des économies créatives et émergentes.
Cette ambition est d'autant plus prégnante aujourd'hui que le quartier a été désigné lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) national France 2030 : Démonstrateur de la ville durable. Une candidature déposée par la Ville en partenariat étroit avec m2A.

« *Ce site deviendra un nouveau quartier à part entière dans la ville. Il s'agira de redonner une place de choix à la nature historiquement présente, premiers points d'appui d'une ambition partagée et soutenue visant à créer un quartier où se combineront innovations sociales, économiques, culturelles, éducatives. Celles-ci s'exprimeront dans un espace où seront privilégiées mobilités douces – le cœur du site sera réservé aux modes actifs - et sobriété énergétique. Le projet DMC, véritable trait d'union entre le passé industriel de Mulhouse et le XXIe Siècle, illustre la volonté de Mulhouse de se projeter avec ambition dans son avenir* ».
Michèle Lutz, Maire de Mulhouse.

Citivia SPL

Citivia SPL est une Société Publique Locale (SPL) d'aménagement qui accompagne les collectivités dans différents métiers : l'aménagement de quartiers, la construction, le stationnement, la gestion immobilière… L'équipe de 42 salariés est essentiellement constituée de chefs de projets, responsables d'opérations, assistant(e)s opérationnel(le)s.
Citivia SPL intervient à ce jour sur le site DMC en tant que concessionnaire de m2A de deux opérations de restructuration (locaux d'activités) et de construction-gestion (salle d'escalade). Citivia est également pressenti pour être l'aménageur, pour le compte de la Ville de Mulhouse et de m2A, de l'ensemble du site.
La contribution : Dans le cadre du projet, Citivia SPL apportera son expertise de conduite d'opérations d'aménagement et sera directement impliqué dans la conception et l'exploitation du jumeau numérique comme outil de développement, mais aussi de commercialisation du quartier.

Investir dans la France de 2030 : Mulhouse, lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable »

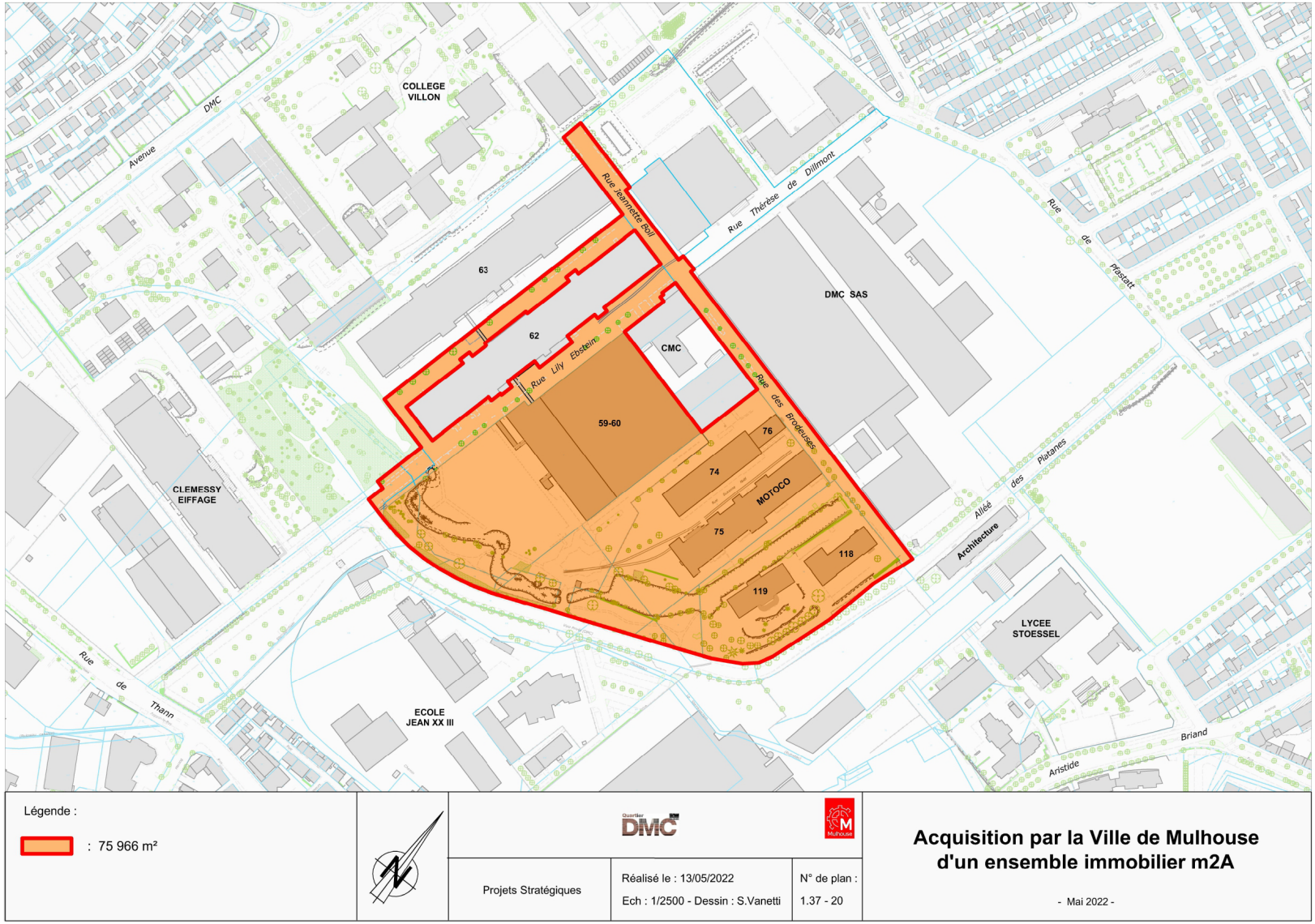
L'opération de restructuration urbaine DMC, bénéficiaire du "Fonds Friches", est inscrite au projet partenarial d'aménagement (PPA) signé avec l'État et vient d'être désignée lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « France 2030, démonstrateur de la ville durable ». Enjeu majeur de développement et de rayonnement de la Ville de Mulhouse et de m2A, ce projet a donc par sa nature, plus urbaine qu'économique, vocation à être porté par la Ville.

C'est la raison pour laquelle la Ville de Mulhouse a demandé l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre de ce projet urbain. Le bâtiment 63 et ses abords devront pour sa part faire l'objet d'une opération de portage par l'EPF tandis que le bâtiment 62 sera pour sa part cédé par m2A à CITIVIA dans le cadre d'une concession d'aménagement portant sur sa reconversion, la réalisation des réseaux de viabilisation ainsi que le traitement des espaces publics des deux axes majeurs du site (qui seront piétoonisés végétalisés).

Le projet « Quartier DMC – la reconquête d'un patrimoine industriel d'exception » a été désigné lauréat de la deuxième vague de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Démonstrateurs de la Ville Durable » de France 2030.

Lancé le 25 mai dernier, cet AMI porté par le Ministère du Logement, le Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, le Secrétariat général pour l'investissement s'inscrit dans la stratégie du Gouvernement pour des solutions pour la ville durable et les bâtiments innovants.
La Banque des Territoires intervient pour le compte de l'État en étant opérateur pour France 2030, en partenariat avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Surface acquise par la Ville de Mulhouse



La surface acquise est de **75.966 m²** dont **30.600 m²** de bâtiments.

Le prix de cession est fixé à **5.706.857,00 €**. Ce prix correspond à la part relative de l'ensemble bâti acquis auprès de CITIVIA en 2015 pour un montant de **8.937.000 €** et de la société SOCAFIX en 2018 pour un montant de **1.740.000 €.** Ainsi, que des travaux réalisés sur les bâtiments.

Le quartier DMC où comment passer d'une cité industrielle à un nouveau quartier de ville durable, innovant, inclusif et résiliant

La poursuite de ces mutations nécessite de passer d'une logique de reconversion économique à celle d'un **projet urbain d'envergure** afin d'intégrer dans la ville ce site, longtemps vécu comme une cité interdite aux Mulhousiens, refermée sur elle-même. Le projet porté par les collectivités, et auquel la Ville veut donner une nouvelle envergure, a notamment pour ambition de faire émerger **un quartier durable**, **innovant**, **inclusif et résiliant**, ouvert sur la ville via des connexions à son environnement immédiat (avenue Briand, DMC, ...). L'ensemble des fonctions urbaines (logement, emploi, commerce, culture, enseignement) y seront développées autour d'un cœur centré sur **l'économie créative et innovante** (à partir de la locomotive MOTOCO installée dans le bâtiment 75).

Pour l'*écologie*, c'est l'engagement de réutiliser au maximum le patrimoine industriel et d'avoir une approche bioclimatique des bâtiments. Une **opération de gestion énergétique globale** du quartier est prévue, comprenant de l'autoconsommation issue du photovoltaïque et le déploiement d'un réseau de chaleur 4.0 récupérant la chaleur des usines de la bande rhénane. Les enjeux énergétiques seront par ailleurs couplés aux enjeux de mobilités grâce à la gestion du stationnement et/ou de flottes de véhicules propres. Ces actions seront renforcées par un volet environnemental permettant de **redonner sa place à la biodiversité** et développer une approche innovante du cycle de l'eau.

Pour l'*innovation technologique* : Pleinement en phase avec la stratégie de Ville des intelligences portée par Mulhouse, visant notamment à réduire l'empreinte carbone en s'appuyant sur l'intelligence collective et les usages, le projet de **Démonstrateur de la Ville Durable** – DMC sera le terrain d'expérimentation d'un jumeau numérique au service du quartier. Le déploiement du **jumeau numérique** permet la centralisation et l'analyse des données du quartier en un outil unique (énergie, mobilité, renaturation, ressource en eau, bâtiment, etc.), fournit des services nouveaux répondants aux enjeux de la ville durable (efficience énergétique, amélioration de la mobilité, modularité des bâtiments, Zéro Artificialisation Nette, optimisation et mutualisation des ressources, participation citoyenne, open data…) et contribue à la concrétisation de la ville apaisée et à repenser les usages (service numérique aux services des besoins et des résidents). Il sera également conçu comme **un instrument support de concertation citoyenne** en lien avec l'outil d'open data porté conjointement par la Ville et m2A.

Définition: Jumeau numérique

Un jumeau numérique ou digital twin, est une réplique virtuelle d'un objet physique. Un modèle virtuel conçu pour représenté, analyser et manipuler numériquement un élément solide.

Pour l'*économie*, l'avenir du site est déjà assuré par la présence d'**acteurs industriels majeurs**. Cependant, il s'agit de compléter cet écosystème en assurant une **transition vers l'économie créative et innovante** au travers de la capitalisation sur l'existant et de la valorisation de l'attractivité du site, en engageant notamment une action concomitante de prospection internationale grâce à l'Agence Grand E-Nov+.

Pour l'*inclusion sociale*, tant importante vue l'implantation du site au cœur des quartiers populaires de Mulhouse, elle sera **ancrée dans l'écosystème existant du quartier** (alimentation durable, activités artistiques et artisanales), notamment grâce à MOTOCO, avec l'émergence d'un pôle d'arts appliqués (création artistique, promotion de l'artisanat local, éco-conception). L'inclusion sociale s'orientera vers une **nouvelle offre de services innovants** tels que des tiers-lieux, au travers de la participation citoyenne via l'Agence de la Participation Citoyenne de la Ville et du Conseil de Développement de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) et sera amplifiée par la création d'une « grande école des transitions ».

Enfin, pour la *résilience*, les objectifs du projet dans ses dimensions énergie, **gestion de la ressource en eau** et **maîtrise des déplacements** confèrent à ce nouveau quartier sa future capacité d'adaptation aux nouveaux enjeux climatiques, économiques, éducatifs et sociaux.

Ce projet vise donc à transformer un des sites industriels majeurs de l'agglomération mulhousienne, et jouxtant un quartier de renouvellement urbain, pour en faire un nouveau quartier de ville, ouvert, connecté à son environnement immédiat, et développant l'ensemble des fonctions urbaines : logement, emploi, consommation, culture, enseignement.

En terme de nature, la renaturation du site a été engagée à travers la réouverture du Steinbaechlein, inscrite dans le projet Mulhouse Diagonales.

MOTOCO

MOTOCO est un lieu de production artistique créé en 2012 à Mulhouse dans le quartier DMC. Il réunit aujourd'hui 140 artistes et artisans d'art, essentiellement dans les arts visuels. MOTOCO est géré par la SAS MOTOCO&co, et compte une dizaine de nationalités, un incubateur géré par la Haute école des Arts du Rhin, des résidents étrangers de passage gérés par La Kunsthalle, un pôle image, un atelier de sérigraphie et un pôle céramique en construction, un studio d'enregistrement et deux grands espaces dédiés à l'événementiel.
MOTOCO SAS déploie sur le site de DMC un ensemble d'infrastructures destiné à pérenniser et faire valoir les activités artistiques en tant que levier économique et d'outil de transition urbaine. A cet effet, l'émergence d'un nouveau pôle d'arts appliqués est à l'étude sur le site de DMC conjuguant à la fois la création artistique et l'écosystème artisanal local appuyés une ressourcerie de proximité.

Rappel de l'évolution du quartier DMC

Le quartier DMC est le fruit de l'aventure industrielle textile au XIXe Siècle de l'entreprise **D**ollfus **M**ieg et **C**ompagnie. Trois lettres mondialement connues et emblématiques du savoir-faire industriel mulhousien mais aussi un site d'exception, tant par son patrimoine bâti présentant une forte homogénéité architecturale et constructive. Il constitue également un site remarquable avec notamment les jardins du réfectoire, le bassin des Nénuphars et son canal usinier.

Après un nécessaire recentrage de ses activités en 2007, l'entreprise a libéré un patrimoine d'environ 10 hectares dont près de 100.000 m² de bâtiments que l'agglomération a alors entrepris de maîtriser, d'abord via son aménageur, au travers d'une concession d'aménagement de renouvellement urbain qui a permis le développement de l'immobilier d'entreprises (RUDIE) pour les bâtiments 33 et 48, puis par le rachat à CITIVIA en 2015, du foncier non aménagé ainsi que celui des bâtiments 59 et 60 de la société SOCAFIX en 2018.

Cette maîtrise foncière a déjà permis, grâce à des partenariats publics-privés, d'y maintenir ou d'accueillir des activités économiques d'avenir (DMC SAS, Clemessy Eiffage, le Village Artisanal géré par Citivia…), d'entreprenariat créatif et culturel (MOTOCO, labellisé IBA BASEL comme le quartier DMC, dédié aux arts et à l'artisanat depuis 2013) et de services et loisirs (depuis 2020, le Climbing Mulhouse Center avec le plus haut mur d'escalade indoor de France).

Les prochaines étapes

- Rhéhabilitation du bâtiment 59/60 en sites d'activités et parkings,
- aménagement des deux rues principales,
- réhabilitation du bâtiments 62 (concession CITIVIA par m2A).