



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

PÔLE ÉCONOMIE, MOBILITÉS ET URBANISME
Direction Urbanisme, Aménagement et Habitat
Administration de direction

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

068-200066009-20251013-2899C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/10/2025

Publication : 20/10/2025

CERTIFIÉ CONFORME - Acte exécutoire le 20 octobre 2025



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**

Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 13 octobre 2025

68 élus présents (104 en exercice, 12 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES : RAPPORT D'OBSERVATIONS
DÉFINITIVES SUR LA RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES
(5.7.9/2899C)

La Chambre Régionale des Comptes Grand Est a procédé à un contrôle conjoint de m2A et de la Ville de Mulhouse portant sur la reconversion des friches industrielles pour les exercices 2018 et suivants.

Le contrôle a été ouvert le 30 août 2024 et l'entretien de fin de contrôle avec le Président de m2A a eu lieu le 16 janvier 2025. Les observations provisoires retenues par la chambre lors de son délibéré le 12 février 2025 ont été notifiées à l'ordonnateur le 16 avril 2025. Après examen des réponses reçues, la chambre a arrêté ses observations définitives lors de sa séance du 27 juin 2025 et notifiée le rapport d'observations définitives le 20 août 2025.

L'article L243-6 du code des juridictions financières dispose que le rapport d'observations définitives est communiqué par l'exécutif de la collectivité territoriale ou de l'établissement public à son assemblée délibérante, dès sa plus proche réunion et donne lieu à un débat.

Le rapport d'observations définitives détaille et souligne pour notre territoire fortement marqué par un passé industriel, les points principaux suivants :

- en matière de lutte contre l'artificialisation, la chambre constate qu'un « travail conséquent a d'ores et déjà été mené » et l'atteinte de l'objectif

national d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 nécessitera de revoir les enveloppes foncières dans le cadre du futur PLUi et de remobiliser du foncier déjà artificialisé ;

- les friches industrielles constituent un enjeu structurant d'optimisation foncière : « la réduction de la consommation foncière, la requalification des friches et le recyclage urbain sont des enjeux clairement identifiés dans les documents stratégiques et d'urbanisme de l'agglomération et de la ville qui mènent une stratégie volontariste en la matière » ;
- les collectivités « ont su s'entourer de nombreux partenaires et mobiliser de nombreux outils contractuels » ;
- La nécessaire définition d'une stratégie foncière : « face au déclin industriel, l'agglomération s'est engagée dans une revitalisation de l'ensemble du territoire et notamment celui de la ville-centre. La reconversion de sites en friches poursuit des objectifs en matière d'habitat, de renouvellement urbain, de production d'énergies renouvelables et de développement économique avec un enjeu majeur de réindustrialisation du territoire » ;
- des opérations de reconversions de friches complexes et à long terme : « la chambre a analysé la reconversion de deux anciens sites industriels situés au cœur de la ville de Mulhouse : les quartiers DMC et Fonderie. Ces deux opérations d'ampleur, à des stades d'avancement différents, ont la particularité de maintenir des activités industrielles en cœur de ville. La ville et l'agglomération ont su coordonner leurs interventions et développer de nombreux partenariats tout en mobilisant des financements externes conséquents.

Par ailleurs, la reconversion récente de 130 hectares de friches, essentiellement minières, en centrales photovoltaïques au sol montre que ces projets, réversibles à moyen terme, ont été réalisés sur un périmètre restreint par des sociétés privées en l'absence de financement de la part de l'agglomération ».

La chambre régionale des comptes formule, à l'attention de m2A, deux recommandations et deux rappels du droit :

- **Recommandation 1 : Définir et formaliser une stratégie foncière**

En réponse à cette recommandation, il est rappelé qu'une stratégie foncière repose sur une priorisation de la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins en logements, en zones de développement économique, en équipements publics et en espaces naturels agricoles.

Elle impose d'identifier les sites stratégiques et de disposer des outils d'intervention.

Les outils pour la stratégie foncière de m2A reposent ainsi sur :

- le nouveau PLUi qui permettra d'actualiser les secteurs sur lesquels le droit de préemption urbain, et notamment celui de l'agglomération en matière économique, s'exerce. En outre, les espaces naturels et secteurs à préserver seront détaillés dans le cadre de l'élaboration de la TVB (Trame Verte et Bleu) ;

- la mise en place d'un processus de gestion des déclarations d'intention d'aliéner qui a été mis en place ;
 - et enfin, pour assurer les acquisitions/cessions, la mobilisation de l'EPFA (Etablissement Public Foncier d'Alsace) ou directement de la collectivité à l'instar de notre action foncière menée sur les sites d'Amélie 3 et 4.
- **Recommandation 2 : Définir et mettre en œuvre des indicateurs de suivi concernant les installations d'énergies renouvelables afin d'évaluer de manière régulière la mise en œuvre des objectifs poursuivis et s'assurer du développement cohérent et équilibré de ce type d'installations sur le territoire.**

Le rapport d'observations définitives constate que nos documents stratégiques (projet de territoire, PCAET, SCoT et PLU) ont permis d'identifier les terrains dégradés susceptibles d'accueillir des installations de centrales photovoltaïques se traduisant depuis 2020 par des implantations conséquentes notamment sur les friches minières du bassin potassique mais que m2A n'a pas mis en place d'outil de suivi dédié.

L'absence actuelle de suivi en la matière par m2A s'explique par la compétence exclusive en matière d'instruction des centrales d'énergies renouvelables par les services de l'Etat qui disposent ainsi en temps réel de l'état global de ces équipements sur notre territoire.

Cependant, en réponse aux préconisations de la chambre, m2A propose la mise en œuvre d'un protocole de suivi avec les services de l'Etat dans le cadre du pilotage du Plan Climat.

- **Rappel du droit 1 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier**

Le PLH de m2A (2021-2027) est devenu effectif le 20 mars 2021, la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier par m2A aurait dû ainsi, selon la réglementation, intervenir au plus tard le 20 mars 2024.

Cet observatoire de l'habitat et du foncier existe bien dans les faits et permet à la collectivité de disposer d'une analyse pertinente de la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers ainsi que d'une offre foncière disponible.

Ainsi que le précise le rapport d'observations définitives, le partenariat mis en place par m2A avec les agences d'urbanisme AFUT et ADEUS permet de disposer notamment d'un observatoire des loyers, d'un observatoire du logement neuf et d'un observatoire territorial du logement étudiant.

De plus, il est complété à fréquence plus réduite par les bilans intermédiaires du suivi du SCoT et du PLH (comprenant notamment des éléments sur la vacance).

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la collectivité mène une analyse sur :

- le potentiel de reconversion des friches
- pour les secteurs éco aménageables : analyse de la Trame Verte et Bleue
- l'analyse des secteurs de logements en densification et en extension.

En revanche, l'analyse des secteurs en surélévation prévue par la réglementation ne paraît pas matériellement envisageable, ni le recensement fin des locaux vacants à l'échelle des 39 communes de l'agglomération.

Afin de répondre formellement aux attentes de la CRC, il est prévu de missionner l'AFUT dès 2026 pour rassembler l'ensemble des éléments listés ci-dessus et publier un observatoire répondant aux attentes de la loi.

- **Rappel du droit 2 : Arrêter formellement l'inventaire de l'ensemble des zones d'activités économiques**

Le rapport confirme l'important travail de recensement réalisé par la collectivité en matière d'inventaire des zones d'activités économiques, comprenant notamment le détail de l'état parcellaire des unités foncières avec surface / identification du propriétaire et des occupants / taux de vacance.

Il reste à engager la consultation des propriétaires et des occupants préalablement à l'arrêt de l'inventaire par le CA.

Un avis de consultation via le site internet de la m2A, ainsi qu'une insertion dans un journal d'annonces légales seront engagés prochainement pour informer les près de 7 000 destinataires concernés (propriétaires et occupants).

Cet inventaire sera ensuite soumis au Conseil d'Agglomération par voie de délibération.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil d'Agglomération prend acte, par son vote, de la tenue du débat sur le rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes Grand Est relatif à la reconversion des friches industrielles transmis à Mulhouse Alsace Agglomération le 20 août 2025.

PJ : (1)

- Rapport d'observations définitives

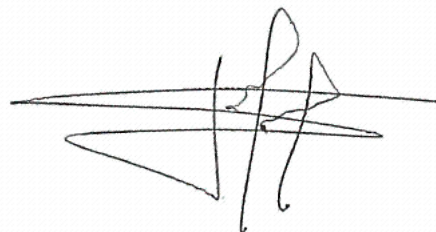
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Schildknecht'.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Jordan'.

Fabian JORDAN



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION (M2A) ET VILLE DE MULHOUSE LA RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES

(Département du Haut-Rhin)

Exercices 2018 et suivants

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE.....	6
RECOMMANDATIONS.....	8
RAPPELS DU DROIT	8
PROCÉDURE.....	9
INTRODUCTION.....	10
1 UNE STRATÉGIE VOLONTARISTE ET PARTENARIALE	13
1.1 L'enjeu de reconquête des friches face aux limites de l'intégration intercommunale	13
1.1.1 Une thématique au croisement de plusieurs compétences communautaires	13
1.1.2 Une gouvernance partagée avec les communes mais s'appuyant sur une mutualisation en repli	14
1.1.3 Des objectifs de reconversion de friches intégrés aux documents stratégiques.....	15
1.1.4 La reconversion des friches présente dans le projet municipal au travers des opérations de recyclage urbain.....	17
1.2 Des organisations consacrées à l'aménagement urbain récemment remaniées.....	19
1.2.1 Au niveau de la ville de Mulhouse.....	19
1.2.2 Au niveau de l'agglomération	20
1.3 Un travail partenarial sur la thématique des friches et plus largement sur le renouvellement urbain	21
1.3.1 De larges missions confiées à l'agence d'urbanisme	21
1.3.2 Un partenariat récent avec l'établissement public foncier d'Alsace	23
1.3.2.1 L'expertise en matière de friches de l'EPF d'Alsace au centre de l'adhésion récente de l'intercommunalité	23
1.3.2.2 Le portage foncier d'une friche à des fins de développement économique par une commune à régulariser.....	24
1.4 Une réelle volonté d'implication de la société civile dans les choix d'aménagement urbain	25
1.4.1 Une mobilisation du conseil de développement.....	25
1.4.2 Une association des habitants par le biais de l'agence de participation citoyenne	26
1.4.3 Une implication des usagers dans les projets des quartiers Fonderie et DMC à relancer	27

2 LA RECONQUÊTE DES FRICHES À INTÉGRER DANS UNE STRATÉGIE FONCIÈRE.....	28
2.1 L'enjeu de la lutte contre l'artificialisation des sols.....	28
2.1.1 L'absence d'adoption du rapport sur l'artificialisation des sols	29
2.1.2 Des efforts considérables pour atteindre l'absence d'artificialisation nette d'ici 2050	30
2.1.2.1 Les résultats issus de l'outil déployé au niveau national	30
2.1.2.2 Les données recueillies au niveau régional	31
2.1.2.3 La situation mesurée par l'outil mis en place au niveau de l'agglomération.....	31
2.1.2.4 Une réduction drastique de la consommation foncière à intégrer aux documents d'urbanisme	32
2.2 Une connaissance documentée des friches, malgré l'absence de méthodologie commune	32
2.2.1 Les données provenant du récent observatoire des friches au niveau départemental	33
2.2.2 L'identification des friches à Mulhouse	34
2.2.3 Une connaissance actualisée des friches par l'agglomération	35
2.2.3.1 Un recensement opéré dès 2016 dans le cadre du SCoT	35
2.2.3.2 Des informations réinvesties dans le programme local de l'habitat	36
2.2.3.3 L'identification d'un foncier utilisable avec l'élaboration du PLUi.....	36
2.3 Des dispositifs de suivi du foncier à arrêter avant d'en définir une stratégie	37
2.3.1 Un observatoire du foncier et de l'habitat à mettre en place.....	37
2.3.2 La réalisation d'un inventaire des zones d'activités économiques	38
2.3.3 La nécessité de définir une stratégie foncière intercommunale pour améliorer la coordination entre les acteurs.....	39
3 DE NOMBREUSES EMPRISES INDUSTRIELLES ET MINIÈRES EN MUTATION SUR LE TERRITOIRE.....	41
3.1 Un partenariat privilégié avec la SPL CITIVIA pour réaliser les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain	41
3.1.1 L'essentiel des grands projets d'aménagement confiés à la SPL.....	41
3.1.2 Des points à sécuriser dans la relation partenariale.....	42
3.2 La gouvernance d'un projet partenarial d'aménagement à relancer	43
3.2.1 La mobilisation d'un nouvel outil contractuel pour accompagner la reconversion de deux anciennes friches industrielles	43
3.2.2 Une participation financière conséquente des partenaires	45
3.2.3 Une coordination entre les parties prenantes à consolider	46
3.3 La reconversion du site DMC situé en cœur de ville	47
3.3.1 Un quartier anciennement dédié à l'industrie textile	47
3.3.2 Une implication des collectivités dès 2007 après le recentrage des activités industrielles	48
3.3.3 Une reconversion du site DMC s'inscrivant désormais dans un projet urbain d'envergure	49
3.3.3.1 Une intervention conjointe en l'absence de définition d'un cadre d'intervention	49

3.3.3.2	Un changement d'orientation amenant une évolution dans la maîtrise foncière du site	50
3.3.3.3	Des opérations complexifiées par la présence d'une forte pollution des sols et des contraintes techniques héritées de l'industrie textile	51
3.3.3.4	La ville, porteuse du projet, lauréate de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable, habiter la ville de demain »	52
3.3.4	Des opérations de réhabilitation réalisées par la SPL, porteuses de risques financiers	53
3.3.4.1	La convention publique d'aménagement sur le renouvellement urbain par le développement d'immobilier d'entreprises (RUDIE)	54
3.3.4.2	La concession de travaux visant à réaliser sur le site de DMC une structure de loisirs centrée sur la pratique de l'escalade	54
3.3.4.3	La concession d'aménagement concernant le bâtiment 62	56
3.3.5	La nécessaire consolidation du suivi financier d'un projet soumis à d'importants aléas	58
3.4	La reconversion du quartier de la Fonderie	59
3.4.1	La reconversion d'un ancien quartier à vocation industrielle	59
3.4.2	Une stratégie commune de reconversion du site axée autour l'industrie et le numérique	61
3.4.2.1	Un objectif ancien de pérennisation et de développement de l'industrie	61
3.4.2.2	Un engagement partenarial élargi en faveur de la revitalisation de l'industrie autour du numérique	62
3.4.3	Une conduite du projet de reconversion coordonnée entre l'agglomération et la ville	63
3.4.3.1	Une maîtrise foncière portée par l'agglomération et des interventions coordonnées avec la ville	63
3.4.3.2	Un projet complexe géré par des équipes resserrées	64
3.4.3.3	Une dynamique initiée par l'ouverture du pôle numérique en 2019	65
3.4.3.4	Les principales opérations d'aménagement menées par l'agglomération	66
3.4.3.5	La réalisation des espaces publics confiée à la ville de Mulhouse	68
3.4.3.6	Une part conséquente de financement externe issue des nombreux partenariats	69
3.4.3.7	Des projets identifiés sur l'ensemble des bâtiments non réhabilités	70
3.4.4	Des actions de promotion et de suivi à long terme du site	70
3.5	Un développement des centrales photovoltaïques à maîtriser	72
3.5.1	Un suivi du développement du mix énergétique qui reste à mettre en place	73
3.5.2	Un potentiel de reconversion de friches minières clairement identifié	74
3.5.3	Une nette accélération de la puissance photovoltaïque installée sur le territoire régional et dans l'agglomération mulhousienne	74
3.5.4	La nécessité pour l'agglomération de connaître et de suivre les actions menées	76
3.5.4.1	Un manque de connaissance des projets portés par des partenaires privés sur des terrains dégradés	76
3.5.4.2	L'absence de prise en compte des installations déjà existantes dans la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables	77
3.5.5	Des impacts à identifier et à suivre dans le cadre d'une stratégie foncière	78
3.5.5.1	Les enjeux domaniaux de ces centrales photovoltaïques	78
3.5.5.2	Les retombées fiscales de l'installation de ces centrales	79

3.5.5.3 L'impact de ces centrales sur l'implantation de projets industriels	81
3.5.5.4 Un suivi précis à mettre en place sur les projets d'énergie renouvelable	81

ANNEXES.....83

Annexe n° 1. Glossaire	84
Annexe n° 2. Tableau détaillé des friches identifiées en 2016 tous secteurs confondus selon leur vocation future possible	86
Annexe n° 3. Éléments complémentaires la SEM CITIVIA et la SPL CITIVIA	87
Annexe n° 4. Éléments concernant la SPL CITIVIA.....	88
Annexe n° 5. Consolidation des actions et des financements prévus au projet partenarial d'aménagement	91
Annexe n° 6. Éléments concernant la reconversion du site DMC	92
Annexe n° 7. Plan du Village Industriel de la Fonderie.....	98
Annexe n° 8. Éléments concernant la reconversion du VIF	99
Annexe n° 9. Récapitulatif des projets de centrales photovoltaïques réalisées ou en projet sur le territoire de m2A	101
Annexe n° 10. Imposition forfaitaire des entreprises de réseaux	102

SYNTHÈSE

La chambre régionale des comptes Grand Est a procédé, comme le prévoient les dispositions de l'article R.243-5-1 du code des juridictions financières, à un contrôle conjoint de la communauté d'agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) et de la ville de Mulhouse, portant sur la reconversion des friches industrielles.

Un territoire marqué par son passé industriel

Proche de l'Allemagne et de la Suisse, Mulhouse et son agglomération bénéficient d'une situation géographique avantageuse, au cœur de l'Europe. Leurs paysages sont marqués par la présence de friches, héritage d'une longue histoire industrielle (textile, métallurgique) et minière (potasse). Les villes et les espaces ruraux du territoire sont tous concernés par cette problématique.

Des enjeux majeurs en matière de lutte contre l'artificialisation

Le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 sur le territoire de m2A a été significatif, atteignant 465 hectares, bien que ce chiffre ait diminué de 20 % par rapport à la période précédente.

Si un travail conséquent a d'ores et déjà été mené, trois dispositifs d'observation prévus par la loi restent à mettre en place formellement pour analyser cette trajectoire progressive : l'adoption par les communes de l'agglomération dont Mulhouse, d'un rapport triennal sur l'artificialisation des sols, l'adoption de l'inventaire des zones d'activités économiques et la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier par l'agglomération.

L'atteinte de l'objectif national d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 nécessite de revoir de manière substantielle des enveloppes foncières allouées pour chacune des communes dans le cadre du futur PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et de remobiliser du foncier déjà artificialisé.

Les friches industrielles, un enjeu structurant d'optimisation foncière

La connaissance des friches industrielles, terrains et aménagements laissés à l'abandon à la suite de l'arrêt d'une activité industrielle, est rendue difficile en l'absence de méthodologie commune. Néanmoins, la ville de Mulhouse ainsi que l'agglomération disposent d'une connaissance précise en la matière, mise à jour récemment dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi. Le potentiel de friches pouvant être reconverties est estimé à 300 hectares sur le territoire de m2A et à 60 hectares pour la ville.

La réduction de la consommation foncière, la requalification des friches et le recyclage urbain, qui permettent de reconstruire la ville sur la ville, sont des enjeux clairement identifiés dans les documents stratégiques et d'urbanisme de l'agglomération et de la ville qui mènent une stratégie volontariste en la matière.

De nombreux partenariats et dispositifs de financement

La ville et l'agglomération ont su s'entourer de nombreux partenaires et mobiliser de nombreux outils contractuels, dont un plan partenarial d'aménagement pour lequel l'animation doit être relancée.

La nécessaire définition d'une stratégie foncière

Face au déclin industriel, l'agglomération s'est engagée dans une revitalisation de l'ensemble du territoire, et notamment celui de la ville-centre. La reconversion de sites en friches poursuit des objectifs en matière d'habitat, de renouvellement urbain, de production d'énergies renouvelables et de développement économique avec un enjeu majeur de réindustrialisation du territoire.

Dans un contexte de raréfaction du foncier et avec l'intervention de nombreux acteurs dont il convient de définir les modalités d'actions, l'agglomération doit se doter d'une stratégie foncière formalisée afin d'organiser et prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec ses compétences, les enjeux et les besoins du territoire.

Des opérations de reconversions de friches complexes et à long terme

À la faveur du contrôle, la chambre a analysé la reconversion de deux anciens sites industriels situés au cœur de la ville de Mulhouse : les quartiers DMC et Fonderie. Ces deux opérations d'ampleur, à des stades d'avancement différents, ont la particularité de maintenir des activités industrielles en cœur de ville. La ville et l'agglomération ont su coordonner leurs interventions et développer de nombreux partenariats tout en mobilisant des financements externes conséquents.

Par ailleurs, la reconversion récente de 130 hectares de friches, essentiellement minières, en centrales photovoltaïques au sol montre que ces projets, réversibles à moyen terme (20 à 30 ans), ont été réalisés sur un périmètre restreint par des sociétés privées, en l'absence de financement de la part de l'agglomération. Si elles participent au développement du mix énergétique sur le territoire, ces installations nécessitent, par conséquent, un suivi régulier pour permettre à l'agglomération de les connaître, d'en appréhender les impacts et de s'assurer d'un développement cohérent des énergies renouvelables sur son territoire.

Schéma n° 1 : Les chiffres clés

Mulhouse Alsace Agglomération	Ville de Mulhouse
• 39 communes • Population : 272 950 habitants • Surface : 43 904 hectares • 28 % des surfaces urbanisées • 72 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers • 300 hectares de friches potentiellement reconvertibles (PLUi en cours d'élaboration) soit 0,7 % du territoire de l'agglomération. • Une enveloppe globale de consommation foncière de 465 hectares d'ici 2050 (ZAN).	• Population : 104 924 habitants • Surface : 2 238 hectares • 92 % des surfaces urbanisées • 8 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers • 63,5 ha de friches et de « dents creuses » (PLU 2019) soit 2,84 % du territoire de la commune.

Source : INSEE, chiffre de la population municipale à compter du 1^{er} janvier 2025 ; OCS Grand Est ; PLU ville de Mulhouse ; projet PLUi.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. (Mulhouse Alsace Agglomération) : Définir et formaliser une stratégie foncière.

Recommandation n° 2. (Ville de Mulhouse) : Réaliser un suivi financier consolidé des opérations menées pour le projet urbain DMC.

Recommandation n° 3. (Mulhouse Alsace Agglomération) : Définir et mettre en œuvre des indicateurs concernant les installations d'énergies renouvelables afin d'évaluer de manière régulière la mise en œuvre des objectifs poursuivis et s'assurer du développement cohérent et équilibré de ce type d'installations sur le territoire.

RAPPELS DU DROIT

Rappel du droit n° 1 : (ville de Mulhouse) : Présenter au conseil municipal le rapport sur l'artificialisation conformément à l'article L. 2231-1 du CGCT.

Rappel du droit n° 2 : (Mulhouse Alsace Agglomération) : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat).

Rappel du droit n° 3 : (Mulhouse Alsace Agglomération) : Arrêter formellement l'inventaire de l'ensemble des zones d'activités économiques (article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme).

PROCÉDURE

Inscrit au programme 2024 de la chambre régionale des comptes du Grand Est et conformément aux dispositions des articles L. 211-3 et R. 243-5-1 du code des juridictions financières (CJF), le contrôle conjoint des comptes et de la gestion de la commune de Mulhouse et de Mulhouse Alsace Agglomération a porté sur les exercices 2018 et suivants.

Le contrôle a été ouvert le 30 août 2024 par lettres du président de la chambre au président de Mulhouse Alsace Agglomération, M. Fabien JORDAN et à la maire de Mulhouse, Mme Michèle LUTZ ainsi qu'au directeur départemental des finances publiques et au préfet du Haut-Rhin.

En application de l'article L. 243-1 du CJF, l'entretien de fin de contrôle a eu lieu le 16 janvier 2024 avec Mme Michèle LUTZ et le même jour avec M. Fabien JORDAN, au siège des deux entités.

Les observations provisoires retenues par la chambre lors de son délibéré du 12 février 2025 ainsi que les extraits, ont été notifiées le 16 avril 2025, aux ordonnateurs en fonctions au cours de la période examinée et aux autres tiers concernés.

Après examen des réponses reçues, lors de sa séance du 27 juin 2025, la chambre a arrêté ses observations définitives. Les thématiques examinées dans le cadre de ce contrôle conjoint s'inscrivent dans la réalisation de l'enquête régionale sur la reconversion des friches industrielles.

INTRODUCTION

Un territoire carrefour, marqué par des situations de fragilités économiques et sociales

Proche de l'Allemagne et de la Suisse, la ville de Mulhouse et Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) bénéficient d'une situation géographique avantageuse. L'agglomération est très bien desservie par un réseau de transport dense (autoroutes A35 et A36 ; lignes ferroviaires régionales, nationales et frontalières ; un port fluvial ; un aéroport international à proximité).

Le territoire est composé de quatre ensembles territoriaux¹ diversifiés et complémentaires découlant du développement urbain de l'agglomération : le cœur d'agglomération avec la ville-centre de Mulhouse, la plus densément urbanisée (92 % de son territoire est urbanisé en 2021) ; des villes noyaux, composées à la fois d'espaces urbanisés contigus à la ville centre et d'espaces naturels et agricoles ; des bourgs relais qui disposent pour certains de gare, de réseaux de transports en commun et peuvent être équipés de zones d'activités économiques et de commerces ; des villages situés au cœur d'espaces naturels et agricoles.

Le territoire de l'agglomération est marqué par une évolution contrastée de sa population. La commune de Mulhouse dont la population a diminué depuis 2015 (- 5,84 %²) est entourée de communes dans lesquelles le nombre d'habitants continue d'augmenter (+ 3,33 % de la population de l'agglomération hors la ville de Mulhouse et une stabilité de la population de l'agglomération sur la même période).

L'agglomération, qui compte sept quartiers prioritaires de la politique de la ville dont six à Mulhouse, est en charge du pilotage du contrat de ville³ et de la coordination globale de la convention relative au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)⁴. 47 % de la population mulhousienne vit dans un quartier prioritaire.

Le territoire de l'agglomération mulhousienne est marqué par de nombreuses disparités avec des écarts parfois significatifs en termes de richesse ou d'indicateurs sociaux. Au niveau de la commune de Mulhouse, de nombreux ménages sont en situation de fragilité économique ou sociale. Ainsi, le revenu fiscal médian sur le territoire de la commune était 25 %⁵ inférieur

¹ Source : schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2019.

² Source INSEE, les populations de référence pour 2025 établies par le décret n° 2024-1276 du 31 décembre 2024 - Populations légales de la commune de Mulhouse de 104 924 habitants et de 272 950 habitants pour m2A au 1^{er} janvier 2022.

³ L'agglomération a été signataire en 2024 d'un nouveau contrat de ville « Engagements quartiers 2030 » pour six ans (2024-2030) qui a succédé, à l'ancien contrat de ville qui constituait le cadre d'action de la politique de la ville de 2015 à 2023. Il s'agit d'une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants.

⁴ Elle a signé en décembre 2020, ainsi que la ville de Mulhouse, une nouvelle convention pluriannuelle dans le cadre du NPNRU. L'investissement initial total de 360 M€ a été porté en octobre 2023 par l'avenant n° 1 à plus de 500 M€, dont 163 M€ de contributions financières nettes de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), 14,2 M€ de m2A et 110 M€ de la ville de Mulhouse.

⁵ En 2021, 16 620 € par an et par unité de consommation contre 22 030 €.

à celui constaté au niveau de l'agglomération. Le taux de chômage⁶ est en baisse mais demeure élevé, de 28,5 % en 2015 à 24,6 % en 2021 (contre 16,1 % au niveau de l'agglomération et 12 % au niveau de la région). La commune compte 36 % de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, bien au-dessus de la moyenne de l'agglomération (20,1 %) et de la région (15,1 %). Par ailleurs, la part des logements vacants a fortement évolué passant de 13,7 % des logements en 2010 à 16,1 % en 2021⁷.

Un passé industriel et minier qui a façonné les paysages, l'urbanisation et le développement économique

Au 19^{ème} siècle, la ville de Mulhouse était un véritable centre de production textile, avec des usines et des ateliers de tissage disséminés dans toute la ville, ce qui lui a valu le surnom de « *Manchester français* ». Les entreprises les plus importantes étaient les filatures DMC (Dollfus-Mieg et Compagnie) et les usines Schlumberger et Koechlin.

La production de textiles à Mulhouse s'est accompagnée d'un développement de l'industrie mécanique et chimique. Fondé en 1826 et situé au cœur de Mulhouse sur 17 ha, le site de la Fonderie a accueilli les activités de la Société Alsacienne de Constructions Mécaniques (SACM) qui a donné naissance au groupe Alstom (Alsace-Thompson). Il a compté jusqu'à 10 000 salariés. La crise traversée par l'industrie a laissé derrière elle des friches importantes dont les sites de DMC et de la Fonderie à Mulhouse.

Par ailleurs, au nord de Mulhouse se situe le bassin de potasse découvert en 1904. La société nationale, les Mines de Potasses d'Alsace (MDPA), qui compta jusqu'à 7 500 ouvriers en 1929, plaça l'extraction de la potasse et l'industrie liée à sa transformation au troisième rang des activités régionales derrière le textile et la métallurgie. La fin de l'exploitation des mines au début des années 2000 s'est également accompagnée de terrains et de bâtiments en friches.

Cette société publique, en liquidation amiable depuis 2009, est sous la tutelle de l'État (ministère de la transition écologique - direction générale de l'énergie et du climat, DGEC). La liquidation définitive a été repoussée, en raison du devenir du site de Stocamine, filiale des MDPA créée dans le cadre de la transformation de l'ancienne mine de sel Joseph-Else en un centre de stockage souterrain de déchets dangereux. Il convenait de choisir entre une remontée totale ou partielle des déchets et un confinement souterrain partiel ou total de ces déchets. En 2021, en annonçant sa décision de confiner les déchets, la ministre de la transition énergétique a également annoncé une enveloppe de 50 M€ pour protéger la nappe d'Alsace en dépolluant trois sites de la région (trois sites localisés sur les communes de Wintzenheim, Richwiller et Wingen-sur-Moder). Des discussions sont en cours pour élaborer un projet de plan complémentaire de prévention des risques et de suivi du bassin potassique⁸.

Touchée par la désindustrialisation des années 70 et 80, une partie des communes dont Mulhouse et certaines du bassin potassique ont connu un appauvrissement. Le territoire de l'agglomération a connu une période de transition. L'industrie a évolué et s'est diversifiée vers

⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est le rapport entre le nombre de chômeurs et la population active (15-64 ans). La population active comprend la population active ayant un emploi (ou population active occupée) et les chômeurs.

⁷ Contre 10,7 % en 2021 au niveau de l'agglomération et 9,34 % pour la région.

⁸ Rapport de décembre 2024 de la Cour des comptes sur les Mines de Potasse d'Alsace (MDPA) et le devenir du site Stocamine, situé sur la commune de Wittelsheim.

d'autres secteurs industriels, tels que la construction automobile, la mécanique, la chimie et les technologies de l'information.

Cependant, ce secteur a connu de très fortes pertes d'emploi depuis le début des années 2000. Ainsi, dans le département du Haut-Rhin⁹, l'industrie automobile a perdu 7 986 postes de travail salarié entre 2006 et 2022 et les pertes d'emploi continuent. L'industrie textile qui a été l'un des fleurons économiques locaux ne rassemble plus que 1 500 emplois salariés, contre 3 400 encore en 2006. Ces deux branches ont perdu quasiment 60 % de leurs effectifs salariés en quelques années. En 2023, le territoire de m2A disposait d'un tissu économique diversifié de plus de 14 500 établissements¹⁰ avec une forte proportion dans le domaine des services (47 %), du commerce (30 %), de la construction (9 %) et de la restauration (8 %) tandis que l'industrie - notamment automobile - ne représentait plus que 6 % des établissements.

Ainsi, en raison de son passé industriel et minier, le territoire de l'agglomération mulhousienne comporte de nombreuses friches industrielles. Poursuivant un objectif de revitalisation de l'industrie sur le territoire, la ville et l'agglomération se sont engagées dans une politique volontariste de renouvellement urbain et de requalification des friches sur la période récente.

⁹ Étude AFUT, l'emploi et ses évolutions dans les trois zones d'emploi du Haut-Rhin publiée en avril 2024.

¹⁰ Source : chambre de commerce et d'industrie (CCI) Alsace Eurométropole, chiffres clés 2023.

1 UNE STRATÉGIE VOLONTARISTE ET PARTENARIALE

1.1 L'enjeu de reconquête des friches face aux limites de l'intégration intercommunale

1.1.1 Une thématique au croisement de plusieurs compétences communautaires

Deuxième intercommunalité la plus peuplée d'Alsace et la troisième du Grand Est¹¹, Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) regroupe 272 950 habitants¹² soit un tiers de la population du département du Haut-Rhin, sur un territoire de 440 km². Son siège social précédemment à Mulhouse, a été déplacé, depuis mai 2024, sur la commune de Sausheim. Elle compte plus de 1 700 agents¹³.

Mulhouse Alsace Agglomération, née le 1^{er} janvier 2010 du regroupement de la communauté d'agglomération Mulhouse Sud Alsace (CAMSA) avec deux communautés de communes et plusieurs communes limitrophes, a fusionné le 1^{er} janvier 2017 avec la communauté de communes Porte de France Rhin Sud, portant le nombre total de communes membres à 39.

Les compétences exercées sont au nombre de 45¹⁴ :

- certaines obligatoires : le développement et l'aménagement économique ; l'eau et l'assainissement ; l'aménagement de l'espace communautaire (dont constitution de réserves foncières, droit de préemption urbain) et l'organisation des transports urbains et déplacements ; l'habitat, la politique de la ville ; le développement touristique ; l'accueil des gens du voyage ;
- d'autres optionnelles : les équipements culturels, sportifs et touristiques d'intérêt communautaire ; la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie dont la collecte et la valorisation des déchets ; les actions sociales d'intérêt communautaire ;
- et enfin des compétences facultatives : le soutien de l'enseignement supérieur ; le tourisme, dont les musées techniques ; la production, les réseaux et distribution d'énergie avec la gestion des réseaux de chaleur ou de froid urbains ; l'aérodrome Rixheim-Habsheim et l'autoport ; le bibliobus.

Depuis 2018, les compétences de l'intercommunalité ont évolué avec notamment les prises de compétences en matière d'assainissement, de « *plan local d'urbanisme (PLU), documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » à l'échelle intercommunale¹⁵ au 1^{er} janvier 2020 et en matière d'eau au 1^{er} janvier 2023.

¹¹ Après l'Eurométropole de Strasbourg et la communauté urbaine de Reims.

¹² INSEE, populations de référence pour 2025 établies par le décret n° 2024-1276 du 31 décembre 2024.

¹³ Compte administratif 2023 – Annexe B9 – 1 689 équivalents temps plein travaillés.

¹⁴ Source : site BANATIC du ministère de l'intérieur (DGCL).

¹⁵ Dont le droit de préemption urbain depuis le 1^{er} janvier 2020.

Le conseil d'agglomération, composé de 104 élus communautaires dont 41 élus de la commune de Mulhouse (39 %), définit les grandes orientations de la politique communautaire, détermine les actions prévues dans le projet de territoire, arrête le budget et approuve la mise en œuvre de l'action communautaire. Il compte, par ailleurs, quinze vice-présidents.

La thématique des friches n'est pas identifiée précisément mais elle se trouve au croisement de très nombreuses délégations de plusieurs vice-présidents et conseillers délégués :

- l'habitat, le logement et le renouvellement urbain ;
- l'aménagement du territoire ;
- la relance de l'investissement et l'urbanisme prévisionnel ;
- l'interaction avec la ville-centre sur les projets structurants, la politique de la ville et la prévention-sécurité ;
- l'aménagement des zones d'activités, risques technologiques et industriels ;
- le lien entre l'agglomération et la ville de Mulhouse concernant les projets d'aménagements structurants ;
- le lien entre m2A et Mulhouse sur l'habitat et le renouvellement urbain ;
- la stratégie foncière et immobilière.

Cette dispersion en termes de délégations peut compliquer la prise en compte des enjeux liés à la reconversion des friches.

1.1.2 Une gouvernance partagée avec les communes mais s'appuyant sur une mutualisation en repli

Après consultation de l'ensemble des communes-membres, le conseil d'agglomération de m2A, a officiellement approuvé le 15 mars 2021 un pacte de gouvernance, comme le permet le code général des collectivités territoriales (article L. 5211-11-2 du code général des collectivités territoriales - CGCT).

Ce document acte la volonté de l'agglomération de garantir à chacune des communes membres et à l'ensemble des élus communautaires et municipaux d'être associés aux processus de décision. Ainsi, outre les instances habituelles que sont le conseil d'agglomération, le bureau et la conférence des maires¹⁶ des instances de co-construction, de débat et d'information ont été mises en place et prennent notamment la forme d'ateliers-projets (piloté par un binôme élu-collaborateur), de commissions de travail élargies et d'un forum réunit une fois par trimestre et ouvert aux élus communautaires, municipaux, aux directeurs de m2A, aux représentants des DGS des communes et aux membres du conseil de développement.

Par ailleurs, une gouvernance politique partagée a été mise en place entre l'agglomération et la ville de Mulhouse afin d'associer plus étroitement la ville-centre aux travaux de l'agglomération. Ainsi, des réunions entre le président de l'agglomération et la maire sont réalisées régulièrement en présence des directeurs généraux de leur administration respective. Ce type de réunions peut également se décliner entre les vice-présidents et les adjoints de la commune.

¹⁶ Article L. 5211-11-3 du CGCT.

L'administration de m2A s'appuie sur une direction générale des services propre, des services communautaires, des services mutualisés avec la ville de Mulhouse et des services communs. Cependant, cette organisation mutualisée de nombreux services a été revue profondément depuis 2020 et particulièrement en 2024.

Alors même que l'agglomération s'est dotée de règles internes de gouvernance mettant l'accent sur la co-construction des décisions avec les communes membres et a instauré une gouvernance politique spécifique avec la ville de Mulhouse, la fin de période est marquée par une importante réorganisation des services mutualisés entre l'agglomération et la ville de Mulhouse, conduisant à réduire fortement le nombre d'agents mutualisés en 2024 (- 47 %).

1.1.3 Des objectifs de reconversion de friches intégrés aux documents stratégiques

Mulhouse Alsace Agglomération dispose d'un projet de territoire depuis novembre 2021 et a approuvé un certain nombre de documents stratégiques sur la période : le schéma de cohérence territorial (SCoT) en mai 2019, le programme local de l'habitat (PLH) en mars 2021 et un plan climat Air Energie territorial (PCAET) en décembre 2022. Ces documents définissent les ambitions et les enjeux pour le territoire, qui se déclinent en objectifs et actions. En janvier 2023, l'agglomération a engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Schéma n° 2 : Date d'adoption des documents stratégiques de m2A



Source : délibérations de m2A

Tableau n° 1 : Grandes orientations des documents stratégiques et du projets de territoire

<i>SCoT</i>	<i>PLH</i>	<i>Projet de territoire</i>	<i>PCAET</i>	<i>Futur PLUi</i>
Trois axes – horizon 2033	Quatre orientations - sur 6 ans	Quatre ambitions - horizon 2030	Sept axes – sur 6 ans	Trois objectifs principaux
Un territoire métropolitain au service du Sud Alsace et de la région Grand Est inscrit au cœur de l'Europe (dont le soutien à l'industrie) Un territoire exemplaire d'un point de vue environnemental (dont l'aménagement des quartiers DMC et fonderie ainsi que l'objectif d'avoir une stratégie globale sur le foncier aménagé de demain) Un territoire structuré et équilibré	Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins (dont l'action de définir une stratégie foncière et celle de conduire des opérations innovantes et structurantes) Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre attractif Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics Animer le PLH	Un territoire de nouvelle donne environnementale, énergétique et écologique Un territoire d'accueil dynamique (tels que l'aménagement des quartiers DMC et Fonderie ainsi que l'objectif opérationnel d'avoir une stratégie globale pour préparer le foncier aménagé de demain en veillant à une bonne couverture territoriale et en favorisant la requalification des friches économiques) Un territoire solidaire au service de tous ses habitants Un territoire d'équilibre et de coopération	Aménager et agir pour l'adaptation du territoire Mobiliser et sensibiliser Optimiser l'efficacité énergétique Favoriser et développer le mix énergétique Favoriser la mobilité douce et partagée Favoriser la croissance verte et l'économie circulaire Agir sur l'agriculture et la biodiversité pour un aménagement durable du territoire	Un territoire durable et résilient, respectueux des enjeux planétaires et inscrit dans la transition écologique (dont la prise en compte de la réduction de la consommation foncière et tendre vers l'autonomie énergétique du territoire) Un territoire dynamique et attractif pour les entreprises (avec l'objectif d'impulser et accompagner un développement économique durable, novateur et performant aussi bien pour le secteur secondaire et tertiaire) Un territoire désirable offrant un cadre de vie de qualité à ses habitants (dont la mise en valeur les éléments qui font l'identité et la qualité du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire)

Source : selon les délibérations de m2A approuvant ces documents

Les documents stratégiques dont dispose l'agglomération depuis 2019 mettent l'accent sur la réduction de la consommation du foncier, avec l'objectif de définir une stratégie foncière (habitat, développement économique), en favorisant la revitalisation de l'industrie sur le territoire et la requalification de friches tout en développant des projets innovants et structurants sur certains quartiers (sites DMC et Fonderie notamment). Les axes prioritaires de ces documents adoptés entre 2019 et 2022, apparaissent cohérents entre eux et complémentaires.

Pour réaliser ces objectifs, l'agglomération a élaboré un programme pluriannuel d'investissement (PPI) sur la période 2020-2027 qui décline les ambitions développées dans le projet de territoire. Ce PPI fait l'objet d'une révision une fois par an et sert de base au vote des autorisations de programmes (AP) et crédits de paiement (CP) votés chaque année en conseil d'agglomération.

En juin 2024, le montant total des AP-CP voté sur la période 2020-2027 atteignait 330 M€, dont 91,3 M€ réalisés (soit 28 % de 2020 à 2023). Ainsi, 64,5 M€ sont prévus pour les

projets en matière de développement économique, soutien à l'innovation¹⁷ et développement universitaire, dont 8,1 M€ (23 %) d'ores et déjà réalisés fin 2023.

La requalification de friches apparaît dans les documents stratégiques comme un enjeu stratégique pour le territoire de l'agglomération, avec une déclinaison des objectifs poursuivis en actions et une programmation financière pluriannuelle.

1.1.4 La reconversion des friches présente dans le projet municipal au travers des opérations de recyclage urbain

Ville-centre de l'agglomération, Mulhouse compte 104 924 habitants¹⁸, soit 39 % de la population de l'agglomération sur un territoire de 22 km². Elle concentre des fonctions de centralité dans les domaines administratif, judiciaire, universitaire¹⁹, économique, culturel et frontalier. Elle compte plus de 1 400 agents²⁰.

Le conseil municipal compte 55 conseillers et, depuis septembre 2024, 17 adjoints. Le renouvellement urbain, qui désigne l'action de reconstruire la ville sur elle-même, est clairement identifié dans les délégations de deux adjoints au maire : le premier adjoint avec la représentation générale, le renouvellement urbain, le logement et les relations avec les bailleurs sociaux, l'aménagement et le cadre de vie et l'adjointe en charge de l'innovation, le numérique, la ville intelligente, le pilotage du projet site DMC et l'urbanisme.

La ville conduit un projet municipal qui liste les principales actions à mener lors du mandat 2020-2026. La reconversion de certains quartiers comportant des friches industrielles figure au centre des actions portées par la ville dans son projet de mandat.

¹⁷ Dont les opérations menées sur les quartiers DMC et Fonderie.

¹⁸ Population municipale de référence au 1^{er} janvier 2025.

¹⁹ La ville compte plus de 8 000 étudiants.

²⁰ Compte administratif 2023 – Annexe B9 - 1397 équivalents temps plein travaillés.

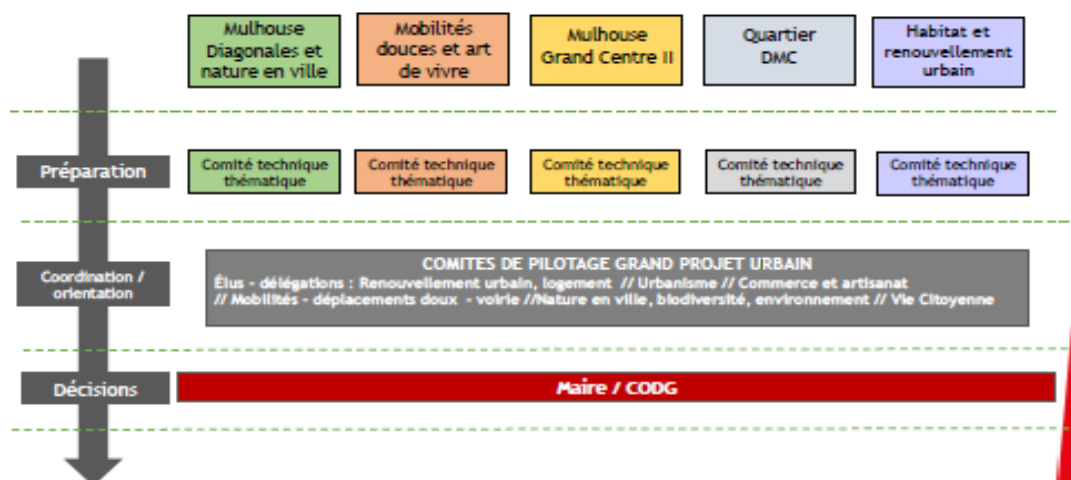
Tableau n° 2 : Les actions inscrites dans le projet municipal 2020-2026

<i>Les objectifs et certaines actions du plan de mandat</i>
<i>Développer les mobilités douces</i>
<i>Favoriser la nature en ville et la biodiversité avec notamment le projet Mulhouse Diagonales qui ambitionne de remettre l'eau et la nature au cœur de la ville</i>
<i>Construire une ville plus sobre en énergie et en ressources</i>
<i>Transformer les quartiers et améliorer le cadre de vie en rénovant en profondeur les quartiers (dont la réhabilitation de l'habitat ancien avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat au quartier de la fonderie), et faire du quartier DMC, un laboratoire de la ville de demain</i>
<i>Conforter le cœur d'agglomération en renforçant l'attractivité du centre-ville, du secteur Gare et du quartier de la Fonderie</i>
<i>Des actions pour le bien-être de mulhousiens (jeunesse et famille, culture, sports) dont l'accompagnement à la création d'un pôle d'Arts visuels et créatifs à DMC</i>
<i>Faire vivre l'ADN mulhousien en s'appuyant sur l'agence de participation citoyenne, en accompagnant la vie associative, en soutenant le dynamisme commercial et entrepreneuriat et en encourageant l'innovation (soutiens aux écosystèmes KM0 et DMC, jumeau numérique sur le quartier DMC)</i>

Source : rapport de présentation du projet municipal

Une gouvernance spécifique a été mise en place pour le suivi des cinq grands projets urbains en cours sur son territoire afin d'assurer une coordination et une articulation des actions en matière d'espaces publics, d'habitat et de mobilité. Certains projets concernent un quartier (quartier DMC, Mulhouse Grand Centre qui inclut le quartier Fonderie) et d'autres sont de portée plus large (Mulhouse Diagonales).

Schéma n° 3 : Schéma de gouvernance de la ville de Mulhouse sur les grands projets urbains



Source : d'après les éléments transmis par la ville

Ces actions sont reprises chaque année dans le rapport d'orientations budgétaires. Ce projet a été chiffré dans un programme pluriannuel d'investissement (PPI) qui fait l'objet d'une présentation au conseil municipal dans le cadre du rapport de présentation du budget primitif et d'un suivi qui couvre la période 2020-2028. Il sert de base au vote des autorisations de programmes (AP) et crédits de paiement (CP) votées chaque année en conseil municipal. En juin 2024, le montant total des AP-CP voté sur la période 2020-2028 est de 342 M€, dont 109 M€ de réalisé (soit 32 % de 2020 à 2023). Ainsi, 33 M€ sont prévus pour les projets d'aménagement et de développement incluant les projets de renouvellement urbain, dont 8 M€ d'ores et déjà réalisés fin 2023.

Ainsi, la ville s'est donnée des objectifs déclinés en actions dans le cadre du projet de mandat, particulièrement en matière de recyclage urbain. Les grands projets urbains font l'objet d'une gouvernance spécifique afin d'assurer une cohérence globale des actions menées. Le coût des actions envisagées a été chiffré et fait l'objet d'un suivi annuel, communiqué aux élus municipaux.

1.2 Des organisations consacrées à l'aménagement urbain récemment remaniées

1.2.1 Au niveau de la ville de Mulhouse

Selon l'organigramme de novembre 2024, la ville de Mulhouse est organisée autour de quatre pôles, dirigé par un directeur général adjoint. Ainsi, le pôle « *développement urbain et solidarité* » comporte notamment une direction « aménagement » (38 équivalents temps plein - ETP) en charge des services relatifs à l'urbanisme réglementaire (19 ETP), l'urbanisme opérationnel (5 ETP) et la gestion immobilière et foncière (13 ETP)²¹.

Le service relatif à l'urbanisme opérationnel a plus particulièrement en charge de contribuer à formaliser le projet urbain à l'échelle de la ville, à l'inscrire dans le cadre opérationnel adéquat (zone d'aménagement concertée, renouvellement urbain, permis d'aménager...) et à conduire les études urbaines, thématiques (nature, patrimoine bâti...) ou géographique portant notamment sur des friches. Il pilote ou accompagne les projets transversaux de recomposition et de transformation de la ville (par exemple pour le quartier Fonderie) et veille à la prise en compte maîtrisée des risques technologiques ou naturels dans la stratégie d'aménagement du territoire. Ainsi, ce service pilote certaines études pour la reconversion de certains sites (tel que l'ancien centre de détention, les sites Auchan et Rhodia) et accompagne les éventuels porteurs de projets. Un poste de chargé d'études sur un grade d'ingénieur est plus particulièrement en charge du pilotage du projet de transformation urbaine du quartier Mulhouse Grand centre qui inclut le quartier de la Fonderie.

Par ailleurs, cette direction générale comprend des agents en charge des grands projets urbains dont deux personnes affectées au suivi du projet DMC : une directrice de projet contractuelle recrutée sur un grade d'ingénieur à compter du 4 mars 2024 (poste précédemment

²¹ Effectifs au 7 octobre 2024, selon les éléments transmis par la ville de Mulhouse.

mutualisé avec m2A) et une coordinatrice administrative, dont le poste a été créé en 2024. Un poste de chef de projet au profil technique disposant de compétences spécifiques sur le volet environnemental est en cours de recrutement. Le pilotage global de ce projet reconversion du site DMC est assuré par la ville depuis 2022 (voir *infra*).

À la suite des changements d'organisation opérés au cours de la période récente, la ville s'est engagée dans l'élaboration d'un nouveau projet d'administration. Une consultation a été lancée pour obtenir des prestations de conseil en gestion du changement. L'accompagnement des transitions organisationnelles et environnementales et l'harmonisation des méthodes de conduite de projet figurent dans les enjeux identifiés. Ce marché de prestations, sous la forme d'un accord-cadre, a été signé en octobre 2024 avec un montant maximum de 400 000 € HT.

Ainsi, les effectifs de la ville de Mulhouse se sont étoffés en 2024 avec des créations de postes notamment sur le pilotage des grands projets urbains. Au total, quatre postes (dont un en cours de recrutement) ont été identifiés pour le pilotage des projets urbains sur les quartiers DMC et Fonderie. Par ailleurs, la ville s'est lancée dans la définition d'un nouveau projet d'administration et souhaite accompagner ces changements avec des prestations de conseil portant notamment sur l'harmonisation des méthodes de conduite de projet.

1.2.2 Au niveau de l'agglomération

À compter du 1^{er} novembre 2024, l'agglomération s'est structurée autour de six directions générales, parmi lesquelles figure la direction générale de l'économie, de la mobilité et de l'urbanisme. Cette dernière comprend quatre directions dont le développement économique, ainsi que celle de l'urbanisme, l'aménagement et l'habitat. Cette dernière direction comporte cinq services dont celui de l'urbanisme opérationnel et une unité « *environnement industriel* » pour un total de 34 postes (dont quatre vacants fin 2024).

Un poste de chargé de mission « *environnement industriel* », sur un grade d'ingénieur, est encore mutualisé avec la ville de Mulhouse. Il supervise le montage, la conduite et le suivi des opérations de dépollution, l'émission d'avis sur les dossiers concernant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la gestion du suivi des cavités et ouvrages souterrains.

Par ailleurs, le service urbanisme opérationnel assure sur un mode partenarial et transversal, le pilotage et la mise en œuvre des projets d'aménagement de m2A, notamment ceux ayant en totalité ou en partie trait à l'accueil d'activités économiques. Ainsi, ce service conduit les projets d'aménagement inscrits au projet de territoire pour les opérations confiées par voie de concession à la SPL CITIVIA dont les opérations sur le quartier DMC, assure la maîtrise d'ouvrage des opérations conduite en régie dont la zone d'activités Amélie (ancienne friche minière), et accompagne les opérations conduites par des tiers en lien avec m2A dont la restructuration du site Stellantis ou ceux d'Auchan et Rhodia (reconversion de sites industriels ou commerciaux). Enfin, il assure le pilotage des études stratégiques afférentes à l'aménagement des sites d'activités dont le montage et le suivi de l'observatoire des zones d'activités économiques. Il compte cinq agents dont une cheffe de service et trois chefs de projets (deux postes sur trois vacants fin 2024).

Enfin, la direction du développement économique qui compte 12 postes comprend un chef de projet « *implantation et stratégie foncière* » recruté en 2024. Il a pour missions d'assurer

le pilotage du développement des sites économiques de l'agglomération, ainsi que leur animation, et le suivi des implantations. Il est également responsable du suivi des reconversions de friches et de compactage de sites industriels.

L'organisation mise en place à compter de novembre 2024 permet à l'agglomération d'exercer sa compétence en matière d'aménagement, de développement économique et plus largement de répondre aux besoins spécifiques sur la thématiques des friches avec un poste d'ingénieur en charge des questions de pollution (encore mutualisé), un service d'urbanisme opérationnel de cinq personnes qui assure la mise en œuvre des projets d'aménagement de m2A et un chef de projet dédié aux implantations et à la stratégie foncière en matière de développement économique.

Cependant, cette nouvelle organisation a induit des mouvements de personnel entre la ville et l'agglomération ainsi que de nombreuses vacances de postes au cours de l'année 2024, ce qui a eu des incidences dans l'animation de certains dispositifs²². Une attention particulière devra être portée à l'accompagnement aux changements organisationnels mis en place récemment particulièrement dans le pilotage et l'animation des grands projets urbains.

1.3 Un travail partenarial sur la thématique des friches et plus largement sur le renouvellement urbain

1.3.1 De larges missions confiées à l'agence d'urbanisme

Les agences d'urbanisme

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L. 132-6 la possibilité pour les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les collectivités territoriales de créer avec l'État et les établissements publics ou d'autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire des organismes de réflexion, d'études et d'accompagnement des politiques publiques, appelés agences d'urbanisme. Elles peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

Sur l'ensemble de la période de contrôle, la ville de Mulhouse et l'agglomération ont été adhérentes à l'agence d'urbanisme. Créée avec un statut associatif, elle a changé de dénomination en 2023. Ainsi, l'agence d'urbanisme de la région mulhousienne (AURM) créée en 1992 est devenue l'agence de fabrique urbaine et territoriale (AFUT) du Sud Alsace.

Elle élabore chaque année en lien avec ses adhérents (une quarantaine de structures membres issues de la sphère publique dont l'État, la région Grand Est, la Collectivité européenne d'Alsace (CeA), la SPL CITIVIA) un programme partenarial d'actions mutualisées. Son budget est de 1,1 M€ et elle dispose de 13 salariés permanents en 2024.

Elle exerce plusieurs missions pour ses adhérents : la collecte de données urbaines et l'observation des dynamiques territoriales ; la contribution à l'élaboration d'une stratégie de

²² Absence de réunions des comités des usagers (DMC, Fonderie) et dans le cadre du projet partenarial d'aménagement (voir *infra*).

développement ; l'aide à la conception de politiques d'agglomération ; l'évaluation des effets des politiques publiques ; la contribution à l'élaboration de projets urbains ; un appui technique.

Chaque année, la ville et l'agglomération ont délibéré pour approuver le montant annuel des subventions allouées à l'agence ainsi que le programme partenarial de l'année. De 2018 à 2023, le montant des subventions et des cotisations versées a représenté 4 M€ dont plus de 90 % venant de m2A²³, qui est le premier financeur de l'agence, le restant par la ville de Mulhouse²⁴.

Les missions confiées par la ville concernent plutôt des expertises sur des domaines précis comme le repérage de fonciers stratégiques et en renouvellement dans Mulhouse, et ceci afin de contribuer à la dynamisation du marché immobilier à vocation d'habitat.

M2A lui a attribué de très larges missions en matière de planification et de programmation. Ainsi, l'agence d'urbanisme est en charge de l'élaboration, du suivi et de l'évaluation de la plupart des documents stratégiques et d'urbanisme du territoire : du SCoT, du PLUi et du PLH notamment. Elle produit également de nombreuses études et des données issues des observatoires mis en place. Ainsi, l'AFUT a réalisé et mis à jour une liste des friches sur le territoire de l'agglomération et elle assure un suivi socio-économique de la reconversion du quartier de la Fonderie (voir *infra*).

Tableau n° 3 : Principales missions confiées par m2A à l'agence d'urbanisme entre 2018 et 2023

En matière de planification et de programmation	En matière de prospective et innovation	Observatoire
SCoT Région Mulhousienne - finalisation de la révision, suivi et animation de la mise en œuvre, modification	Accompagnement dans certains projets d'aménagement et projets urbains, réalisation de plan-guide, état des lieux	Des dispositifs d'observations en place : en matière de logement neuf, de logement d'étudiants, de loyers
PLUi - Élaboration et appui à la concertation notamment la production du diagnostic requis avec l'ensemble de ses dimensions : fonciers, habitat...	Identification des grands gisements fonciers à moyens et longs termes	Mise en place de l'observatoire du foncier et de l'habitat
PLH - élaboration du programme d'action, révision, production à mi-parcours	Analyse du potentiel de mutation à vocation économique en intra-urbain	Suivi annuel du quartier Fonderie
Appui aux dossiers de modifications des PLU des communes de l'agglomération		Suivi statistique et recouvrements de données dans un certain nombre de domaines (habitat, foncier notamment)
PCAET - Appui à la finalisation du PCAET		Suivi spécifique du quartier Fonderie sur l'évolution socio-économique du quartier et ses apports à l'économie locale

Source : d'après les conventions signées entre m2A et l'agence d'urbanisme entre 2018 et 2023

L'agence d'urbanisme apparaît ainsi comme un partenaire central pour les deux entités dans l'élaboration des documents stratégiques du territoire, la définition des objectifs d'aménagement et de renouvellement urbain tout comme dans leur suivi et leur évaluation.

²³ Soit 3,76 M€ au total de 2018 à 2023 et 0,71 M€ par an depuis 2020.

²⁴ Soit 0,25 M€ au total et 55 000 € par an depuis 2022.

1.3.2 Un partenariat récent avec l'établissement public foncier d'Alsace

1.3.2.1 L'expertise en matière de friches de l'EPF d'Alsace au centre de l'adhésion récente de l'intercommunalité

Les établissements publics fonciers (EPF)

Les EPF (10 établissements d'État, 23 établissements locaux) sont des organismes publics de portage foncier dont les missions principales, définies à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, consistent notamment à mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier pour lutter contre l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols. Leurs missions sont financées notamment par la taxe spéciale d'équipement perçue dans les territoires où ils interviennent.

L'EPF d'Alsace est un établissement local à caractère industriel et commercial, créé par un arrêté préfectoral du 10 décembre 2007. Initialement compétent sur le seul département du Bas-Rhin, il s'est étendu et couvre également le Haut-Rhin depuis un arrêté préfectoral du 29 juillet 2014. Il intervient auprès des EPCI et des communes membres (soit 37 EPCI et 835 communes qui réunissent une population de 1,8 million d'habitants²⁵) et exercent des compétences exclusivement foncières et immobilières : achat, portage, gestion, remise en état, revente de biens, études et travaux inhérents à ces actions. Il conduit ses activités dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) dont les axes prioritaires sont l'habitat, le développement économique, les équipements publics et collectifs, et les friches.

L'EPF Alsace s'est fixé parmi ses objectifs d'assister les communes et les intercommunalités dans leur démarche de reconversion des friches industrielles. Une offre de service appelée « dispositif friche » permet aux collectivités de mieux évaluer l'état d'une friche avant son acquisition. Ce dispositif est mobilisable pour l'ensemble des friches d'activités, quel que soit leur usage passé (industriel, commercial, militaire...) à l'exception des friches d'habitation. En fonction de la phase du dispositif, l'EPF Alsace peut accompagner les collectivités jusqu'à 80 % du coût des études et diagnostics menés, avec un montant pouvant atteindre 500 000 € HT. D'autres dispositifs existent également pour la prise en charge des prestations intellectuelles ou des travaux.

Mulhouse Alsace Agglomération a adhéré à l'EPF d'Alsace récemment en 2020. L'adhésion de l'EPCI entraîne de plein droit l'adhésion des communes membres.

Dans la délibération de mars 2020 approuvant cette adhésion, il est précisé que les quatre axes prioritaires (dont les friches) de l'EPF sont « *en parfaite adéquation avec les besoins de notre agglomération et de ses communes membres. À l'échelle de l'ensemble de notre territoire, de nombreux espaces laissés vacants par les activités industrielles (DMC, Fonderie, carreaux miniers...) nécessitent un traitement particulier pour permettre leur reconversion* ». En l'absence de stratégie foncière à l'échelle intercommunale, il n'existe pas de cadre d'intervention prédéfini des projets de portage foncier menés par les communes.

Ainsi, depuis l'adhésion de l'EPCI en 2020, les communes de l'agglomération ont mobilisé l'EPF en fonction de leurs besoins, à 15 reprises, principalement pour des opérations d'équipements publics et d'habitat. Concernant les friches industrielles, quatre projets ont conduit à une intervention du dispositif sur les friches. Deux projets de portage foncier par

²⁵ Chiffre au 1^{er} janvier 2024.

l'EPF peuvent être cités en 2024 : sur la commune d'Illzach avec l'acquisition d'un ancien site industriel inséré dans un quartier résidentiel de 31 ares acquis par l'EPF pour mener une opération d'aménagement à vocation future d'habitat et sur la commune de Wittelsheim pour l'acquisition d'un terrain d'une surface de 1,4 ha supportant d'anciens bâtiments industriels afin de réaliser une opération d'aménagement en matière de développement économique. Ce dernier projet interroge sur la compétence de la commune à mener ce projet (voir *infra*).

L'agglomération en tant qu'acheteur potentiel de sites en friches à vocation économique a saisi l'EPF pour le site STELLANTIS (parties non exploitées par l'entreprise). L'analyse approfondie conduite par l'EPF a conduit l'établissement ainsi que m2A à ne pas procéder à l'acquisition des terrains et à privilégier un processus de reconversion partielle du site par le biais d'acteurs privés (des sociétés privées ont ainsi acquis du foncier sur le site STELLANTIS et le commercialisent). Fin 2024, l'agglomération n'avait pas néanmoins conventionné avec l'EPF sur un projet de portage foncier.

Pour sa part, la ville de Mulhouse a sollicité, depuis novembre 2021, l'EPF d'Alsace afin d'acquérir deux emprises foncières sur le site DMC (voir *infra*). Cependant, mi-2025, ces projets n'avaient pas fait l'objet d'une convention de portage signée entre la ville et l'EPF.

L'EPF Alsace qui dispose d'une expertise dans la reconversion des friches industrielles et urbaines apparaît comme un partenaire important, offrant aux collectivités des outils et un soutien financier pour évaluer et valoriser ces espaces. La chambre invite l'agglomération à intégrer les compétences en ingénierie foncière et les interventions possible de l'EPF d'Alsace dans la définition d'une stratégie foncière sur son territoire.

1.3.2.2 Le portage foncier d'une friche à des fins de développement économique par une commune à régulariser

La loi NOTRe portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015 a prévu le transfert obligatoire²⁶, à compter du 1^{er} janvier 2017, de l'ensemble des zones d'activité économique (ZAE). Mulhouse Alsace Agglomération, compétente pour les ZAE depuis cette date, compte 63 zones sur son territoire. Une délibération de décembre 2018 a défini les modalités de ce transfert, stipulant que les ZAE existantes avant 2017 sont mises à disposition de m2A, tandis que les extensions ou les nouvelles créations relèvent directement de sa compétence.

Cependant, seules 2 ZAE²⁷ sur les 12, dont le président de m2A considère qu'elles représentent des enjeux financiers pour l'agglomération, font l'objet d'un suivi comptable individualisé dans un budget annexe, en contradiction avec l'instruction budgétaire et comptable M57²⁸ qui prévoit que les opérations d'aménagement de zones doivent être individualisées au sein d'un budget annexe²⁹. La chambre invite, par conséquent, m2A à établir

²⁶ En application du 1^o du I de l'article L. 5216-5 du CGCT.

²⁷ Le budget annexe de ZAE Bantzenheim issue de la fusion avec la communauté de communes Portes de France Rhin Sud au 1^{er} janvier 2017 et le nouveau budget annexe créé, à compter du 1^{er} janvier 2025, dans le cadre d'une nouvelle ZAE sur la commune de Wittelsheim dénommée « Amélie 4 ».

²⁸ Tome 2 – point 2.1.2.

²⁹ Les ZAE sont caractérisées par leur finalité économique de production, et non de constitution d'immobilisations, dans la mesure où les lots aménagés et viabilisés sont destinés à être vendus.

un état des lieux des ZAE nécessitant une intervention financière de m2A, à retracer toutes les activités commerciales liées aux ZAE dans un budget annexe et à mettre en place un suivi extra-comptable par opération pour des raisons fiscales. Elle prend note de la réflexion engagée pour mettre en place un budget annexe regroupant la gestion des ZAE de taille réduite (surface d'aménagement inférieure à 10 hectares) et un budget annexe pour chacune des ZAE supérieures à cette surface.

De 2018 à 2024, le territoire de la commune de Wittelsheim a compté quatre ZAE : Amélie, Hohmatten, Joseph-Else et Langurst. Bien que le transfert de ces zones par mise à disposition ait été approuvé en décembre 2018, la convention de transfert n'a été signée qu'en décembre 2024 avec une entrée en vigueur rétroactive de la convention au 1^{er} janvier 2024³⁰. La chambre constate la signature tardive (plus de six ans après la délibération de principe) de la convention de mise à disposition des ZAE situées sur la commune de Wittelsheim.

En 2023, la commune de Wittelsheim, a demandé³¹ à l'EPF d'Alsace d'acquérir un ténement immobilier comportant des bâtiments industriels en friches sur une surface de 1,4 hectare pour 706 000 €³². La délibération précise que l'acquisition permettra de « *réaliser un projet de d'aménagement global permettant, par une maîtrise foncière publique, le développement des activités industrielles, artisanales et commerciales* ». La phase 3 du dispositif friche de l'EPF a été sollicité. Celui-ci a procédé à la déconstruction du site pour près de 350 000 €. Malgré l'absence de compétence de la commune en matière de développement économique, le portage foncier de ce bien a été réalisé, avec par ailleurs l'obtention d'une subvention de 175 000 € par l'EPF auprès du Fonds vert.

La chambre rappelle que l'agglomération est seule compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 en matière de développement économique. Il lui appartient dès lors de veiller à la mise à disposition de l'ensemble des biens nécessaires à l'exercice de cette compétence tout en inscrivant les opérations menées dans le cadre comptable adéquat. Enfin, elle invite m2A à régulariser le portage foncier de cette friche en lien avec la commune de Wittelsheim.

1.4 Une réelle volonté d'implication de la société civile dans les choix d'aménagement urbain

1.4.1 Une mobilisation du conseil de développement

Depuis 2003, un conseil de développement a été mis en place par m2A. Instance de démocratie participative, prévue par la loi³³, il s'agit d'un lieu de réflexion prospective et transversale en amont des décisions publiques. Renouvelé pour une septième mandature au mois de novembre 2021, il regroupe une centaine de personnes bénévoles issues de la société civile désignées pour un mandat de trois ans.

³⁰ Article 10 de la convention.

³¹ Délibération de mars 2023 du conseil municipal.

³² Frais d'acquisition inclus.

³³ Article L. 5211-10-1 du CGCT.

Son rôle principal est d'élaborer des avis à partir d'un sujet qu'il choisit lui-même (auto-saisine), par saisine de l'agglomération (saisine) ou des citoyens (saisine citoyenne). Il est obligatoirement consulté sur l'élaboration du projet de territoire, sur les documents de prospective et de planification résultant de ce projet, ainsi que sur la conception et l'évaluation des politiques locales de promotion du développement durable sur le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale.

Ainsi, il a émis des avis sur l'ensemble des documents stratégiques et d'urbanisme : la révision du SCoT en novembre 2015, le PLH en 2019, le PCAET en 2022, le PLUi en 2023. Un certain nombre de ses avis et préconisations ont porté sur la question des friches notamment pour :

- utiliser des friches commerciales, industrielles et les terrains miniers pour réaliser des offres de parking en périphérie de Mulhouse (avis 2022 sur l'environnement et santé) ;
- classer certains bosquets privés en espaces boisés classés dans le PLUi, en prêtant une attention particulière aux bosquets spontanés apparus sur certaines friches industrielles ou minières anciennes (avis 2024 sur la gestion durable des forêts) ;
- définir des zones « *Ecoquartier* » en réservant des zones ou îlots, par exemple sur les friches industrielles et en remplacement des lotissements (avis 2024 sur le PLUi) ;
- éviter l'artificialisation, accompagner la mutation d'espaces dont les friches, en définissant les espaces concernés par ces mutations, en se dotant d'un observatoire pour avoir une bonne connaissance de l'existant pour décider du devenir de ces zones (reconversion ou valorisation de la biodiversité qui s'est installée spontanément) (avis 2024 sur comment allier l'urbanisation et la préservation des surfaces agricoles et naturelles ?).

La chambre constate que la thématique des friches industrielles a été intégrée dans les axes de réflexion et de propositions du conseil de développement.

1.4.2 Une association des habitants par le biais de l'agence de participation citoyenne

L'agence de participation citoyenne de Mulhouse, créée en juin 2015, est une régie autonome dotée de la personnalité morale et administrée par un conseil de 15 membres (8 élus et 7 représentants de la société civile). Présidée par l'adjointe déléguée à la vie citoyenne, elle dispose de 10 agents qui occupent des locaux mis à disposition par la commune dans le centre-ville.

Son objectif principal est de promouvoir la démocratie participative à Mulhouse. Elle accompagne les habitants et les usagers de la ville en les impliquant dans le développement et la mise en œuvre de projets par le soutien aux initiatives citoyennes, des concertations et des démarches collaboratives. L'agence travaille en transversalité avec les services municipaux et coopère avec de nombreux partenaires publics et privés, dont l'État et la caisse d'allocations familiales.

À titre d'illustration, trois « balades de concertation » ont été organisées en novembre 2021 afin de tester les usages et recueillir les avis des habitants pour tester les aménagements du Village Industriel Fonderie (VIF). Une cinquantaine de personnes ont

participé à ces concertations, 15 personnes ont répondu à l'enquête en remplissant un formulaire. Le bilan des actions menées montre l'attachement à l'histoire du site et au patrimoine industriel, tout en constatant le manque d'accessibilité et le côté minéral du site. Les principales propositions ont préconisé de mieux aménager le site, de l'ouvrir, de créer des espaces verts et d'implanter des commerces.

Une expérimentation a également été lancée dans le quartier DMC avec le jumeau numérique, dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « *Démonstrateur de la ville durable* ». Pour la réhabilitation du quartier DMC, la ville de Mulhouse a souhaité créer une plateforme collaborative numérique afin de tisser du lien social et répondre aux besoins des habitants et futurs usagers du site. L'agence de la participation citoyenne a accompagné cette démarche en mobilisant un groupe de travail et en organisant quatre ateliers de co-construction. En 2023, une soirée de lancement a permis de choisir un projet sur lequel construire l'expérimentation, suivie par l'organisation de trois ateliers de réflexion.

Ainsi, les actions visant à développer la démocratie participative au sein de la ville portaient, pour certaines, sur des quartiers concernés par la réhabilitation de friches industrielles (quartiers Fonderie, DMC) permettant aux habitants de s'impliquer et de s'approprier les projets menés.

1.4.3 Une implication des usagers dans les projets des quartiers Fonderie et DMC à relancer

En 2023, des comités d'usagers ont été mis en place pour chacun des deux quartiers Fonderie et DMC, anciens sites industriels en cours de recyclage urbain.

Outre les représentants de la ville et de l'agglomération, les personnes conviées étaient les représentants des entreprises présentes sur les sites, des sociétés en charge de l'accompagnement des entreprises innovantes pour Fonderie et des partenaires (comme la SPL CITIVIA). Pour le site DMC, le comité intégrait également des occupants du cœur de site (ceux du tiers lieu culturel MOTOCO, la salle d'escalade, associations musicales, occupants du village d'activités, porteurs de projets) ainsi que des propriétaires ou riverains du cœur de site. Un temps d'échanges et de partage d'informations a été réalisé après une présentation des projets en cours sur les deux sites.

Cependant, depuis leur mise en place en 2023, ces comités dont les modalités de fonctionnement n'ont pas été définies, n'ont pas été réunis.

La ville et l'agglomération initient de nombreuses actions pour impliquer la société civile et les usagers sur les questions de recyclage urbain des friches. La chambre les invite à inscrire ces actions sur le long terme afin de permettre au public et aux usagers de s'approprier progressivement ces sites, initialement peu ouverts sur l'extérieur en raison de leur vocation initiale.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La thématique de reconversion des friches est au carrefour de nombreuses délégations d'élus, sans être pleinement identifiée au niveau de l'agglomération. Les deux entités se sont dotées de règles de gouvernance internes et d'une organisation permettant de traiter les enjeux en matière de friches et de renouvellement urbain. Toutefois, la nouvelle organisation des

services mutualisés depuis 2024 a freiné l'animation de certains dispositifs notamment dans les grands projets de renouvellement urbain.

Les deux entités ont défini des objectifs, déclinés en actions en matière de recyclage urbain et de réhabilitation de friches industrielles, notamment sur les sites des quartiers Fonderie et DMC. Ces orientations ont été chiffrées dans une programmation financière pluriannuelle et reprises de manière cohérente dans les documents stratégiques adoptés sur la période.

La société civile ainsi que des partenaires possédant une expertise spécifique ont par ailleurs été associés à la réflexion et à la conduite de projets de reconversions de friches.

2 LA RECONQUÊTE DES FRICHES À INTÉGRER DANS UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

2.1 L'enjeu de la lutte contre l'artificialisation des sols

L'absence d'artificialisation nette, un objectif national

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. L'artificialisation résulte de l'expansion de l'urbanisation, sous l'influence de la dynamique démographique et du développement économique.

Le recyclage urbain peut être une des solutions pour éviter l'artificialisation avec la réutilisation de friches industrielles ou l'utilisation des logements et locaux vacants, et permet de diminuer l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Il s'agit de « reconstruire la ville sur la ville » dans une logique d'utilisation économe des espaces.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « Climat et résilience » fixe un objectif de « *zéro artificialisation nette*³⁴ des sols » (ZAN) à atteindre en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme :

- à l'échelon régional, tout d'abord, dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- à l'échelon territorial, ensuite, dans les schémas de cohérence territoriaux (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Cette loi a également prévu des outils pour améliorer la connaissance en matière de consommation foncière avec l'adoption d'un rapport triennal sur l'artificialisation des sols, la mise en place des observatoires locaux du foncier et de l'habitat adossés aux plans locaux de l'habitat (PLH) et la réalisation d'un inventaire des zones d'activités économiques.

³⁴ L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée (article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme).

2.1.1 L'absence d'adoption du rapport sur l'artificialisation des sols

Le rapport triennal sur l'artificialisation des sols est un outil de suivi de l'artificialisation, prévu dans les communes ou intercommunalités dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale. Élaboré par le bloc communal (entité compétente pour le PLU, commune ou EPCI), ce rapport rend compte de l'atteinte des objectifs de réduction de lutte contre l'artificialisation des sols. Il est débattu devant l'assemblée délibérante, publié et transmis à certains partenaires institutionnels, dont l'État. Le premier rapport doit être présenté dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur de la loi, soit en théorie avant le 25 août 2024.

Ainsi, la vérification de l'atteinte de l'objectif ZAN en 2050 passe en premier lieu par la détermination de la consommation des ENAF sur la période 2011-2021 afin de fixer les objectifs à atteindre dans les documents d'urbanisme et de planification (PLU, SCoT).

M2A exerce les compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire dont celle relative au schéma de cohérence territoriale (SCoT) depuis sa fusion au 1^{er} janvier 2017. En mars 2019, m2A a approuvé un nouveau SCoT. Ce document a intégré des prescriptions et des indicateurs de suivi en matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (Axe 2.2.1).

Depuis le 1^{er} janvier 2020, elle a pris la compétence intercommunale en matière de plan local d'urbanisme (PLUi). Deux délibérations du 30 janvier 2023 du conseil d'agglomération ont prescrit l'élaboration du premier PLUi, fixé les modalités de la concertation ainsi que les objectifs poursuivis. Fin 2024, la conduite du diagnostic dont l'état initial de l'environnement est en cours de finalisation. La consommation foncière a été analysée avec l'identification de la consommation passée et du potentiel de densification sur la même période.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit et présente les objectifs et les orientations générales en ce qui concerne le développement urbanistique, mais aussi économique, social et environnemental sur le territoire de l'agglomération durant une période donnée (10 à 20 ans) est en cours d'élaboration. Un travail sur les objectifs de modération de la consommation foncière (qui s'intègre dans le PADD) est en cours avec les communes, qui sera à confronter avec les enveloppes territorialisées du SRADDET selon les services de l'agglomération.

Aujourd'hui, dans l'attente de l'approbation des documents du futur PLUi, 35 plans locaux d'urbanisme communaux (dont celui de la ville de Mulhouse)³⁵ s'appliquent encore sur le territoire de m2A. Il appartient donc à chacune des communes de l'agglomération de présenter à son conseil municipal un rapport sur l'artificialisation des sols de son territoire, qui servira de base au suivi de l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » des sols en 2050. Bien que cette démarche soit obligatoire depuis le 25 août 2024, aucune des communes de l'agglomération n'a délibéré sur ce rapport à la fin de l'année 2024.

Par conséquent, la chambre rappelle à la ville de Mulhouse la nécessité de présenter au conseil municipal le rapport sur l'artificialisation conformément à l'article L. 2231-1 du CGCT, dès réception des données consolidées que doit lui communiquer m2A.

³⁵ Quatre communes relèvent du règlement national d'urbanisme (constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'une commune).

Rappel du droit n° 1 : (ville de Mulhouse) : Présenter au conseil municipal le rapport sur l'artificialisation conformément à l'article L. 2231-1 du CGCT.

2.1.2 Des efforts considérables pour atteindre l'absence d'artificialisation nette d'ici 2050

Au sens de la loi climat et résilience³⁶, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Des outils développés au niveau national, régional et local permettent d'évaluer cette consommation.

2.1.2.1 Les résultats issus de l'outil déployé au niveau national

La loi prévoit en premier lieu l'amélioration de la mesure de l'artificialisation des sols et l'appropriation de ces enjeux par le citoyen, en mettant à disposition des données nationales, sur un portail internet dédié à l'artificialisation³⁷.

Sur la base des fichiers fonciers, le portail de l'artificialisation des sols du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) indique sur le territoire de l'agglomération une consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 de 400 hectares, tout d'abord pour l'habitat (181 hectares soit 46 %), puis pour les activités économiques (150 hectares soit 37 %). Ces 400 hectares représentent près de 20 % de la consommation d'ENAF dans le département du Haut-Rhin³⁸, alors même que le territoire de m2A ne représente que 12 % de la surface du département³⁹.

Graphique n° 1 : Consommation totale d'ENAF sur le territoire de m2A en hectares entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - CEREMA - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1^{er} janvier 2023

³⁶ Article 194 III,5° de la loi climat et résilience complété par la loi du 20 juillet 2023.

³⁷ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

³⁸ Consommation d'ENAF sur la même période de 2 052 hectares pour le département du Haut-Rhin.

³⁹ Surface de m2A : 440 km² et surface du département du Haut-Rhin : 3 525 km².

2.1.2.2 Les données recueillies au niveau régional

Dans le cadre d'un partenariat copiloté par l'État et la région Grand Est⁴⁰, une coopération régionale a été établie pour la production, le partage et la valorisation des données (DATA Grand Est), notamment sur l'occupation des sols dans la région. L'outil « Occupation des sols » (OCS) a chiffré l'augmentation des espaces artificialisés à hauteur de 727 hectares sur le territoire du SCoT mulhousien entre 2000 et 2012.

Les données mises à jour, en avril 2024, montrent que Mulhouse est fortement urbanisée⁴¹ (92 % de la commune) et que les ENAF ne représentent que 8 % de son territoire. En revanche, celui de l'agglomération n'est couvert qu'à un peu plus d'un quart par des espaces urbanisés, 72 % étant des ENAF.

Sur la période 2010-2021, la consommation en ENAF pour la ville de Mulhouse a représenté une surface de 29 hectares (+ 1,4 % des espaces urbanisés) et une surface de 541 hectares pour l'agglomération (+ 4,7 % des espaces urbanisés). Cette évolution représente 18 % de la consommation d'ENAF au niveau du département du Haut-Rhin.

2.1.2.3 La situation mesurée par l'outil mis en place au niveau de l'agglomération

L'agglomération mulhousienne a fait le choix de se doter d'un outil spécifique de mesure de la consommation foncière⁴². La méthode d'analyse utilisée par l'agence d'urbanisme allie deux étapes : une semi-automatique sur la base de données existantes (dont les données régionales OCS) et une manuelle qui vise à ajuster les contours des enveloppes urbanisées au plus juste, à partir de diverses bases de données annexes pour tenir compte de l'occupation et de la propriété des terrains, des profondeurs constructibles et des dents creuses non construites.

S'appuyant sur cet outil, le diagnostic du SCoT indique sur la période 2002-2012 une surface 584 hectares d'ENAF artificialisés (468 ha d'espaces agricoles et naturels et 117 ha d'espaces forestiers) sur le périmètre de 40 communes.

Dans une publication de mars 2024⁴³, l'agence d'urbanisme (AFUT) mesurait cette consommation foncière⁴⁴ à 465 hectares sur le territoire de m2A sur la période 2011-2021 dont près de 80 % pour des projets économiques et résidentiels (activités économiques dont agriculture : 195 ha soit 42 % ; habitat, 179 ha soit 38 %). À défaut de délibération des communes sur le rapport sur l'artificialisation, ce chiffre de 465 hectares demeure provisoire mais il sert de base de travail pour l'élaboration du PLUi.

⁴⁰ Ce projet d'occupation du sol Grand Est a été mis en place dans le cadre du partenariat DataGrandEst et fait l'objet de subventions européennes (montant FEDER conventionné : 60 %), de la région Grand Est (20 %) et du fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT) (20 %).

⁴¹ Définition des espaces artificialisés utilisée par la base de données OCS : l'habitat, les équipements (y compris espaces verts urbains et équipements de loisirs), les emprises d'activités, industrielles et commerciales, les carrières, les friches industrielles.

⁴² Point 3.5.3 du rapport de présentation du diagnostic territorial du SCoT.

⁴³ Publication relative à l'Observatoire du foncier et de l'habitat.

⁴⁴ Méthode et données utilisées : repérage cartographique sous SIG en croisant les données d'occupation du sol (BD OCS GE 2 2008 et 2019) et cadastre bâti (IGN 2012 et 2022).

2.1.2.4 Une réduction drastique de la consommation foncière à intégrer aux documents d'urbanisme

L'application de l'objectif du ZAN à ce chiffre permet de constater que le rythme de la consommation foncière va devoir diminuer très fortement sur le territoire de l'agglomération : de 46,5 hectares par an sur la période de référence 2011-2021, à 23 hectares par an de 2021 à 2031, puis 11,6 hectares par an de 2031-2041 à 5,8 hectares par an de 2041 à 2050 et 0 au-delà de 2050.

Tableau n° 4 : Consommation foncière passée et à venir en prenant en compte l'objectif du ZAN

En hectares	Consommation passée	Consommation de référence	Consommation à reprogrammer dans les futurs SCoT et PLUi - 50 % tous les 10 ans			
<i>Années de référence</i>	2002-2012	2011-2021	2021-2031	2031-2041	2041-2050	Après 2050
<i>Consommation foncière totale</i>	584	465	232	116	50	0
<i>Soit par an</i>	58	46,5	23	11,6	5,8	0

Source : SCOT de 2019 et étude AFUT de mars 2024, Observatoire du Foncier et de l'Habitat en devenir

Or, la consommation actuellement inscrite dans les PLU existants des communes est de 1 300 hectares (700 ha en zone urbaines (U) et 600 ha en zones agricoles destinées à être urbanisé (AU)). Dans le SCoT approuvé en 2019, 575 hectares pouvant être urbanisés avaient été identifiés sur une période allant de 2016 à 2033. De 2016 à 2021, la consommation foncière a été de 140 hectares (soit 23 ha par an) selon les données de l'AFUT. Par conséquent, il ne reste que 435 hectares identifiés dans le SCoT à échéance de l'année 2033.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'agglomération sera amenée à revoir fortement les enveloppes foncières attribuées à chacune des communes, tout en revoyant l'étalement dans le temps des prévisions foncières du SCoT de 2033 à 2050. L'atteinte de l'objectif de ZAN d'ici 2050 devrait donc logiquement conduire l'agglomération à intégrer dans ses documents d'urbanisme (SCoT et PLUi) une forte baisse du rythme de la consommation foncière sur le territoire.

2.2 Une connaissance documentée des friches, malgré l'absence de méthodologie commune

Une définition légale des friches et leur recensement au niveau national

L'article 222 de la loi du 22 août 2021 dite Climat et résilience a introduit une définition de la friche dans le code de l'urbanisme, dont l'article L. 111-26 précise « *on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* ». La loi n'indique pas la durée pendant laquelle le site doit avoir été inutilisé pour être qualifié de friche, laissant une marge d'appréciation sur le sujet. L'article D. 111-54 du code de l'urbanisme précise néanmoins que les terrains non bâtis à usage

ou à vocation agricole ou forestier ne peuvent pas être considérés comme des friches. Ainsi, selon le code de l'urbanisme, les friches sont des espaces artificialisés.

Depuis 2020, un inventaire national des friches est tenu et mis à jour par le CEREMA⁴⁵. L'outil « *Cartofriches* » recense, par unité foncière⁴⁶, les friches et leurs caractéristiques, afin notamment d'informer les collectivités sur ces gisements fonciers, de coordonner l'action publique et de faciliter le travail des acteurs de l'aménagement de ces sites. Cet outil est alimenté par des données nationales permettant un pré-recensement de sites potentiellement en friche, ainsi que par les outils développés au plan local (inventaires et observatoires locaux, études, remontées d'information des acteurs locaux...). L'outil dénombre au 15 mars 2024, parmi les 11 000 sites recensés au niveau national :

- 230 friches dans le département du Haut-Rhin sur 2 211 hectares ;
- 75 friches sur le territoire de m2A sur une surface totale de 368 hectares, dont 54 hectares sur le territoire de la ville de Mulhouse.

2.2.1 Les données provenant du récent observatoire des friches au niveau départemental

La direction départementale des territoires (DDT) du Haut-Rhin instruit les demandes de subventions dans le cadre de la mesure « *recyclage foncier* » du Fonds vert, ce qui a représenté en 2023, 11 projets conventionnés pour un montant de 5,45 M€ et 3,35 hectares recyclés⁴⁷.

Il n'existe pas à ce jour de recensement des friches consolidé au niveau régional. La DDT a toutefois initié la création d'un observatoire des friches potentielles du Haut-Rhin en 2024. L'enjeu est de connaître les réserves foncières de friches dans le département, afin de les recycler et de limiter ainsi l'artificialisation des sols. Ce projet comporte plusieurs étapes de réalisation pour une mise à disposition du public du recensement sur l'outil « *Cartofriches* » d'ici fin 2025.

Un premier recensement a été réalisé par les services de la DDT en prenant appui sur les bases de données existantes (dont les fichiers fonciers, des bases de données spécifiques⁴⁸), les documents d'urbanisme, les informations des observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) notamment. Le travail doit se poursuivre sur 2025 avec une phase de fiabilisation avec les partenaires (agence d'urbanisme, établissements publics fonciers, CEREMA, région...) et de validation par les communes, EPCI et autorités en charge des SCoT.

Ce recensement, réalisé à partir des parcelles et non des unités foncières, a identifié 529 hectares de friches sur le territoire de m2A et 62 hectares sur la commune de Mulhouse. Une classification par typologie de friche a été opérée selon son origine : industrielle,

⁴⁵ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

⁴⁶ Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. L'utilisation de cette unité de mesure peut entraîner des surfaces déclarées bien plus importantes que la surface réelle de la friche.

⁴⁷ Source : rapport d'activités 2023 de la DDT.

⁴⁸ Dont la base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) devenue carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) et la base de données Basol (base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués).

commerciale, militaire, équipement public notamment. Ainsi, 85 % des friches identifiées situées sur le territoire de m2A et de la commune sont d'origine industrielle.

2.2.2 L'identification des friches à Mulhouse

Initialement approuvé en 2008, le plan local d'urbanisme (PLU) a été révisé en septembre 2019 par le conseil municipal. Au 1^{er} janvier 2020, la compétence en matière de documents d'urbanisme a été transférée à m2A. Depuis cette date, l'agglomération conduit les procédures d'évolution des PLU communaux en vigueur. Une procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU a été actée en juin 2021.

Le PLU tel qu'applicable depuis 2019 repose essentiellement sur le potentiel de renouvellement urbain de la ville par la valorisation du foncier déjà artificialisé et équipé, la reconquête des friches existantes et la mutation à venir de certains sites (site de la prison notamment). Au-delà des espaces déjà urbanisés et ceux équipés intégrés à la ZAC des Collines, aucune consommation d'espace supplémentaire n'est autorisée.

Le document traduit les grands projets de renouvellement urbain, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs stratégiques tels que Drouot, DMC et Fonderie. Le PLU décline également les grands axes du projet Mulhouse Diagonales qui ambitionne de remettre l'eau et la nature au cœur de la ville en rouvrant des cours d'eau souterrains, en renforçant la présence du végétal en milieu urbain et en développant des itinéraires de transport doux.

Par ailleurs, il se fixe comme stratégie de réduire l'exposition des habitants aux nuisances environnementales et aux risques technologiques, en requalifiant les friches industrielles et, en particulier, en œuvrant pour la reconversion des sols pollués, par des procédés adaptés aux aménagements projetés. Cette stratégie se traduit dans le plan de zonage par la délimitation de zones permettant la reconquête de ces friches par des activités économiques ou résidentielles lorsque la nature des sols le permet, et assorties d'un règlement adapté. Le PLU modifie uniquement des espaces intra-urbains (dents creuses, renouvellement urbain, reconversion de friches industrielles...).

Concernant les friches présentes sur le territoire, le PLU identifie précisément certains sites sur près de 40 hectares (sites dans les quartiers DMC, Fonderie, site Ambalsace, Rhodia, marché de gros, Auchan, parc de la Mer Rouge, rue Lavoisier). Par ailleurs, le document distingue le foncier mobilisable pour répondre aux besoins de logement de la ville. Celui-ci intègre le potentiel de densification se dégageant des « *dents creuses* »⁴⁹ et des friches recensées sur le territoire mulhousien : ainsi plus de 24 hectares sont identifiés avec des échéances différentes (entre deux et cinq ans, entre cinq et dix et au-delà). Au total, le document recense 63,5 hectares de friches et de « dents creuses », ce qui représente près de 3 % du territoire de la ville⁵⁰.

Outre ce recensement, le PLU de la ville de Mulhouse prescrit un certain nombre de règles et d'orientations pour permettre leur reconversion dans un objectif de recyclage urbain.

⁴⁹ Une dent creuse est en urbanisme une parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit.

⁵⁰ La surface de la commune est de 2 238 hectares.

2.2.3 Une connaissance actualisée des friches par l'agglomération

2.2.3.1 Un recensement opéré dès 2016 dans le cadre du SCoT

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT)

Institués par les articles L. 141-1 et suivants du code de l'urbanisme, ils définissent les règles relatives à l'occupation de l'espace du territoire qu'il couvre et notamment « *une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches* ». Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Les SCoT doivent être compatibles avec les règles du SRADDET et prendre en compte les objectifs du schéma régional. Ils constituent par conséquent la synthèse de toutes les règles de niveau supérieur et c'est avec ce document que s'articulent les règles de niveau inférieur. Les SCoT sont composés d'un rapport de présentation, d'un PADD qui doit intégrer les enjeux de la planification climatique et d'un document d'orientations et d'objectifs (DOO).

En mars 2002, le syndicat mixte de la région mulhousienne a prescrit l'établissement d'un SCoT sur le périmètre délimité par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. Le SCoT de la région mulhousienne a concerné 37 des 39 communes de Mulhouse Alsace Agglomération⁵¹ et a été en vigueur de décembre 2007 à mars 2019, date d'approbation du nouveau SCoT par m2A.

Le diagnostic territorial du schéma précise⁵² que le passé industriel et militaire de Mulhouse et de son agglomération donne au territoire un grand potentiel de renouvellement urbain avec notamment la possibilité de remobiliser des friches.

En matière de zones d'activités économiques (ZAE), 500 hectares ont été identifiés comme potentiellement aménageables dans le diagnostic du SCoT dont 114 hectares correspondent à des réutilisations de friches : Rhodia Mulhouse (9,2 ha), secteur Nord-ouest Mulhouse (1,8 ha), les carreaux Marie-Louise (18,4 ha) et Amélie (84,5 ha).

S'agissant des autres disponibilités foncières et immobilières, le diagnostic mentionne la présence de sites mutables (friches ou immobilier vacant) en zones d'activités ou dans le tissu urbain, pouvant potentiellement accueillir de nouvelles activités. Un inventaire réalisé en 2016 par l'agence d'urbanisme de la région Mulhousienne (AURM) liste les lieux en attente et les espaces potentiellement mutables, en indiquant une temporalité à leur possible reconversion. Cependant, seuls les sites dont la superficie est supérieure à un hectare ont été pris en compte.

Une analyse de tous les sites identifiés a été faite en considérant le type de site (espace foncier vide, site vacant, friche, site sous-utilisé), l'état de pollution, les contraintes d'aménagement, la maîtrise foncière publique ou privée, la vocation future possible, l'horizon de reconversion envisageable (horizon SCoT soit 2033 ou au-delà). Il en ressort que sur les 55 sites inventoriés au total (cf. annexe n° 2) et couvrant une superficie de près de 450 hectares, 291 hectares (soit 65 %) seraient potentiellement reconvertibles à l'horizon 2033.

⁵¹ Les communes de Steinbrunn-le-Bas et Wittelsheim non couvertes par le SCoT de la Région Mulhousienne.

⁵² Point 3.3.7.

2.2.3.2 Des informations réinvesties dans le programme local de l'habitat

Le programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH est un document stratégique obligatoire pour les communautés d'agglomération prévu aux articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation. D'une durée de six ans, il décrit les politiques locales de l'habitat développées sur le territoire concerné permettant de répondre aux besoins de logement de sa population.

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit définir les conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Le conseil d'agglomération a adopté le troisième PLH en 2021. Reçu par le préfet le 20 janvier 2021, celui-ci est devenu effectif après deux mois et pour une période de six ans, soit jusqu'au 20 mars 2027.

Quatre orientations, déclinées en 23 actions, ont été retenues pour mener la politique de l'habitat sur l'agglomération en lien avec les objectifs fixés par le SCoT de la région mulhousienne. Le PLH reprend les éléments chiffrés de l'inventaire des friches figurant dans le SCoT. Il est précisé que « *le potentiel de friches à destination d'habitat représente près de 72 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée* » dont près de 53 hectares potentiellement reconvertibles à l'horizon du SCoT soit 2033 (dont 19,5 ha sur le territoire de la ville de Mulhouse). L'agglomération s'est aussi fixée l'objectif de définir une stratégie foncière.

Par une délibération de juin 2024, le conseil d'agglomération a approuvé le bilan à mi-parcours⁵³ du PLH. Ce document indique que l'action relative à la définition d'une stratégie foncière a débuté et qu'une observation des gisements fonciers pour accueillir des programmes de logements à Mulhouse a été mise en place par l'agence d'urbanisme. Il est également précisé que m2A a adhéré en 2020 à l'EPF d'Alsace dans la perspective de faciliter la maîtrise des espaces fonciers et de bénéficier d'un accompagnement stratégique.

2.2.3.3 L'identification d'un foncier utilisable avec l'élaboration du PLUi

Fin 2024, la phase d'élaboration du diagnostic du PLUi était en cours de finalisation. Un travail a été mené avec les communes sur la priorisation des enjeux et la définition des grandes orientations du PADD. L'objectif est d'arrêter le PLUi d'ici la fin de la mandature actuelle (2026).

Une étude publiée en février 2023 a été conduite par l'agence d'urbanisme, en lien avec les services de l'agglomération avec l'objectif d'identifier les gisements fonciers mobilisables ou mutables à moyen ou long terme sur le territoire. Au total, 25 sites ont été identifiés dont 11 situés sur Mulhouse, pour la plupart des friches, existantes ou à venir (industrielles, commerciales notamment) représentant une surface totale de 223 hectares. L'analyse a permis d'identifier pour chaque site les potentialités de vocation future en matière d'activité, d'agriculture, de renaturation, de valorisation énergétique, de logement ou d'équipement. Ce travail a abouti à la rédaction d'un recueil de fiches descriptives servant à partager la

⁵³ Prévu par l'article L. 302-3 du code de l'urbanisme.

connaissance sur les sites potentiels à réaménager avec les collectivités et les autres acteurs de l'aménagement.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du PLUi et du suivi du SCoT, l'inventaire des friches réalisé en 2016 a été remis à jour et complété. L'analyse reprend les sites toujours en friches tout en actualisant les données (projets en cours, mesures compensatoires, renaturation) et en la complétant avec de nouveaux sites dont certains présentent une surface inférieure à un hectare. Sur un total de 545 hectares de friches identifiées, le potentiel de reconversion sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, en novembre 2024, représente environ 300 hectares dont près de la moitié pour des activités et 34 % pour de l'habitat. Un peu plus de 250 hectares seraient difficilement reconvertibles (dépollution difficile) et d'autres destinés à la renaturation (dont des mesures compensatoires).

Tableau n° 5 : Potentiel identifié de reconversion des friches en novembre 2024

<i>Potentiel de reconversion de friches (par destination)</i>	<i>Surfaces (ha)</i>
<i>Habitat</i>	23
<i>Activités</i>	144
<i>Activités/Équipement</i>	11
<i>Équipement</i>	101
<i>Mixte</i>	16
<i>TOTAL surfaces reconvertibles (ha) à l'horizon PLUi</i>	294

Source : selon les éléments transmis par l'agglomération

La chambre relève l'existence d'une connaissance précise et mise à jour des friches sur le territoire de l'agglomération tout en identifiant et documentant le potentiel de reconversion de chaque site. Elle invite l'agglomération en lien avec l'agence d'urbanisme à partager ces données avec les services de l'État (DDT) afin de compléter l'outil « *Cartofriches* ».

2.3 Des dispositifs de suivi du foncier à arrêter avant d'en définir une stratégie

2.3.1 Un observatoire du foncier et de l'habitat à mettre en place

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat (CCH), rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Cet observatoire doit rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones

ouvertes à l'urbanisation. Il a pour fonction d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de l'offre foncière disponible.

Dans le cadre du PLH et de son partenariat avec l'agence d'urbanisme, m2A a mis en place plusieurs dispositifs d'observation en matière de foncier et de production des logements (dont l'observatoire du logement neuf de la région mulhousienne, l'observatoire territorial du logement étudiant, l'observatoire des loyers), la création de l'observatoire figurant dans les conventions de partenariat signées en 2023 et 2024 entre l'agence d'urbanisme et m2A et ayant donné lieu à une étude de préfiguration livrée en mars 2024 par l'agence. Cependant, ces dispositifs ne répondent que partiellement aux modalités prévues à l'article R.302-1-4 du CCH.

Le PLH étant devenu effectif le 20 mars 2021, la mise en place effective d'un observatoire de l'habitat et du foncier par m2A aurait dû intervenir au plus tard le 20 mars 2024, ce qui n'a pas été le cas. La chambre rappelle que m2A doit mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier conformément à la législation en vigueur en définissant son rôle et son animation, les indicateurs pérennes à retenir, les projets et les actions à évaluer.

Rappel du droit n° 2 : (Mulhouse Alsace Agglomération) : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat).

2.3.2 La réalisation d'un inventaire des zones d'activités économiques

Le diagnostic du SCoT (2019) relevait l'absence de service d'observation en continu des zones d'activités économiques et que le taux d'occupation supposé élevé des 68 ZAE existantes (81 % des espaces à vocation économique étaient utilisés en 2010) ne reflétait pas la réalité car de nombreux espaces et immeubles étaient vacants, voire en friches.

La loi climat et résilience a également prévu l'approfondissement de la connaissance du foncier économique par la mise en place d'un inventaire des ZAE à l'échelle intercommunale (article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme). Ce document doit comporter pour chaque zone un état parcellaire avec indication des surfaces et des propriétaires, l'identification des occupants de la zone, le taux de vacance. L'inventaire doit être réalisé tous les six ans. Une date limite de finalisation de l'inventaire a été fixée au 24 août 2023.

L'objectif est d'établir un état des lieux du foncier économique, qui peut constituer une opportunité afin de mieux connaître les marges de manœuvre du territoire en matière de disponibilités foncières, de formaliser une stratégie, et de mettre en place des outils de gestion du foncier (documents d'urbanisme qui permettent une plus forte densification et un recyclage de friches par exemple).

Depuis 2023, l'agglomération s'est dotée d'un outil informatique spécifique et a réalisé un important travail d'inventaire en la matière, reprenant les indications prévues par la loi. Cependant, la chambre constate que ce document n'a pas fait l'objet d'une présentation formelle au conseil d'agglomération, permettant d'arrêter l'inventaire et lui donner une date certaine. Elle prend note de l'engagement annoncé par le président de m2A du lancement prochain de la phase de consultation des propriétaires et occupants, préalable à l'arrêt de l'inventaire qui devrait être transmis au conseil d'agglomération d'ici la fin de l'année 2025.

Rappel du droit n° 3 : (Mulhouse Alsace Agglomération) : Arrêter formellement l'inventaire de l'ensemble des zones d'activités économiques (article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme).

2.3.3 La nécessité de définir une stratégie foncière intercommunale pour améliorer la coordination entre les acteurs

Une stratégie foncière consiste à organiser et prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins d'un territoire pour le logement, le développement local et économique, les infrastructures ou encore les équipements ainsi que pour les enjeux de prévention des risques naturels et technologiques et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Bien que l'objectif de se doter d'une stratégie foncière figure dans le PLH, ce travail n'a pas encore abouti.

La mise en place d'outils de connaissances tel que les dispositifs d'observation (inventaire des ZAE, des friches notamment) constitue un préalable indispensable. La réutilisation de friches ou l'utilisation des logements et locaux vacants peuvent être des solutions pour éviter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. De même, la connaissance de l'ensemble du foncier économique éventuellement disponible en identifiant le foncier stratégique et en définissant les conditions de la maîtrise foncière sur le périmètre intercommunal est essentielle à la conduite d'une stratégie économique globale.

L'atteinte de l'objectif de ZAN d'ici 2050 va conduire l'agglomération à revoir de manière importante le rythme de la consommation foncière sur son territoire, tout en prenant en compte de nombreux enjeux repris dans ses documents stratégiques (SCoT, PLH, PCAET) :

- de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de renaturation de certains espaces urbanisés en lien avec l'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleurs notamment) ;
- de développement économique avec des demandes de fonciers pouvant être conséquentes pour des projets industriels ;
- de répondre aux besoins en matière d'habitat en tenant compte du parc vacant (important sur la commune de Mulhouse), du bâti mutable et du potentiel foncier ;
- de développement des énergies renouvelables pour favoriser le mix énergétique ;
- de renouvellement urbain pour éviter l'urbanisation en extension, en reconstruisant la ville sur la ville.

Une vision d'ensemble des différents enjeux, en fonction des compétences de chacun des acteurs, est nécessaire pour identifier les convergences et définir des priorités communes. En effet, un pilotage insuffisant de la maîtrise foncière, notamment pour accompagner le développement de projets industriels, peut susciter des conflits d'usage. Le projet de construction sur une parcelle de 50 hectares d'une usine de batteries électriques sur le carreau minier Amélie à Wittelsheim en constitue un exemple, car cette implantation va conduire l'agglomération à déplacer une partie d'une centrale photovoltaïque mise en service en 2022 (voir *infra*).

L'agglomération s'est par ailleurs entourée de nombreux partenaires, notamment l'agence d'urbanisme, la SPL CITIVIA et l'établissement public foncier d'Alsace, dont il

convient de définir les axes et les modalités d'intervention. Les nombreuses opérations de requalification de friches et de renouvellement urbain sur le territoire s'inscrivent dans de nombreux dispositifs contractuels ⁵⁴ en lien avec de nombreux acteurs ⁵⁵.

La définition d'une stratégie doit conduire l'agglomération et ses communes membres à prioriser les actions à mener, notamment en matière de portage foncier, tout en permettant un développement cohérent du territoire. Si le président de m2A fait valoir qu'une identification des sites stratégiques et une définition des outils d'intervention est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi, cette démarche, bien que centrale, est insuffisante pour constituer une stratégie foncière, laquelle doit mentionner le rôle des acteurs et les modalités de leur coordination. Dans un contexte de ZAN où l'optimisation foncière va devenir un enjeu structurant, la chambre invite l'agglomération à poursuivre le travail initié et à formaliser une stratégie foncière.

Recommandation n° 1. (Mulhouse Alsace Agglomération) : Définir et formaliser une stratégie foncière.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 sur le territoire de m2A est resté conséquent à hauteur de 465 hectares, bien qu'en baisse de 20 % par rapport à la période précédente.

La déclinaison formelle des outils de suivi et de connaissance prévus par la loi climat et résilience (rapport sur l'artificialisation, inventaire ZAE et observatoire du foncier et de l'habitat) doit encore être réalisée.

L'atteinte de l'objectif national d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 nécessite de revoir de manière conséquente les enveloppes foncières allouées pour chacune des communes dans le cadre du futur PLUi et de remobiliser du foncier déjà artificialisé.

Espaces laissés à l'abandon, de manière temporaire ou définitive, à la suite de l'arrêt d'une activité, les friches sont considérées comme des sols artificialisés.

Malgré une absence de méthodologie clairement identifiée, la ville de Mulhouse ainsi que l'agglomération disposent d'une connaissance précise et actualisée des friches situées sur leur territoire, qui représentent une surface totale de 545 hectares (60 ha pour la ville) dont seulement 300 hectares sont considérés comme potentiellement réutilisables.

Le recyclage des friches qui permet d'éviter l'artificialisation des sols apparaît donc comme un des enjeux majeurs pour le territoire de l'agglomération. Cet enjeu est d'ores et déjà intégré dans les documents stratégiques et d'urbanisme des deux entités. La poursuite des nombreux objectifs stratégiques (développement économique, habitat, énergies renouvelables) que s'est fixée l'agglomération doit être déclinée dans une stratégie foncière.

⁵⁴ Projet partenarial d'aménagement, convention du nouveau programme national de renouvellement urbain, territoire d'industrie, appel à manifestation d'intérêt « démonstrateurs de la ville durable ».

⁵⁵ État, région, Collectivité européenne d'Alsace, Banque des territoires, EPF d'Alsace, SEM et SPL CITIVIA.

3 DE NOMBREUSES EMPRISES INDUSTRIELLES ET MINIÈRES EN MUTATION SUR LE TERRITOIRE

3.1 Un partenariat privilégié avec la SPL CITIVIA pour réaliser les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain

Les sociétés publiques locales (SPL), un outil facilitant la coopération locale

Les SPL, créées en 2010 à l'article L. 1531-1 du CGCT, ont pour objet de permettre aux collectivités territoriales et à leurs groupements de s'associer dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées par la loi, comme par exemple le tourisme ou le développement économique. Elles ont notamment été créées pour permettre aux actionnaires de leur confier des prestations en « quasi-régie » (sans publicité ni mise en concurrence), en conformité avec la jurisprudence européenne⁵⁶.

Les collectivités et leurs groupements doivent détenir la totalité du capital et exercer un contrôle étroit et réel sur la société, laquelle ne dispose pas d'une véritable autonomie de gestion⁵⁷. Une SPL, société anonyme⁵⁸ exerçant ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire de ces derniers, peut réaliser des opérations d'aménagement, de construction ou exploiter des services publics à caractère industriel et commercial (SPIC) ou toutes autres activités d'intérêt général. Elle est soumise aux dispositions relatives aux sociétés d'économie mixte locales (SEML)⁵⁹ et aux règles de la commande publique pour ses achats.

3.1.1 L'essentiel des grands projets d'aménagement confiés à la SPL

La ville de Mulhouse et m2A sont actionnaires de deux entreprises publiques locales : la SEM CITIVIA et la SPL CITIVIA, sociétés juridiquement indépendantes avec une gouvernance propre. Ces deux entités se sont associées au sein d'un groupement d'intérêts économiques⁶⁰ (GIE) en février 2014 leur permettant de partager des moyens humains et matériels. En 2023, elles comptaient un total de 43 salariés (cf. annexe n° 3). Elles agissent principalement en matière d'aménagement et dans des champs d'activités complémentaires (stationnement).

Aux termes de ses statuts remis à jour en juin 2024, la SPL CITIVIA présente un objet social large, orienté vers les opérations d'aménagement, de construction et de projets d'efficacité énergétique tout en permettant l'exploitation de services publics à caractère industriel et commercial tel que « *la gestion des projets réalisés, de centrales de chauffage durables et économes et de parcs de stationnement* ».

⁵⁶ Fiche « Les contrats conclus entre entités appartenant au secteur public », direction des affaires juridiques des ministères économiques et financiers, www.economie.gouv.fr.

⁵⁷ CE, 6 novembre 2013, *Commune de Marsannay-la-Côte*, n° 365079.

⁵⁸ Livre II du code de commerce.

⁵⁹ Articles L. 1521-1 à L. 1525-3 du CGCT.

⁶⁰ Le GIE des entreprises publiques locales du Sud Alsace (GIE EPL Sud Alsace).

Son actionnariat est composé uniquement de collectivités locales et de groupements. Son conseil d'administration est composé de 18 représentants des actionnaires, dont sept pour la ville et cinq pour l'agglomération (soit 66 % des sièges).

Selon son rapport d'activités pour 2023, la SPL mène 21 opérations en matière de quartiers urbains et d'équipements, 18 opérations en immobilier d'entreprises, quatre opérations en rénovation et construction de logements et cinq opérations sur des parkings. La SPL conduit de nombreuses opérations en matière de renouvellement urbain, de recyclage foncier et de transformations de friches sur le territoire de l'agglomération.

Tableau n° 6 : Principales opérations menées par la SPL

 Nouveaux quartiers dans le tissu existant	 Transformation de friches	 Renouvellement urbain et redynamisation de centres-villes
Le quartier Fonderie - Mulhouse Le quartier d'affaires Gare TGV - Mulhouse Le quartier résidentiel du Nouveau Bassin - Mulhouse Le quartier résidentiel Les Jardins du Blosen - Thann	L'aménagement de la friche DMC - bâtiment 62 - Mulhouse Le Parc d'Activités Marie Louise - Staffelfelden La requalification du secteur de centre ville - Thann La reconversion de la friche industrielle Schlumberger - Guebwiller	Programme de renouvellement secteurs Fonderie, Briand-Franklin, Vauban-Neppert - Mulhouse Transformation urbaine quartier des Coteaux - Mulhouse

Source : rapport d'activité 2023 de la SPL CITIVIA

La SPL est le partenaire privilégié de la ville et de l'agglomération pour réaliser leurs opérations d'aménagement y compris en matière de reconversion de friches. En 2023, sur un total de 21 concessions gérées par la SPL, six lui ont été confiées par la ville et sept par l'agglomération (cf. annexe n° 4). Les participations des deux entités publiques à ces opérations représentent près de 70 M€ au 31 décembre 2023 (48 M€ pour la ville et 22 M€ pour l'agglomération).

3.1.2 Des points à sécuriser dans la relation partenariale

La chambre appelle à la vigilance des collectivités afin de sécuriser leur relation avec la SPL, en particulier l'absence de publicité de la modification de capital social⁶¹ intervenu en 2023 pour la SPL, la transmission tardive des comptes rendus à la collectivité⁶² (CRACL) pour certaines concessions analysées ou la publication tardive des comptes de la SPL⁶³ sur l'ensemble de la période (cf. annexe n° 4).

⁶¹ Les SPL sont des sociétés anonymes régies par le livre II du code de commerce. Un certain nombre de modifications concernant une société exige la réalisation de formalités de modification en cas de changement. La publication doit intervenir dans le mois qui suit la décision en application de l'article R. 123-45 du code de commerce.

⁶² Exemple de la convention RUDIE et de la concession de travaux concernant la salle d'escalade.

⁶³ Ce dépôt qui doit s'opérer dans le mois suivant l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale des actionnaires ou dans le délai de deux mois lorsque le dépôt est effectué par voie électronique (article L. 232-23 du code de commerce).

Par ailleurs, le rapport annuel des représentants de Mulhouse et de m2A au conseil d'administration de la SPL qui doit comporter, depuis le 1^{er} août 2022 en application de la loi 3DS, la description des principaux risques et incertitudes d'ordre financier, juridique, technique ou conjoncturel auxquels la société d'économie est confrontée, et le cas échéant leur traitement, est également présenté tardivement (cf. annexe n° 4). Les rapports adoptés par le conseil municipal et le conseil d'agglomération en décembre 2022 pour l'exercice 2021 et début 2024 pour l'exercice 2022 n'apportent aucune précision sur la situation financière consolidée de la SPL, ne faisant référence qu'aux résultats de l'année en cours.

Ainsi, dans les délibérations de février 2024, pour l'exercice 2022, le montant cumulé des déficits reportés (report à nouveau) de 2,9 M€ de la SPL ne figure pas dans les informations transmises aux assemblées délibérantes, ni dans les délibérations de 2023 relatives à une recapitalisation de la SPL intervenue la même année permettant « *de réaliser un apurement des pertes passées* » aux termes des délibérations. De même, les grandes opérations menées par la SPL sont citées sans information sur les éventuels déficits des conventions en cours⁶⁴.

Au vu de ces constats, la chambre rappelle à la ville et l'agglomération que le recours à la SPL, en l'absence de mise en concurrence, est conditionné à l'existence d'un contrôle analogue, c'est-à-dire un contrôle réel, étroit et constant sur cette société. Par ailleurs, elle les invite à obtenir les CRAC dans les délais contractuellement convenus et à veiller à transmettre une information plus régulière et plus complète notamment sur les informations financières consolidées à leurs assemblées délibérantes respectives.

3.2 La gouvernance d'un projet partenarial d'aménagement à relancer

3.2.1 La mobilisation d'un nouvel outil contractuel pour accompagner la reconversion de deux anciennes friches industrielles

Le projet partenarial d'aménagement (PPA)

Issu de la loi ELAN⁶⁵ du 23 novembre 2018 et renforcé par la loi 3DS⁶⁶, le PPA est un contrat entre l'État, l'intercommunalité et les acteurs locaux (public et/ou privés) afin d'encourager, sur un territoire donné, la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes. Pour les PPA dits « *de préfiguration* », l'objectif principal porte sur la mise en place des conditions de réalisation du projet d'aménagement. Pour les PPA dits « *opérationnels* » l'objectif est la mise en œuvre effective d'opérations d'aménagement.

Le PPA ne se substitue pas aux outils existants et permet la déclinaison opérationnelle des objectifs et projets inscrits dans les documents stratégiques de planification (SCoT, PLU, PLH). Il traduit la volonté d'une démarche partenariale pour porter un projet de territoire dans la durée.

⁶⁴ Exemple de la convention RUDIE pour la SPL.

⁶⁵ Article 1^{er} de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, codifié aux articles L.312-1 et suivants du code de l'urbanisme.

⁶⁶ Article 112 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Il permet aux collectivités de mobiliser des outils spécifiques créés par la loi ELAN et offre notamment des pouvoirs renforcés aux autorités locales pour favoriser la requalification des zones d'activités économiques (article L. 300-8 du code de l'urbanisme), la mobilisation du permis d'aménager multisites ou la possibilité de définir un périmètre de grande opération d'urbanisme (GOU) qui déclenchera des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement.

Le PPA conclu par m2A et la ville de Mulhouse en août 2020 et dénommé « *de la ville ouvrière française à la métropole trinationale et multifonctionnelle* » est l'un des trois PPA signés dans la région Grand Est⁶⁷ sur un total de 47 au niveau national⁶⁸.

L'ambition du PPA de l'agglomération mulhousienne est d'inscrire pleinement le développement du territoire dans une logique basée sur : la diversification économique, en remobilisant notamment, dans une logique de développement durable, des friches industrielles mutables tout en s'appuyant sur leur caractère patrimonial exceptionnel, et cela pour y installer des emplois diversifiés ; le renforcement de l'attractivité résidentielle ; la création de nouveaux équipements publics d'échelle trinationale ; la pérennisation d'une offre commerciale diversifiée. Ce projet vise le renforcement des fonctions métropolitaines de l'agglomération.

Ce contrat rassemble les partenaires institutionnels que sont l'État, la région Grand Est, m2A, la ville de Mulhouse et la banque des territoires ainsi que la SPL CITIVIA, qui est titulaire de plusieurs concessions d'aménagement sur les secteurs Gare et Fonderie. Les partenaires ont acté d'une volonté commune de prioriser certaines études et actions permettant un effet accélérateur sur le développement du cœur d'agglomération, en matière d'attractivité économique.

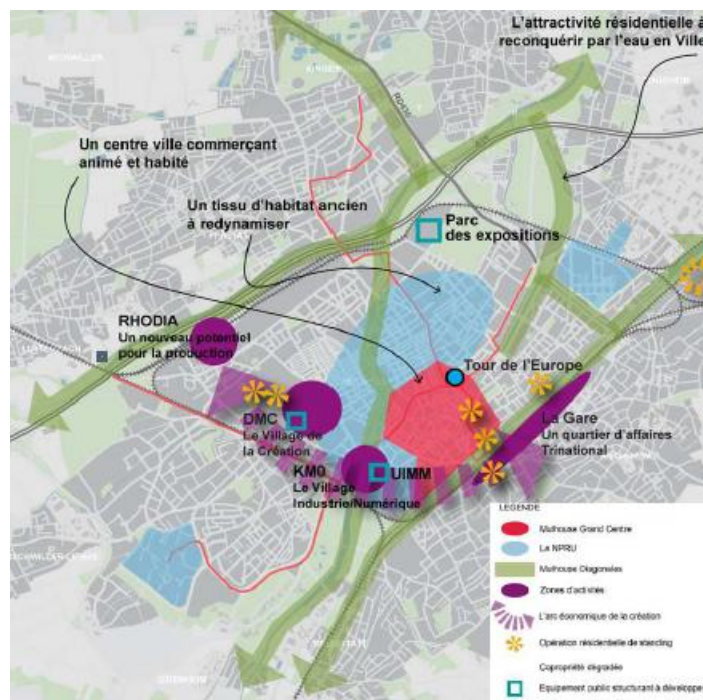
Ce contrat comporte deux volets :

- un volet « *étude* » avec l'élaboration d'une stratégie générale du projet urbain à l'échelle du cœur d'agglomération pour assurer la cohérence, le bon ordonnancement et la qualité architecturale, paysagère et environnementale des opérations en cours et à venir, associée à une étude de mobilité et de stationnement et à une étude commerciale en vue de pérenniser la diversité actuelle du centre-ville et de sa périphérie ;
- un volet « *travaux* » qui porte sur l'aménagement du quartier d'affaires Gare, le développement du village industriel de la Fonderie et du quartier DMC (deux anciennes friches industrielles).

Ces quartiers se situent également soit à l'intérieur soit à proximité immédiate du périmètre du NPNRU pour lequel m2A assure un rôle de coordination globale.

⁶⁷ Les deux autres étant le PPA signé en juillet 2019 sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg « réinventer les paysages autour des voies rapides » et celui concernant le territoire de la communauté d'agglomération du Val de Fensch, en Moselle, signé en février 2024 pour la réhabilitation de 165 hectares de friches situées dans la vallée de la Fensch.

⁶⁸ Signés ou en cours de signature au 31 décembre 2023.

Schéma n° 4 : Descriptif des axes de développement prévus par le PPA

Source : schéma issu du projet partenarial d'aménagement signé en 2020

D'une durée initiale de deux ans, ce contrat a été prorogé pour la même durée par un avenant n° 1 en date du 19 août 2022 signé par l'ensemble des partenaires au contrat. La chambre constate l'absence de délibération prises par la ville et m2A pour autoriser la signature de cet avenant.

Enfin, la signature d'un avenant n° 2 en avril 2024 fait passer le projet dans une phase dite « opérationnelle » en incluant les phases travaux concernant la ZAC Gare et le quartier Fonderie et proroge le contrat de six ans jusqu'en août 2030 avec un premier bilan en 2026.

La chambre relève que le projet DMC n'a pas connu d'évolution dans le cadre de l'avenant n° 2 alors même que des actions ont été menées par la ville et l'agglomération. Par ailleurs, la mise en œuvre de ce PPA ne s'est pas accompagnée, jusqu'à présent, de la mobilisation des outils spécifiques créés par la loi ELAN.

3.2.2 Une participation financière conséquente des partenaires

Initialement doté de 11, 6 M€, l'avenant n° 2 du PPA a acté d'une enveloppe de 21,8 M€ pour mener les différentes actions prévues au contrat (cf. annexe n° 5) dont 12,8 M€ de subventions des partenaires.

Tableau n° 7 : Évolution des engagements financiers des partenaires au PPA

En €	État	Ville	m2A	Région	Banque des territoires	FEDER	Total
Contrat initial	3 960 500	1 886 800	3 135 000	2 500 000	77 200	0	11 559 500
Avenant n°2	5 420 500	2 774 050	6 185 000	6 350 000	77 450	1 000 000	21 807 000

Source : selon le contrat de PPA et l'avenant n° 2

Ainsi, les engagements financiers des partenaires de la ville et de l'agglomération sont conséquents : plus de la moitié des financements des actions identifiées dans le contrat sont apportés par la région (29 %) et l'État (25 %) contre 40 % par la ville (13 %) et l'agglomération (28 %). Cependant, il convient de noter que seules les opérations subventionnées par les partenaires figurent au contrat et non l'ensemble des opérations menées sur les trois projets identifiés, ce qui ne permet pas d'avoir une vue d'ensemble des projets.

Cette relation contractuelle a permis de réunir les différents partenaires autour de trois grands projets d'aménagement situés au cœur de la ville de Mulhouse, en définissant le rôle de chacun et les financements apportés à certaines actions tout en les inscrivant dans un cadre pluriannuel sur un temps long (10 ans au total). La souplesse de ce contrat permet d'adapter les financements en fonction de l'avancée des opérations d'aménagement.

3.2.3 Une coordination entre les parties prenantes à consolider

Dès sa signature, le contrat a défini pour chaque action le partenaire assurant la maîtrise d'ouvrage et a prévu la mise en place d'une gouvernance spécifique autour de deux instances, dont l'animation est assurée par m2A : un comité de pilotage (COPIL) réunissant les signataires du PPA, co-présidé par le préfet du département et le président de m2A, et un comité technique rassemblant les services techniques des signataires du PPA et de la SPL CITIVIA. D'autres acteurs ou partenaires peuvent y être conviés.

L'objectif du COPIL est de mettre en place une coordination entre les acteurs pour assurer un phasage adapté, un suivi pour veiller au bon déroulement des études et des travaux, d'un point de vue stratégique comme technique tout en veillant à conserver une souplesse et une réactivité du dispositif mis en place. Depuis 2020, trois COPIL⁶⁹ ont eu lieu en présence de tous les partenaires mais aucun ne s'est réuni en 2024.

Le comité technique a pour objectif de suivre et de coordonner les études et actions prévues au contrat. Il prépare les éléments nécessitant un arbitrage par le comité de pilotage. Le contrat prévoit un rythme de réunion tous les deux mois et autant que de besoin, à l'initiative des services de l'agglomération. Depuis 2020, ce comité ne s'est réuni que deux fois, en juillet 2022 et avril 2023. S'il a rassemblé les services des partenaires au contrat, il n'a pas convié d'autres partenaires comme le permet le contrat.

⁶⁹ Le 28 octobre 2021, le 9 décembre 22 et le 18 décembre 2023.

Deux partenaires de l'agglomération n'ont pas été associés à ce PPA, l'EPF d'Alsace malgré des enjeux en matière de foncier sur le projet DMC et la Collectivité européenne d'Alsace concernée par le projet de construction d'un collège sur le site de DMC.

La signature de ce PPA manifeste la démarche partenariale retenue pour réaliser des opérations d'aménagement d'ampleur incluant la reconversion de deux friches industrielles. La chambre invite l'agglomération en charge de l'animation globale du PPA à relancer la gouvernance en veillant à réunir régulièrement les comités prévus au contrat et à associer l'ensemble des partenaires concernés. Elle prend note de la relance de l'animation du PPA avec la tenue d'un comité technique en date du 17 février 2025 et d'un COPIL, en présence du préfet du Haut-Rhin, en date du 20 mars 2025, indiquée par le président de m2A.

3.3 La reconversion du site DMC situé en cœur de ville

3.3.1 Un quartier anciennement dédié à l'industrie textile

Situé à Mulhouse, le quartier DMC est un ancien site industriel, autrefois propriété de l'entreprise textile Dollfus-Mieg et Compagnie dite DMC fondée en 1746 par M. Dollfus. Après la création d'une filature mécanique en 1812, la production de nouveaux fils et tissus à partir des années 1840, l'entreprise a prospéré, comptant jusqu'à 9 000 ouvriers en 1928.

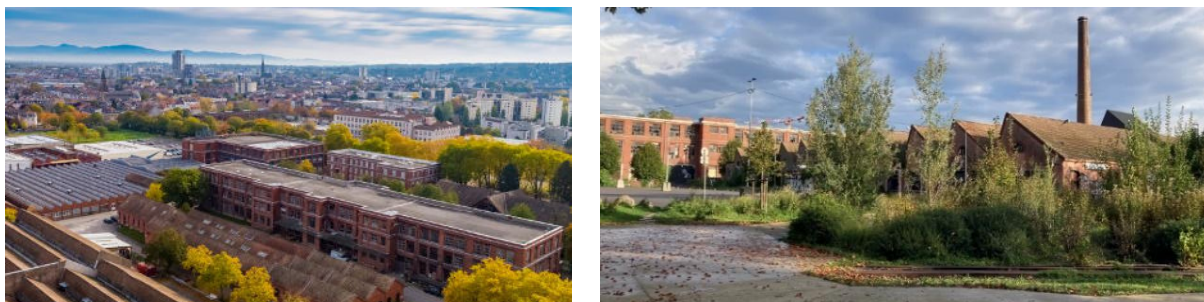
Le développement de l'entreprise a nécessité l'édification de bâtiments industriels, de bâtiments administratifs, d'un réfectoire⁷⁰ et d'une cité ouvrière. La plupart des 17 constructions présentes sur le site ont été réalisées à la fin du 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème} siècle. L'installation sur le site a été favorisée par la présence d'un cours d'eau, le Steinbaechlein, favorable au traitement des tissus.

Après une première phase de réhabilitation de trois bâtiments dans le courant des années 2010, la reconquête du site de DMC, qui présente une homogénéité architecturale, s'est poursuivi depuis 2018 autour des thématiques de l'économie créative, de la culture et de la création.

Actuellement, l'entreprise DMC occupe encore un tiers du site (7 ha). La surface totale du site est de 13 hectares avec plus de 110 000 m² de bâtiments. Historiquement isolé de la ville, le projet est de rouvrir ce site pour le réinsérer dans le tissu urbain. Depuis 2021, le périmètre d'aménagement opérationnel défini autour de DMC est plus large et représente environ 30 hectares.

⁷⁰ Bâtiment dont l'architecture mêle le bois à la brique est inscrit au titre des monuments historique depuis 2015.

Photo n° 1 : Vues du quartier DMC en 2024



Source : site internet de la ville de Mulhouse et photo CRC

3.3.2 Une implication des collectivités dès 2007 après le recentrage des activités industrielles

En février 2007, pour financer un projet de restructuration, l'entreprise DMC a vendu une partie de son site historique (10 hectares de foncier) à la société d'équipement de la région de Mulhouse (SERM devenue SPL CITIVIA) pour 6 M€ en 2008.

Le support juridique de cette acquisition est une convention publique d'aménagement entre m2A et la SERM dénommée « *Renouvellement Urbain par le Développement d'Immobilier d'Entreprises* » (RUDIE). La SERM a créé entre 2010 et 2012 le village industriel (réhabilitation des bâtiments 33 et une partie du 48) et a permis la réhabilitation sommaire du bâtiment 75 (8 500 m²) en 2015, pour accueillir MOTOCO. Il s'agit d'un tiers lieu culturel labellisé⁷¹, qui compte aujourd'hui près de 140 artistes en résidence et qui comporte également une activité événementielle. Ces deux premières réalisations ont permis de rouvrir le site au public.

Sous l'impulsion de la ville de Mulhouse représentée par la SERM (SPL CITIVIA), un accord-cadre de maîtrise d'œuvre a été conclu en 2012 avec un groupement de maîtrise d'œuvre représenté par un cabinet d'urbanistes, afin d'orienter et accompagner la transformation urbaine du site en quartier de ville vivant, mixte et sobre. Un premier plan-guide du site⁷² a été réalisé.

En 2015, l'outil RUDIE ayant montré ses limites en matière de portage de telles emprises à long terme, m2A a racheté à la SPL CITIVIA les parties non réaménagées, soit 75 % de la surface préalablement acquise (7,5 ha pour 8,94 M€), la SPL conservant les 2,5 hectares restant du village d'entreprises.

L'agglomération a confié en 2018 la conduite d'une étude au même cabinet d'urbanistes, pour définir une stratégie de développement sur le cœur de site, devenu sa

⁷¹ Labellisé IBA Basel. Il s'agit d'une initiative créée en 2010 pour le développement de l'agglomération trinationale de Bâle portée par de nombreux acteurs avec des objectifs visant notamment à réaliser des projets transfrontaliers et améliorer le rayonnement international.

⁷² Un plan-guide est un document qui définit les ambitions et les principes d'aménagement d'un projet urbain. C'est un document de référence, complémentaire aux outils réglementaires, qui vise à planifier l'action publique dans le temps.

propriété avec l'acquisition la même année de nouveaux biens immobiliers (bâtiments 59-60 et espaces libres, l'ensemble faisant 3 ha pour 1,74 M€).

En février 2018, un projet a été mené sur le bâtiment 57 pour y installer une salle d'escalade (projet privé), ouvert en août 2020. Ce projet a été réalisé dans le cadre d'une concession de travaux dont m2A est le concédant, en partenariat avec la ville de Mulhouse, la société SPL CITIVIA et un porteur de projet privé (voir *infra*).

En 2018 et 2019, l'agglomération a confié à la SPL CITIVIA des travaux conservatoires pour préserver le patrimoine dans l'attente des projets et assurer la sécurité sur les bâtiments 57/58/62/63/72 et 119.

En 2019, le PLU de la ville de Mulhouse a défini les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du site DMC autour des axes suivants : favoriser l'entrepreneuriat créatif, réutiliser au maximum le patrimoine industriel, renforcer la présence de la nature et de l'eau et assurer l'ouverture aux quartiers voisins.

Ainsi, des actions ont été entreprises sur ce site depuis 2008 portées principalement par l'agglomération et la SPL CITIVIA, dans une optique de développement économique et de préservation des bâtiments existants, s'appuyant sur un plan guide établi par un cabinet d'architecture, mais en l'absence d'un montage juridique et économique d'ensemble clairement défini.

3.3.3 Une reconversion du site DMC s'inscrivant désormais dans un projet urbain d'envergure

3.3.3.1 Une intervention conjointe en l'absence de définition d'un cadre d'intervention

Les zones d'aménagement concerté (ZAC)

Régies par le code de l'urbanisme, les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement (à des utilisateurs publics ou privés). Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (équipements...) et leur financement (participations).

La création d'une ZAC est particulièrement adaptée aux projets d'urbanisme qui se déroulent sur une longue période et dont la réalisation s'articule autour de plusieurs étapes.

Le site DMC fait partie du périmètre de l'une des 63 zones d'activités économiques (ZAE) de l'agglomération. Ainsi, sur le périmètre de ce site, l'agglomération est compétente en matière de développement économique.

À la suite des études successives menées depuis 2012, la ville comme l'agglomération ont eu comme objectif de conduire un projet de restructuration urbaine sur le secteur de DMC, avec l'objectif de créer une ZAC. Dans le cadre du PPA, c'est ce montage opérationnel qui a été ciblé pour réaliser l'opération de reconversion.

Une nouvelle étude conduite à compter de 2020 à l'initiative de m2A comportait trois volets : l'actualisation du plan guide et l'expression de l'ambition des spécificités du site ; la

production de plans à vocation de communication ; une mission d'accompagnement de l'étude marketing d'opération. Les premiers rendus de cette étude, qui n'a pas été finalisée, ont permis de définir un programme cible de l'opération, un périmètre de 30 hectares (toujours d'actualité), un phasage et un chiffrage des coûts. Ainsi, le coût estimatif des seuls aménagements des espaces publics (voirie et réseaux divers - VRD et paysage) a été évalué à 18,3 M€, dont près de 13 M€ dès la phase initiale (2020-2025). Ces chiffres ne prennent pas en compte les acquisitions foncières, la dépollution, le projet de parking en ouvrage inclus dans le programme.

Le coût total du projet de ZAC a été estimé entre 30 et 40 M€. Au vu du montant conséquent des participations qui auraient dû être versées par la commune et l'agglomération, le montage opérationnel en ZAC n'a pas été poursuivi. La chambre constate, à cet égard, que l'abandon de ce montage opérationnel n'a pas été acté dans le cadre de l'avenant n° 2 du PPA signé en avril 2024.

Cet abandon a conduit à un changement majeur de l'orientation du projet. En effet, depuis 2022, ce projet de reconversion économique est devenu un projet urbain, entraînant le changement de porteur général : la ville à la place de m2A.

À la suite de ce changement, un plan d'actions opérationnel de court terme a été convenu entre les deux collectivités avec pour objectif d'initier un début de reconversion du site autour de trois axes :

- l'axe 1 avec la conduite de travaux de dépollution en cœur de site (m2A) ;
- l'axe 2 avec la reconversion du bâtiment 62⁷³ et l'aménagement d'espaces publics par le recours à une concession d'aménagement portée par m2A sur 12 ans avec la SPL CITIVIA en présence de la ville, concession signée en janvier 2022 pour 12 ans ;
- l'axe 3 avec la reconversion des bâtiments 59 et 60 en espaces d'activités (20 %) et de stationnement (80 %) pour les résidents du site dont ceux du bâtiment 62, opération sous maîtrise d'ouvrage de la ville.

Afin d'initier une nouvelle phase de reconversion du site, la ville et l'agglomération ont décidé de se doter d'un plan d'actions à court terme visant à la reconversion de trois bâtiments ainsi que l'aménagement d'espaces publics et d'une offre de stationnement sur le site (cf. annexe n° 6).

3.3.3.2 Un changement d'orientation amenant une évolution dans la maîtrise foncière du site

En 2017, la ville a procédé à l'acquisition du tènement foncier ex-CIMITEM, dans la perspective d'y accueillir un huitième collège (2,81 ha pour 1,65 M€) et en 2021 de locaux d'activités (ex-Norma) au 18 avenue DMC (par préemption, 30 000 € pour 27,61 ares).

En 2022, après le changement de logique dans la conduite du projet, l'agglomération a cédé la partie⁷⁴ sud du cœur de site à la ville de Mulhouse, soit une surface de 7,6 hectares dont 30 600 m² de bâtiments au prix de 5,7 M€ avec un paiement échelonné sur quatre ans. Dans le

⁷³ Bâtiment de 230 mètres de long, deuxième plus grand bâtiment du site, de près de 8 000 m² au sol et offrant environ 21 000 m² de surface de plancher sur trois niveaux sur deux hectares.

⁷⁴ Délibération du bureau de m2A en date du 4 juillet 2022 et du conseil municipal du 30 juin 2022.

même temps, l'agglomération a décidé de la cession du bâtiment 62 à la SPL CITIVIA, avec une surface de 0,8 hectares au prix de 1,96 M€ (cf. annexe n° 6).

Enfin, au cours de la période récente, la ville s'est rapprochée de l'EPF d'Alsace afin d'acquérir par le biais de conventions de portage fonciers deux biens : à compter de 2021 un terrain de 1,49 hectares à une société privée (COGIA) pour 800 000 € et en novembre 2023, le bâtiment 63, propriété de m2A, situé sur une emprise de 1,43 hectares pour un montant de 3 M€. La signature des conventions de portage n'est pas réalisée, mi-2025, en raison d'investigations toujours en cours de problèmes liés à la présence de pollution pour le premier terrain et de la nécessité d'obtenir l'approbation du conseil municipal et du conseil d'agglomération pour le second.

Ainsi, le changement de logique dans la poursuite du projet a conduit à un transfert important du foncier. La maîtrise foncière du site à reconvertir qui représente un investissement à terme de 13 M€, est aujourd'hui portée principalement :

- par la ville de Mulhouse avec l'acquisition entre 2017 et 2022 de plus de 10 ha pour un total de 7,4 M€, qui devrait être complétée de 3 ha supplémentaires si les deux projets de portage foncier se concrétisent (3,8 M€) ;
- par son partenaire, la SPL CITIVIA, propriétaire de 3,3 ha (les bâtiments 33,48 dans concession RUDIE et le bâtiment n° 62 acquis pour 1,96 M€).

3.3.3.3 Des opérations complexifiées par la présence d'une forte pollution des sols et des contraintes techniques héritées de l'industrie textile

Le passé industriel du site se manifeste par la présence d'une forte pollution des sols du site en hydrocarbures volatils et en métaux lourds notamment et d'amiante dans les bâtiments. Les investigations préparatoires aux différentes opérations d'aménagement déjà enclenchées ont confirmé les pollutions détectées par les études environnementales antérieures à 2018.

En 2022/2023, les études complémentaires menées sur le secteur « ex-CIMITEM » ont établi une pollution diffuse, ainsi que trois spots concentrés, pour lesquels des travaux de traitement par désorption thermique ex-situ avec excavation des matériaux seront lancés au début de l'année 2025. Le coût total prévisionnel de l'opération (dont études, travaux préparatoires) représente 7,5 M€. Un co-financement avec la Collectivité européenne d'Alsace est prévu. Le projet bénéficiera de 1,85 M€ de subventions (1 M€ de la région Grand Est⁷⁵ et 0,85 M€ du Fonds vert soit 25 % de l'opération).

A la même période, les études pré-opérationnelles de la concession d'aménagement du bâtiment 62 (m2A/SPL CITIVIA) ont identifié trois points de pollution concentrés à proximité des bâtiments 62 et 63, 118 et 74 et à l'intérieur de ce dernier. Une pollution plus ou moins intense aux composés métalliques et organométalliques a également été mise à jour sur les axes d'espaces publics structurants du site sur le foncier appartenant à la ville.

Ces études (0,42 M€) ont été suivies par des travaux de dépollution sur les trois spots de pollution, lancés par m2A pour un montant de 3,1 M€ HT et réalisés en grande partie en

⁷⁵ Appel à projet régional 2023/2024 – reconversion des friches, études et techniques de dépollution exemplaire.

2024. Pour le bâtiment 74, la technique de dépollution finalement retenue, le venting⁷⁶, suppose après le traitement un suivi pendant douze mois de l'effet rebond, ce qui place aujourd'hui une fin d'opération à février 2026. Ces travaux sous maîtrise d'ouvrage directe de m2A vont bénéficier d'une aide au titre du plan de relance volet recyclage foncier de 0,87 M€ (28 % de l'opération). La ville de Mulhouse s'est engagée à prendre part pour moitié au financement du déficit d'opération.

Par ailleurs, le projet de portage foncier par l'EPF d'Alsace concernant l'acquisition d'un ténement foncier de 1,49 ha situé à l'entrée sud du projet d'aménagement d'ensemble de DMC, initié en 2021, n'a pas encore pu aboutir jusqu'à présent en raison de résurgence de points de pollution, malgré des travaux déjà menés par le propriétaire privé. Cette maîtrise foncière par la ville doit lui permettre de mener jusqu'à son terme le projet de réouverture du Steinbaechlein⁷⁷, de renaturer l'espace et de constituer une porte d'entrée sud pour le site (projet Mulhouse Diagonales).

Enfin, les investigations menées ont identifié des enjeux en matière de réseaux à l'échelle du site. Outre une absence de connaissance exhaustive de l'implantation précise de toutes les installations, la réhabilitation du site induit de revoir de manière globale la question des réseaux, tout en prenant en compte l'activité industrielle toujours existante sur le site.

La reconversion de ce site est marquée par la présence de contraintes techniques et d'une forte pollution héritée de l'industrie textile qui complexifient les opérations à mener et qui pèsent dès à présent de manière significative dans la réalisation des projets en cours, avec un décalage des plannings opérationnels et des coûts financiers déjà conséquent (11 M€ HT) malgré l'obtention de subventions pour des montants conséquent (2,72 M€ soit 25 % du total).

3.3.3.4 La ville, porteuse du projet, lauréate de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable, habiter la ville de demain »

L'appel à manifestation d'intérêt « *démonstrateurs de la ville durable, habiter la ville de demain* »

Lancé par l'État dans le cadre du plan d'investissement d'avenir, France 2030, pour répondre à certains grands défis dont la transition écologique, le programme de l'AMI couvre une période de dix ans et s'organise en deux phases : une phase d'incubation pouvant durer jusqu'à 36 mois et ayant pour objet de tester, d'approfondir certains axes, afin de traduire la stratégie d'innovation et d'excellence environnementale et sociale en actions opérationnelles ; une phase de réalisation qui prendra effet après la présentation au comité d'engagement du projet consolidé de démonstrateur et sa validation.

En 2022, la candidature de la ville de Mulhouse à cet AMI, en lien avec m2A et en partenariat avec un écosystème d'acteurs comprenant notamment la région, EDF, l'université de Haute-Alsace et des acteurs privés, a été retenue et a fait l'objet de la signature d'une convention de financement entre la Caisse des dépôts et la ville de Mulhouse. Jusqu'à 10 M€

⁷⁶ Technique consistant à éliminer les polluants volatils de l'eau ou du sol en utilisant l'air ambiant.

⁷⁷ Cours d'eau artificiel de 14,5 kilomètres de long, issu d'une dérivation amont des eaux de la Doller pour alimenter les industries mulhousiennes au XIX^{ème} siècle.

de subventions pourront être mobilisés par l'État au bénéfice du projet mulhousien dont 500 000 € maximum pour la phase d'incubation.

Par une délibération de septembre 2022, la ville a approuvé un plan d'actions portant sur des études en termes d'énergie, de jumeau numérique, d'infrastructures vertes et naturelles, de mobilité et de programmation à l'échelle du quartier autour des activités créatives et d'un pôle d'excellence des arts visuels (cf. annexe n° 6). Le montant total prévisionnel des études a été évalué à 1 M€ HT (0,87 M€ d'études et 0,13 M€ de frais généraux et de personnel). La part des études prise en charge par la ville représente 0,5 M€ dont 0,37 M€ subventionné (73 %).

La ville de Mulhouse utilise cet AMI comme un levier pour transformer le site DMC en un quartier durable, mettant l'accent sur le lien social et la répliquabilité des projets. Le jumeau numérique⁷⁸ joue un rôle central dans cette transformation, facilitant la transition numérique et l'aménagement du territoire. L'objectif est d'ouvrir cet outil aux citoyens pour favoriser les liens sociaux et les échanges (savoir-faire, matériaux, etc.) au sein du quartier.

Une étude programmatique à l'échelle du quartier autour des activités créatives et du pôle d'excellence des arts visuels est également prévue. Cette étude devrait être lancée début 2025. Elle vise à permettre de préciser les vocations de l'ensemble du quartier DMC compte-tenu des évolutions du projet (création du collège, concession d'aménagement sur le bâtiment 62 notamment) et de l'ambition d'en faire un quartier de ville mixte, vivant et pleinement intégré au tissu urbain. Cette démarche doit permettre de reposer les bases du projet, de les partager avec l'ensemble des parties-prenantes, de clarifier la gouvernance tout en renforçant la stratégie écologique et d'adaptation au changement climatique. L'étude comporte également un volet juridique/montage opérationnel, afin de cibler au mieux les procédures d'aménagement à mettre en œuvre et de consolider le montage financier.

La chambre constate que l'action de la ville en charge du pilotage global de la reconversion du site s'inscrit dans le cadre d'un projet national lui permettant de mener des études pour définir au mieux la programmation de l'opération y compris dans le volet du montage opérationnel et financier.

3.3.4 Des opérations de réhabilitation réalisées par la SPL, porteuses de risques financiers

Les trois contrats de concessions confiés à la SPL CITIVIA portant sur la réhabilitation de bâtiments ont été analysés par la chambre.

⁷⁸ Cet outil participe à la tendance de la ville connectée et intelligente (smart city). À partir de nombreuses données récoltées sur l'état des ressources (énergie, eau, déchets ...) d'un territoire, les répliques virtuelles deviennent des outils de prévision permettant de simuler des scénarios de développement ou de gestion de risques comme les aléas climatiques.

3.3.4.1 La convention publique d'aménagement sur le renouvellement urbain par le développement d'immobilier d'entreprises (RUDIE)

La convention publique d'aménagement intitulée RUDIE a été signée le 9 janvier 2004 entre l'agglomération (CAMSA) et la SERM (devenue SPL CITIVIA) pour une durée initiale de 25 ans (soit jusqu'en janvier 2029). Elle a fait l'objet de neuf avenants, avec une prolongation de la durée de la convention jusqu'en janvier 2037.

Ce montage contractuel concerne plusieurs biens immobiliers dont la SPL assure la gestion immobilière, dont les bâtiments 33 et 48 de DMC, qui représente une surface de 9 546 m² soit 44 % de la surface totale des bâtiments intégrés à la convention. En 2020, il avait été envisagé de transférer ces deux bâtiments dans la future ZAC DMC ou dans un futur établissement public foncier pour un montant valorisé au taux de rentabilité investisseur de 8,33 % soit 6,6 M€⁷⁹, une participation de 1,98 M€ étant versée lors du transfert. Dans l'avenant n° 9, il a été décidé de les conserver dans la concession tout en prévoyant une prorogation de huit ans de la convention (soit une durée totale de 33 ans) et le versement de la participation de 1,98 M€ en 2022. À l'issue de la concession, ils seront cédés à l'euro symbolique à m2A.

Ainsi, malgré la vente de deux sites inclus dans la convention, une modification des dispositions financières en 2020, une prorogation en 2021 de huit ans de la convention jusqu'en 2037, le versement de participations de l'agglomération de 3,6 M€ notamment en 2020 et 2023 (soit 26 % des produits de la concession entre 2018 et 2022), le compte de résultat prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2022 fait apparaître une diminution de moitié de l'endettement (de 14 à 7 M€ de 2018 à 2023) et un déficit de 1,14 M€ en fin de concession qui devra être pris en charge par le concédant, m2A.

Aux termes de la convention initiale (article 22), le compte rendu à la collectivité (CRACL) doit être transmis par la SPL à l'agglomération avant le 15 mai de chaque année. Ces dispositions ne sont pas respectées⁸⁰. De 2018 à 2023, le conseil d'agglomération a validé en fin d'année, par délibération, le compte rendu annuel à la collectivité (CRACL). En juin 2025 le CRACL de l'exercice 2023 n'avait pas été soumis au conseil d'agglomération.

La chambre constate que, malgré les actions entreprises depuis 2020, cette concession ancienne reste porteuse de risques financiers pour l'agglomération, évalués à un peu plus d'1 M€ à la fin de concession en 2037. Il appartient, dès lors, à l'agglomération d'obtenir régulièrement la production du CRACL comme prévu par la convention et à le soumettre pour approbation du conseil communautaire.

3.3.4.2 La concession de travaux visant à réaliser sur le site de DMC une structure de loisirs centrée sur la pratique de l'escalade

⁷⁹ Source : aux termes de la délibération du 13 décembre 2021, approuvant le CRACL 2020.

⁸⁰ À titre d'exemple, le CRACL de l'exercice 2022 est daté d'octobre 2023 et a été présenté au conseil d'agglomération de décembre 2023.

La concession de travaux

Aux termes de l'article L. 1121-1 du code de la commande publique, il s'agit d'un contrat par lequel une ou plusieurs autorités concédantes soumises au présent code confient l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.

L'agglomération a confié à la SPL CITIVIA par la voie d'une concession de travaux publics avec constitution de droits réels, signée en février 2018, pour une durée de 25 ans⁸¹, les missions de construction, d'entretien et de maintenance, ainsi que l'exploitation d'une structure de loisirs centrée sur l'escalade située dans l'emprise du bâtiment existant n° 57. À la fin de la concession en décembre 2044, l'ensemble des constructions et des travaux d'aménagement réalisés redeviendra la propriété de m2A, à titre gratuit.

L'agglomération est par ailleurs coordonnatrice et mandataire d'un groupement d'autorités concédantes avec la ville de Mulhouse. Il est prévu que l'agglomération mette à disposition les biens immobiliers et que la ville apporte une avance remboursable en fin d'opération de 250 000 €.

La construction de la structure s'est achevée fin juillet 2020 avec la réception des travaux et un début d'exploitation en août 2020. L'établissement a ensuite dû s'adapter sur la fin 2020 et sur l'année 2021 en raison des mesures sanitaires (effectifs réduits notamment). Des travaux d'extension ont été menés par la SPL en 2023 pour développer une activité de blocs. Enfin, les équipements d'escalade (blocs et tapis) initialement prévu sous maîtrise d'ouvrage du locataire ont été intégrés dans la concession. Depuis sa signature, quatre avenants ont été signés, faisant évoluer le montant des travaux de 1,28 M€ HT à 3,3 M€ HT.

Depuis l'inauguration de l'extension en décembre 2023, l'équipement géré par un locataire unique comporte un mur d'escalade de France de 25 mètres, 240 voies de tous niveaux capables d'accueillir jusqu'à 60 grimpeurs simultanément sur 2 000 m² de murs, dont une mezzanine de 17 m, des murs de difficultés, un mur de vitesse de 15 m, des blocs sur 392 m², équipement prévu pour accueillir 40 000 personnes en saison pleine. Malgré l'ouverture au public du site, cet équipement se trouve quelque peu isolé, à proximité immédiate de bâtiments non réhabilités. Il n'existe pas d'information dans le CRACL quant à la fréquentation effective du site depuis son ouverture.

Un bail a été signé en juillet 2018 entre la SPL et une société en charge de l'exploitation de l'équipement pour une durée de 12 ans. Face aux difficultés financières du preneur, la SPL l'a exonéré de cinq mois de loyers, de juin à octobre 2022. Par ailleurs, un report de paiement du loyer et des charges de l'année 2024 sur les années 2026 à 2030 est prévue au bilan de l'opération.

La chambre constate la production tardive des comptes rendus⁸² (CRACL de l'exercice 2023 daté d'octobre 2024). Le conseil d'agglomération a délibéré sur ce document chaque année en décembre sauf en 2021. En effet, un seul compte rendu a été réalisé pour l'exercice 2020-2021, celui-ci ayant été présenté en décembre 2022 à l'assemblée délibérante.

⁸¹ Soit une fin de contrat le 26 février 2043.

⁸² L'article 19 précise que le concessionnaire fournira tous les ans, au plus tard le 31 mars suivant la fin de l'année civile précédente à l'autorité concédante un compte-rendu annuel à la collectivité.

La SPL a bénéficié entre 2018 et le 31 décembre 2023, de 328 000 € de participations (250 000 € avance remboursable de la ville à la fin de la concession et 77 560 € HT de l'agglomération), de 1,31 M€ de subventions de la région et du FEDER pour les travaux réalisés, soit près de 43 % du montant total des travaux.

Fin 2023, le compte rendu financier montre un résultat équilibré à la fin de la concession en décembre 2044, mais un résultat d'exploitation déficitaire pour 2023 (- 796 000 €) avec des produits essentiellement composés de subventions et des participations de la ville et de l'agglomération. L'endettement de la SPL dans le cadre de cette concession représente 1,8 M€ avec une trésorerie négative de 1,6 M€.

La chambre constate que les travaux prévus au contrat ont fortement évolué. Malgré la recherche et l'obtention de financements externes importants, la situation financière de la concession de travaux se trouvait fortement dégradée fin 2023. Même si le risque d'exploitation est supporté par la SPL, l'agglomération devra veiller à la bonne exécution du contrat pour la production des CRACL et par un suivi lui permettant de s'assurer de la réalisation des missions d'entretien et de maintenance de cet équipement qui lui reviendra en fin de concession.

3.3.4.3 La concession d'aménagement concernant le bâtiment 62

Le bâtiment n° 62 du site DMC correspond à une ancienne retorderie⁸³ de 1910, deuxième plus grand bâtiment du site, de 230 m de long, de près de 8 000 m² au sol et offrant environ 21 000 m² de surface de plancher sur trois niveaux, compris dans un périmètre de près de 3 hectares.

M2A a confié à la SPL CITIVIA par le biais d'une concession d'aménagement⁸⁴ signée en mars 2022 et portant sur la reconversion du bâtiment 62 et l'aménagement d'espaces publics. La ville de Mulhouse est également signataire en tant que porteur de projet urbain global, financeur partiel et futur gestionnaire des espaces publics.

Aux termes du contrat d'une durée de 12 ans, soit jusqu'en mars 2034, l'opération doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de reconversion d'un bâtiment industriel d'environ 21 000 m² en logements, tertiaires, activités et commerces. Cet aménagement inclut des travaux de voirie, réseaux, espaces libres et installations diverses pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers.

Un comité stratégique est mis en place, présidé par un représentant de l'agglomération et composé d'élus communautaires, de la ville et de représentants de la SPL. Une consultation a été lancée par la SPL pour choisir l'équipe titulaire de l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre, avec la désignation en avril 2023 de l'équipe lauréate.

La première année a été essentiellement consacrée au lancement des premiers diagnostics (amiante, faune-flore, ressources...) communs au bâtiment 62 et aux espaces publics. Des investigations complémentaires ont également été menés sur l'état des sols/milieus et ont révélé des spots de pollution sur les espaces publics. De même, des enjeux en matière de

⁸³ Lieu destiné à l'assemblage des fils.

⁸⁴ Les dispositions applicables aux opérations d'aménagement sont notamment définies aux articles L. 300-1 et L. 300-2 (opérations d'aménagement) et L. 300-4 et L. 300-5 (concessions d'aménagement) du code de l'urbanisme.

réseaux ont été identifiés⁸⁵. En 2024, des études plus opérationnelles (reconnaitances structurelles dans le bâtiment 62, géotechniques pour estimer les contraintes sous les fondations du bâtiment 62) et pour mener les premiers travaux préparatoires. Ces études ont eu pour effet de décaler d'un an le démarrage des travaux et par extension la commercialisation des premiers lots.

Par ailleurs, l'équipe de maîtrise d'œuvre a travaillé sur la définition et la proposition de scénarii d'aménagement tant pour la partie bâtiment que la partie espaces publics et le choix par m2A et la ville de Mulhouse du parti d'aménagement à étudier en phase opérationnelle. La remise des études opérationnelles est programmée au 1^{er} trimestre 2025.

Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la SPL a établi un compte rendu d'activité pour les exercices 2022 et 2023, présenté au conseil d'agglomération.

Le compte prévisionnel initial de l'opération, évaluée à 27,8 M€, a retenu un équilibre global en fin de concession.

En charges, sont notamment prévues 2,38 M€ HT d'études prévisionnelles, 2 M€ d'acquisition foncière du bâtiment et 18,1 M€ HT de travaux (dont 30 000 € de mise en état des sols ; 4,97 M€ pour les ouvrages de viabilité ; 12,7 M€ pour la réhabilitation du bâtiment), une rémunération de la SPL de 2,77 M€ et 2,5 M€ de frais financiers et de gestion.

En produits, il est attendu 18,5 M€ de cessions, 2,95 M€ de participations (dont 1,73 M€ de participation d'équilibre de l'agglomération et 1,22 M€ de la ville), 4 M€ de subventions et 2,3 M€ de locations.

Conformément au montage contractuel, la SPL a acquis en novembre 2022 le ténement du bâtiment n° 62 appartenant à l'agglomération pour un montant de 1,96 M€ HT. Le CRACL pour l'exercice 2023 fait apparaître que l'État a versé plus de 2 M€ de subventions au titre du plan de relance/volet recyclage foncier (sur un total de près de 2,8 M€) et un déficit en fin de concession de 183 000 €, principalement dû à la perte d'un an de loyer. Toutefois, le compte prévisionnel de l'opération n'intègre pas d'enveloppe financière pour la dépollution alors même que de nouveaux spots de pollution ont été identifiés en 2024. La SPL a demandé à l'équipe de maîtrise d'œuvre d'étudier différentes solutions pour le traitement des terres impactées afin d'en limiter le coût, dont les montants devraient être connus dans la courant de l'année 2025.

Il ressort du démarrage de cette concession l'émergence d'enjeux financiers non négligeables dus aux études complémentaires et aux travaux de dépollution qui ont entraîné des retards et des coûts supplémentaires.

L'analyse de ces trois concessions montre qu'au regard des enjeux financiers qu'elles revêtent, l'agglomération doit en assurer un suivi attentif et régulier. Le conseil communautaire doit aussi être régulièrement informé de l'exécution de ces conventions à partir de CRACL transmis dans les délais contractuels prévus.

⁸⁵ Dont la question du ruissellement des eaux pluviales sur un site fortement imperméabilisé (71 %) et la nécessité de reprise des réseaux d'assainissement vis-à-vis notamment du risque en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de la zone restant en activité (présence d'une vanne ICPE).

3.3.5 La nécessaire consolidation du suivi financier d'un projet soumis à d'importants aléas

À ce stade, il n'existe pas de suivi financier consolidé retraçant le coût des acquisitions foncières, des opérations conduites par la ville, l'agglomération et la SPL CITIVIA dans le cadre de ce projet ainsi que les montants des subventions obtenues. Il en est de même des nombreux flux croisés entre la ville, l'agglomération et la SPL (co-financement, participations, avances).

Le coût de la maîtrise foncière, par la ville et la SPL, du périmètre du site à reconverter peut être évalué à 13,15 M€ dans l'hypothèse de la concrétisation des deux portages fonciers pour 3,8 M€ (cf. annexe n° 6).

Les projets opérationnels d'ores et déjà réalisés (travaux conservatoires sur les bâtiments du cœur de site, études et travaux de la construction de la salle d'escalade) ou prévus (travaux de dépollution du cœur de site, travaux de dépollution site ex-Cimitem, travaux de réhabilitation du bâtiment 59-60, création d'une piste cyclable, études « démonstrateur de la ville durable » et la réhabilitation du bâtiment 62) représentent un montant total prévisionnel de 43,23 M€ HT. Certains travaux réalisés par la ville en régie n'ont pas été pris en compte. De nombreux dispositifs de subventionnement ont été sollicités et le total des subventions obtenues (sous réserve de la réalisation effective et dans les délais impartis des opérations) représentent 9,12 M€ soit 21 % du total des projets opérationnels.

Tableau n° 8 : Montants financiers des projets opérationnels menés depuis 2018

Par porteur des projets opérationnels	Montants prévisionnels en € HT	Total subventions obtenues en €
Ville de Mulhouse	13 707 225	3 140 822
m2A	4 276 840	1 067 567
SPL CITIVIA	25 250 000	4 915 241
Total	43 234 065	9 123 630

Source : CRC d'après les éléments transmis et les CRACL

Au total, le début de reconversion de ce site emblématique représente une enveloppe globale prévisionnelle de 56 M€ (acquisitions foncières et projets opérationnels) et devrait bénéficier d'un montant de 9,1 M€ de subventions.

La reconversion de ce site fait intervenir de nombreux acteurs publics (ville, m2A, SPL, CeA), pour des montants conséquents, avec des flux financiers croisés entre la ville, l'agglomération et la SPL et de multiples dispositifs contractuels (AMI, PPA, conventions de subventions). Outre, les éventuels déficits qui pourraient être constatés au terme des concessions, la réalisation de ce projet d'envergure reste tributaire d'aléas importants (pollutions du site, état des réseaux, contraintes structurelles du bâti existant) susceptibles de conduire à une augmentation significative de son coût global.

En conséquence, la chambre recommande à la ville en qualité de pilote de ce projet urbain, d'instaurer dès à présent un suivi financier consolidé des opérations menées pour le projet urbain DMC afin de disposer de données financières précises au moment du choix de la future programmation et de la définition d'un montage opérationnel. Elle prend note de l'indication de la maire de Mulhouse de l'élaboration d'outils de pilotage et de suivi de l'ensemble des flux financiers liés à la gestion et à l'animation du site DMC, accompagnés d'une organisation spécifique et évolutive au sein de la ville.

Recommandation n° 2. (Ville de Mulhouse) : Réaliser un suivi financier consolidé des opérations menées pour le projet urbain DMC.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Héritage de l'histoire industrielle textile, la reconversion du site DMC (30 ha) situé au cœur de la ville de Mulhouse a débuté dans les années 2010 sous l'angle du développement économique. Depuis 2021, ce projet s'inscrit dans une démarche globale de renouvellement urbain, faisant de la ville le porteur général de l'opération. La maîtrise foncière du cœur de site à réhabiliter est désormais portée par la ville de Mulhouse et la SPL CITIVIA.

En l'absence d'un montage opérationnel précis, un projet de reconversion à court terme a été défini par la ville et l'agglomération, permettant de lancer la réhabilitation de certains bâtiments. Trois concessions ont été confiées à la SPL CITIVIA par l'agglomération, dont il conviendra de s'assurer d'une production régulière des CRACL.

Ce projet situé sur un site initialement aménagé pour répondre à des besoins liés à l'industrie, présente de nombreuses contraintes techniques (réseaux, mobilité) et une forte pollution, ayant d'ores et déjà nécessité des interventions coûteuses (11 M€ HT depuis 2022). Depuis 2022, l'action de la ville s'inscrit dans les objectifs de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Démonstrateur de la Ville durable ». En tant que pilote de ce projet urbain, la ville doit prochainement définir la programmation ultérieure de l'opération et le montage opérationnel associé. Dans ce cadre et dans le but d'avoir une vision éclairée de l'ensemble de ce projet, il est nécessaire que la ville mette en place un suivi financier consolidé des opérations de reconversion ou de requalification menées sur le site.

3.4 La reconversion du quartier de la Fonderie

3.4.1 La reconversion d'un ancien quartier à vocation industrielle

Fondé en 1826 et situé au cœur de Mulhouse⁸⁶, le site de la Fonderie d'origine, d'une vingtaine d'hectares, a compté jusqu'à 10 000 salariés. Il a notamment accueilli les activités de

⁸⁶ À 500 mètres de l'hyper centre et à 900 mètres de la gare (à 10 minutes à pied de la gare).

la société alsacienne de constructions mécaniques (SACM), ancêtre de l'actuelle société Alstom (Alsace-Thomson), fondée en 1826. Tourné vers la construction mécanique, le site a notamment produit des locomotives, et abrité la première gare de Mulhouse.

Marqué par le déclin industriel et après plusieurs cessions, le site a progressivement abandonné l'essentiel de ses activités pour se focaliser désormais sur la construction de pièces pour moteurs dédiés aux applications industrielles et marines, assurée par la société MEA (Mitsubishi Equipment Alsace), et qui perpétue l'activité industrielle du site, à une échelle largement réduite avec 160 employés.

Sur le site d'origine, ayant abrité plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés d'ateliers, d'entrepôts et de bureau, seule une partie des bâtiments subsiste : l'ensemble industriel dit du « Village Industriel de la Fonderie » (VIF), avec l'entreprise MEA, et le bâtiment occupé désormais par l'université de Haute-Alsace (UHA), qui abritait une des deux fonderies de la SACM (construit en 1928). Le quartier, qui compte 4 300 habitants⁸⁷ en 2023, n'a assumé longtemps qu'une fonction résidentielle secondaire. À partir des années 1960, marquant le déclin de l'industrie manufacturière, un important foncier a commencé à se libérer. Les anciennes fabriques ont fait place à des opérations de logements, mais aussi à du commerce (site du centre commercial Leclerc).

Carte n° 1 : Le quartier Fonderie vu du ciel



Source : Étude AFUT, Fonderie adapter les logements anciens 2021

Classé quartier prioritaire de la politique de la ville, ce quartier est inclus dans les actions du contrat de ville. Par ailleurs, la requalification du quartier s'inscrit dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Un important travail de renouvellement a été mené depuis une vingtaine d'années, qui ont initié une restructuration progressive du quartier selon trois axes :

- le maintien de la vocation d'activités et de production sur le secteur du « village industriel », avec une intervention foncière importante de m2A ;

⁸⁷ Selon le contrat de ville signé en 2024.

- une diversification avec l'implantation de grands équipements publics (université⁸⁸, clinique du Diaconat) mais aussi la réalisation d'opérations de logements neufs ainsi que des bureaux, des commerces et la Maison de l'Industrie⁸⁹ dans le cadre de la ZAC Fonderie confiée par la ville de Mulhouse à la SPL CITIVIA ;
- une réhabilitation des logements anciens privés par le biais d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) confiée à la SPL CITIVIA. Les propriétaires sont aidés financièrement et techniquement pour la rénovation de leurs biens. Les fonds prévus dans le cadre du conventionnement NPNRU (décembre 2020) permettent d'intervenir également sur les espaces publics.

Ainsi, compte tenu de l'important renouvellement réalisé depuis une vingtaine d'années, tout en maintenant la vocation industrielle initiale du quartier, les friches industrielles ne concernent désormais que le Village Industriel de la Fonderie (VIF).

3.4.2 Une stratégie commune de reconversion du site axée autour l'industrie et le numérique

3.4.2.1 Un objectif ancien de pérennisation et de développement de l'industrie

La reconversion du VIF, qui fait partie d'une zone d'activité économique (ZAE), s'inscrit dans une volonté de revitalisation économique autour de l'industrie poursuivie de longue date par l'agglomération. Le soutien à la création d'emplois sur le territoire en favorisant le développement de l'industrie et des activités tertiaires figure, en effet, comme un des objectifs du SCoT approuvé en 2019.

De son côté, le projet de territoire de l'agglomération (2021) vise un enjeu spécifique⁹⁰ concernant l'accompagnement des écosystèmes, filières et initiatives pour un développement économique durable, novateur et performant en ciblant des actions autour de l'industrie dont le projet Fonderie.

Le PLU de la ville de Mulhouse (2019) indique que la création d'un village du numérique (projet KM0) sur le site industriel a donné une nouvelle dynamique au projet de reconversion de cette ancienne friche industrielle mais note que le quartier connaît un déficit d'image qui nuit à son attractivité résidentielle. L'ambition du projet de renouvellement urbain est d'accompagner la démarche en connectant davantage le quartier à la ville et en créant des synergies avec le centre-ville et le site de la gare, afin de dessiner les contours d'un véritable cœur d'agglomération. Il s'organise autour d'un désenclavement du site, la valorisation de la trame verte et bleue en cohérence avec le projet Mulhouse Diagonale et une intervention sur

⁸⁸ Installés depuis 2007 les locaux de la faculté des sciences économiques, sociales et juridiques de l'université Haute-Alsace accueille 2 000 étudiants.

⁸⁹ Bâtiment de 5 000 m² inauguré en 2021 accueillant le pôle de formation de l'union des industries et des entreprises de la métallurgie (UIMM) d'Alsace et doté d'un plateau technique consacré à l'industrie du futur et à l'électrotechnique.

⁹⁰ Ambition n° 2 « un territoire d'accueil dynamique ».

l'habitat dégradé du quartier. Le PLU reprend la stratégie de l'agglomération visant à conforter et valider l'excellence avec l'industrie du futur déclinée sous l'appellation « Campus Industrie 4.0 » avec notamment le numérique au cœur de l'industrie en transversal.

Le projet de PLUi en cours d'élaboration reprend les objectifs du SCoT en les déclinant afin de pérenniser l'activité industrielle sur le territoire et de réunir les conditions permettant aux activités de production de se diversifier, de se transformer et d'évoluer pour assurer leur compétitivité tout en permettant de nouvelles installations.

Enfin, à l'échelle du quartier dans son ensemble, le projet de renouvellement urbain⁹¹ prévoit une articulation entre emploi, logement et mobilité.

La stratégie adoptée par l'agglomération et la ville déclinée dans différents dispositifs contractuels est de valoriser ce vaste espace afin de maintenir en cœur de ville des activités industrielles, de réutiliser le patrimoine architectural tout en favorisant l'ouverture et le développement global du quartier en matière d'habitat et d'espaces publics.

3.4.2.2 Un engagement partenarial élargi en faveur de la revitalisation de l'industrie autour du numérique

L'initiative « Territoires d'Industrie », initiée fin 2018, s'inscrit dans une stratégie de l'État pour revitaliser et soutenir le développement industriel des territoires français. Après une première phase du programme entre 2018 et 2022, une deuxième phase a été lancée sur la période 2023-2027.

L'agglomération s'est engagée dans la démarche avec 10 autres EPCI⁹² du Sud Alsace, des partenaires publics (tel que l'État, la région Grand Est, l'université de Haute-Alsace, la banque des territoires, la CCI Grand Est) et privés (dont des industriels, l'union des industries et métiers de la métallurgie). Désigné parmi les territoires pilotes, le Sud Alsace est le premier territoire à contractualiser, le 18 mars 2019, dans le cadre de ce programme qui comporte quatre grands axes stratégiques (le recrutement, l'innovation, l'attractivité et la simplification des normes réglementaires) et 17 actions territoriales concrètes pour identifier le territoire d'industrie Sud Alsace. L'engagement dans ce programme a été renouvelé pour la période 2023-2027.

L'agglomération a axé sa stratégie de reconquête industrielle par l'innovation, avec un site identifié, celui du quartier de la Fonderie. Initiée dès 2013, la démarche « Campus Industrie 4.0 » vise à proposer aux industriels une offre de services sous forme d'actions collectives et individuelles en vue d'améliorer leur compétitivité. Il s'agit d'accompagner la transition du tissu industriel régional et répondre aux besoins des entreprises, des salariés, des

⁹¹ La convention avec l'ANRU signée en 2020 prévoit une stratégie développée à l'échelle du quartier pour ouvrir le VIF sur le quartier, le transformer en village industriel 4.0 (accélérateur de l'industrie du futur) ; élargir le cœur d'agglomération ; conjuguer les fonctions résidentielles, tertiaires, industrielles et des équipements publics structurants ; faire monter en gamme le parc d'habitat privé et l'accompagner avec la réhabilitation du patrimoine du principal bailleur ; qualifier les espaces dévolus au stationnement.

⁹² Les intercommunalités : Saint-Louis Agglomération, Sud Alsace Largue, PETR Thur-Doller, Pays Rhin-Brisach, Centre Haut-Rhin, Région de Guebwiller, Vallée de Saint-Amarin, Thann-Cernay, Vallée de la Doller et du Soultzbach, Pays de Rouffach. Les partenaires publics : les industriels, l'UIMM, le CETIM Grand Est, l'Alliance pour l'Industrie du Futur, la CCI Grand Est, le Pôle de compétitivité Véhicule du Futur.

demandeurs d'emplois en construisant des offres de formations adaptées, innovantes et réactives aux besoins économiques.

Ce programme cible le site du VIF, comme l'accélérateur de « l'industrie du futur et du numérique » avec la création, au sein d'un site industriel en reconversion, d'un écosystème en matière de recherche, de formation, d'entrepreneuriat, d'innovation, dédié à l'industrie du futur et au numérique : Mitsubishi, KM0 la Cité du Numérique, l'université de Haute-Alsace, la Maison de l'Industrie (2021), un projet de technocentre.

Cette démarche concertée sur un territoire plus large a permis de créer et développer un réseau de partenaires (entreprises, université, financeurs, acteurs de l'accompagnement) pour faire circuler l'information sur les initiatives et les projets du territoire, détecter les opportunités et mettre en œuvre les projets, individuels ou collectifs.

Ainsi, la stratégie retenue pour la reconversion du site du village industriel de la Fonderie se concentre sur le maintien d'une activité industrielle et de la constitution progressive d'un écosystème autour de l'industrie numérique tout en poursuivant l'ambition d'ouvrir et de connecter davantage ce quartier au reste de la ville par un désenclavement du site et par un travail sur les espaces publics (cf. annexe n° 7).

3.4.3 Une conduite du projet de reconversion coordonnée entre l'agglomération et la ville

3.4.3.1 Une maîtrise foncière portée par l'agglomération et des interventions coordonnées avec la ville

En 1997, m2A a décidé d'acquérir une partie de ce site d'envergure (11 hectares) sur lequel sont implantés 75 000 m² de bâtiments en grande partie inoccupés, dont le site exploité par l'entreprise MEA, soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). L'agglomération a ensuite acquis, en 2019, pour 1,1 M€ (0,38 M€ de subvention ANRU soit 35 % de l'opération) un tènement privé de près de 3 hectares avec plusieurs bâtiments de grandes surfaces datant de l'activité de la SACM. Ainsi, depuis 2020, l'intégralité du foncier composant le VIF est maîtrisé par m2A (coût total d'acquisition du site de 7,4 M€⁹³).

Dans la cadre des préparations des contrats afférents tant au programme de renouvellement urbain qu'au PPA, les services de la ville et de l'agglomération ont porté l'ensemble des études amont visant à l'établissement de la programmation générale à l'échelle du quartier et du VIF en particulier.

La maîtrise d'ouvrage des opérations menées sur le site est assurée par m2A pour les opérations d'aménagement des bâtiments ou leur cession aux différents porteurs de projets et par la ville de Mulhouse pour les aménagements portant sur les espaces publics. Ainsi, en termes de pilotage opérationnel, les services de l'agglomération ont ensuite conduit et piloté

⁹³ Source : étude AFUT – décembre 2022 – Industrie et numérique dans m2A.

l'ensemble des études afférentes aux bâtiments et ceux de la ville se sont focalisés sur les espaces publics.

Le projet de reconversion du site initié depuis 2020 par l'agglomération prévoit des opérations de démolition de certains bâtiments, la réhabilitation d'anciens bâtiments, la construction de deux bâtiments neufs, l'ouverture d'une voie de desserte interne, la construction d'un parking silo de 400 places, la « découverture » d'un ancien bras de l'III⁹⁴, des cheminements piétons et de nombreuses plantations d'arbres. Après déclaration par l'agglomération, ce projet n'a pas été soumis à évaluation environnementale par décision⁹⁵ préfectorale du 24 septembre 2020.

3.4.3.2 Un projet complexe géré par des équipes resserrées

Les principales contraintes et difficultés rencontrées sont de quatre ordres :

- des interventions sur un site ancien, privé, aménagé pour des activités industrielles, avec ses propres réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, galeries souterraines, voies ferrées), dont la localisation et l'état ne sont pas connus, ce qui conduit à la réalisation de nombreux diagnostics (notamment de reconnaissance des réseaux) ;
- la gestion de la pollution, au niveau des sols et des bâtiments, et sa prise en compte dans les projets d'aménagement (évolution des méthodes et de la législation, réalisation de plans de gestion⁹⁶ pour chaque bâtiment et pour les espaces publics) ;
- la multiplicité des autorisations nécessaires à obtenir pour la reconversion du site : autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire) et environnementales (cas par cas, déclaration au titre de la loi sur l'eau, etc.) ;
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui repose sur les déclarations du seul exploitant (et non du propriétaire du foncier) et dont l'instruction des déclarations par les services de l'État⁹⁷ n'est encadrée par aucun délai.

Ces contraintes complexifient les opérations d'aménagement et se répercutent sur les calendriers opérationnels et les coûts financiers. À titre d'exemple, des compléments d'études, des diagnostics et des sondages⁹⁸ ont dû être réalisés par la ville et l'agglomération pour répondre aux besoins du maître d'œuvre en charge de la conception des espaces publics du VIF. Ces nouvelles investigations ont représenté un montant de près de 120 000 € HT entre 2022 et 2024⁹⁹. Elles ont conduit la ville à suspendre l'exécution de la mission du maître d'œuvre par un courrier du 15 janvier 2023 jusqu'au 15 novembre 2024, date de l'ordre de service de reprise.

⁹⁴ Un ancien canal usinier.

⁹⁵ Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

⁹⁶ Le plan de gestion est un outil qui est utilisé dans le cadre de la réhabilitation de site lorsqu'il est possible d'agir à la fois sur l'état du site (par des aménagements ou des mesures de dépollution) et également sur les usages futurs.

⁹⁷ Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

⁹⁸ Diagnostics menés sur le pont, sur l'amiante, l'état de la voirie ; inspection caméra des réseaux ; réalisation d'un certificat de mise hors tension d'un ancien transformateur ; sondages.

⁹⁹ 75 % par la ville et 25 % par l'agglomération.

Pour chacune des opérations de réhabilitation de bâtiments, l'agglomération a confié à un prestataire une mission de coordination des travaux¹⁰⁰. Par ailleurs, au vu de l'ampleur des opérations à mener (bâtiments et espaces publics) sur un site présentant de nombreuses contraintes techniques (pollution, réseaux, maintien d'activités industrielles), l'agglomération a confié à un prestataire une mission globale d'assistance et de conseil pour la coordination de travaux simultanés menés sur l'ensemble du site. Le montant de ce marché signé en juin 2024 est de 135 540 € HT.

L'avancement du projet fait l'objet de points réguliers par les services de la ville et de l'agglomération en charge de ce dossier afin de prendre en compte les aléas et les décalages opérationnels. Cette équipe resserrée est composée de deux personnes à la ville (un chargé d'étude et la cheffe du service d'urbanisme opérationnel) avec l'appui d'un technicien voirie et de deux personnes à l'agglomération (la cheffe du service en charge de la gestion des zones d'activités et un autre agent chef de projet recruté début 2025).

3.4.3.3 Une dynamique initiée par l'ouverture du pôle numérique en 2019

Le projet KM0 (kilomètre zéro¹⁰¹) est né de la volonté de créer un pôle numérique consacré à l'industrie au sein du quartier rassemblant différents acteurs : des entreprises, des étudiants et des entrepreneurs (start-up) afin de créer une synergie liant industrie et numérique.

Les fondateurs de la SAS KM0, créée en 2014, sont des investisseurs privés mulhousiens. Cette société a conclu avec m2A, le 15 juillet 2015, un bail emphytéotique administratif (BEA) portant sur trois bâtiments¹⁰² du VIF d'une surface de 11 500 m² d'une durée de 60 ans moyennant une redevance annuelle de 10 000 € HT¹⁰³, montant indexé sur l'indice des loyers des activités tertiaires.

L'objet de ce contrat vise un usage exclusivement réservé à la création, l'organisation, l'animation et l'exploitation d'un pôle numérique. La société s'est engagée à réhabiliter le bien loué pour transformer les locaux pris à bail en un site destiné à accueillir des entreprises du numérique, des organismes de formation dans le domaine du numérique, un lieu d'accueil et d'animation pour la création d'entreprises dans le domaine du numérique et de l'industrie ainsi que des espaces communs et/ou partagés (restauration, espace d'exposition...). Le montant des travaux à réaliser a été valorisé à hauteur de 2,3 M€.

Une série de travaux d'aménagement du site a été menée en 2016 par l'agglomération, notamment pour permettre l'installation de KM0 (travaux liés notamment à la sortie du périmètre ICPE dont l'adaptation des accès, la réalisation des travaux de VRD et génie civil).

Suite à l'ouverture du site en 2019, l'ensemble de ces locaux a été loué dès 2022. Le site accueille plus de 60 entreprises avec 300 salariés et 600 étudiants au sein de quatre écoles¹⁰⁴ différentes dans le domaine de l'informatique, des jeux vidéo et de l'audiovisuel. Ainsi, KM0

¹⁰⁰ Mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC) définie à l'article R. 2431-17 du code de la commande publique.

¹⁰¹ Point de départ de la ligne de chemin de fer Mulhouse-Thann. Elle préfigurait alors la ligne Strasbourg-Bâle qui deviendrait la 1^{ère} ligne de chemin de fer transfrontalière européenne.

¹⁰² N° 23,24 et 24 A. Un droit de préférence est accordé au preneur sur le bâtiment 24 B.

¹⁰³ Une clause de revoyure du montant de la redevance est prévue à la fin de la 30^{ème} année.

¹⁰⁴ 42 Mulhouse, Studio et ateliers, PHG Academy et Epitech.

rassemble en un même lieu des entreprises industrielles à forte intensité technologique, des entreprises et des start-ups du numérique et des organismes de formation. De plus, sont également présents des incubateurs, qui ont vocation à accélérer le développement de l'innovation. Par exemple, une quinzaine d'entreprises industrielles se sont rassemblées (le club des locomotives) dans l'optique de détecter les besoins du secteur de l'industrie et d'accompagner leur transformation numérique, autour de projets communs.

Ce projet innovant a fait l'objet de nombreuses publications au niveau national, ce qui a permis de faire connaître les projets portés sur le site du VIF et d'initier une dynamique autour de ce quartier.

Au cours de l'année 2024, la société KM0 a soumis une offre de rachat des trois bâtiments objet du BEA auprès de l'agglomération qui a donné une suite favorable à cette offre, par un courrier du 28 décembre 2024, sous réserve du passage devant les instances de m2A. Le projet de cession comprend un prix d'achat de 500 000 € HT, la réalisation de travaux (sur la dernière travée et la séparation coupe-feu entre les bâtiments KM0 et 24B aux frais et sous la responsabilité de la société) et l'inclusion d'une clause de préférence à m2A en cas de revente du bien immobilier.

La réalisation de ce projet a permis, outre la réhabilitation d'anciens bâtiments par une société privée, d'initier un environnement propice à l'émergence de projets innovants liés à l'industrie, de favoriser le développement d'entreprises liées au numérique et d'enclencher un début d'attractivité pour le site du VIF.

3.4.3.4 Les principales opérations d'aménagement menées par l'agglomération

Depuis 2020, l'agglomération mulhousienne a conduit plusieurs aménagements et projets afin de réhabiliter plusieurs bâtiments sur cette ancienne friche.

Afin de permettre à terme la mise en place d'une continuité modes doux avec le quai des pêcheurs, m2A a procédé en 2020 à la démolition du bâtiment 57 qui jouxtait le parking de l'hypermarché (coût de l'opération : 43 000 € HT subventionnée à hauteur de 40 %¹⁰⁵).

Elle a lancé la réhabilitation du bâtiment 39 d'une surface de 3 000 m² avec la reprise complète du clos-couvert de ce bâtiment classé « *exceptionnel* » par le conseil consultatif du patrimoine mulhousien¹⁰⁶, pour permettre son maintien et la constitution d'une nouvelle surface de stockage pour MEA. La livraison de ce bâtiment est prévue au 1^{er} semestre 2025. Le coût de cette opération est de 960 600 € HT. L'agglomération a bénéficié d'un montant total de subventions de 316 771 € dont 209 279 € de fonds friches soit 33 % de l'opération. Ce bâtiment sera ensuite loué à MEA. Un avenant au bail commercial existant sur les locaux déjà occupés par l'entreprise sera réalisé.

Par ailleurs, l'agglomération s'est engagée dans une démarche de réduction du périmètre de risque du site exploité par l'entreprise MEA, qui est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation afin de permettre la réalisation du projet global de reconversion du site. M2A a procédé à un certain nombre de

¹⁰⁵ Subvention de l'État de 17 140 € (dotation de soutien à l'investissement local).

¹⁰⁶ Créé en 2006, ce conseil consultatif est une association qui fédère un ensemble d'associations qui mettent en valeur le patrimoine mulhousien dont celui issu de son histoire industrielle.

proto-aménagements¹⁰⁷ dont le déplacement de conduites du réseau de chaleur et le remplacement d'une cuve. Des travaux d'enfouissement des conduites aériennes de gaz naturel doivent également être réalisés en 2025. Un porté à connaissance a été déposé auprès de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), en juin 2024, pour la réduction du périmètre de risques. Le montant total prévisionnel de ces opérations est de 920 000 € HT.

Elle conduit un projet de réhabilitation du bâtiment n°47 qu'elle a acquis en 2019 avec l'objectif de créer un centre technique de recherche et d'expertise pour le centre technique des industries mécaniques (CETIM) qui a pour ambition d'accélérer la mutation du tissu industriel et d'accompagner les entreprises dans l'appropriation et l'intégration des nouvelles technologies.

Il s'agit d'un centre technique industriel français créé en 1965 à la demande des industriels de la mécanique. Il a pour objectif d'apporter aux entreprises des moyens et des compétences pour accroître leur compétitivité, participer à la normalisation et faire le lien entre la recherche scientifique et l'industrie. Cette mission d'utilité publique est prévue dans le code de la recherche¹⁰⁸. Le projet du CETIM, baptisé Quatrium, a été labellisé par l'État dans le cadre de l'appel à projets « *Plateformes d'accélération vers l'industrie du futur* » financé par le programme¹⁰⁹ d'investissements d'avenir.

Le projet de réhabilitation de ce bâtiment de 1885, d'une surface initiale de 4 500 m², prévoit plus de 7 000 m² d'espace de travail (aménagement du RDC + un étage) en veillant à la qualité environnementale du projet par l'utilisation de matériaux biosourcés¹¹⁰, le réemploi des matériaux et l'installation de panneaux photovoltaïques. Ce bâtiment devrait accueillir environ 100 personnes. En matière de pollution, un plan de gestion a été élaboré et prévoit l'enlèvement de l'ensemble du dallage au sol, une extraction et une évacuation des terres.

En juin 2022, l'agglomération a sélectionné, après un concours, une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation passive du bâtiment, qui implique des travaux d'isolation, de chauffage et de ventilation pour réduire significativement les déperditions thermiques. La livraison du bâtiment est prévue pour le 2^{ème} semestre 2027. Un bail sera ensuite signé avec le CETIM. Cette opération d'un montant total prévisionnel de 16,62 M€ (1,83 M€ pour la maîtrise d'œuvre et 14,8 M€ pour les travaux) va bénéficier de près de 9,2 M€ de subventions issues de plusieurs dispositifs (cf. annexe n° 8) soit 55 % du coût du projet.

Concomitamment, l'agglomération mène un projet de réhabilitation du bâtiment 74 pour l'installation du « Fab Lab »¹¹¹ Technistub. Il s'agit d'un espace de création collaborative et de partage d'expériences, doté d'équipements, accessible aux habitants, étudiants et entreprises,

¹⁰⁷ Le proto-aménagement consiste en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement.

¹⁰⁸ Article L. 521-1 et suivants du code de la recherche.

¹⁰⁹ Le programme d'investissements d'avenir a été mis en place par l'État pour financer des investissements innovants et prometteurs sur le territoire, afin d'augmenter son potentiel de croissance et d'emplois sur le territoire.

¹¹⁰ Les matériaux de construction biosourcés permettent de réduire le bilan carbone de la construction : leur fabrication réclame de faibles besoins énergétiques. La nature de ces matériaux est multiple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, textiles recyclés, balles de céréales, miscanthus, liège.

¹¹¹ Un Fab Lab (contraction de l'anglais fabrication laboratory, « laboratoire de fabrication ») est un lieu de fabrication numérique ouvert au public.

tant pour réparer, transformer ou réaliser des objets de la vie courante, que pour concevoir, tester une idée, prototyper et mettre au point une réalisation.

Ce bâtiment datant de 1926 d'une surface de 1 600 m² sur deux niveaux devrait accueillir à terme environ 100 personnes et sera doté d'une surface de plancher après réhabilitation de 2 100 m². Le marché de maîtrise d'œuvre, consécutif à une procédure de concours, a été signé par l'agglomération en juin 2022. La livraison du bâtiment est prévue pour fin 2026. Un bail sera également signé avec le preneur. Le coût prévisionnel de l'opération est de 3,24 M€ dont 2,86 M€ de travaux. L'opération va bénéficier d'une subvention de 1,5 M€ de la région dans le cadre de son dispositif sur les friches.

Enfin, par une délibération du 14 octobre 2024, le conseil d'agglomération a approuvé le choix de confier une délégation de service public (DSP) à la SPL CITIVIA pour la construction, la gestion et l'exploitation d'un parking silo de 400 places pendant 40 ans à la Fonderie avec la réalisation d'un programme global d'investissements de 6,7 M€ HT en deux ans environ à compter du démarrage de la délégation de service public. Le contrat prévoit le versement à m2A d'une redevance annuelle fixe (1 000 €) et d'une redevance variable liée au résultat d'exploitation. L'agglomération s'est engagée à verser une participation à l'investissement des équipements publics de 2 M€ HT et une avance financière remboursable de 1,74 M€. La livraison du parking est prévue courant 2026.

Ainsi, afin d'initier la reconversion du village industriel, l'agglomération conduit directement la réhabilitation de certains bâtiments sur un site encore occupé par des activités industrielles. Par ailleurs, elle a confié par DSP à la SPL CITIVIA, la construction et ensuite la gestion et l'exploitation d'un parking de 600 places. L'ensemble de ces projets devrait être réalisé à une échéance proche, en 2027.

3.4.3.5 La réalisation des espaces publics confiée à la ville de Mulhouse

La ville de Mulhouse assure la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des espaces publics sur un site fortement minéralisé constituant un îlot de chaleur, qui n'a pas été conçu à l'origine pour être ouvert sur les autres quartiers de la ville.

En 2019, elle a confié à un cabinet d'architecte la mission d'analyser et d'approfondir le projet urbain sur le sud du centre-ville. Le périmètre de la mission englobe le quartier de la Fonderie, sur lequel le prestataire a élaboré un plan guide¹¹², axé sur le renforcement des liens de ce dernier avec le pôle Gare TGV et le centre-ville. Cette étude préconise notamment une amélioration de la qualité de vie du quartier par la valorisation des lieux de vie et des qualités paysagère, environnementales et architecturale du site. Les actions préconisées visent à répondre aux enjeux de mobilité (désenclavement du site, transports en commun, mobilité douce, offre de stationnement) et à une reconquête progressive des sols industriels par une désimperméabilisation, un verdissement et la réémergence de l'eau.

¹¹² Un plan-guide est un document qui définit les ambitions et les principes d'aménagement d'un projet urbain. C'est un document de référence, complémentaire aux outils réglementaires, qui vise à planifier l'action publique dans le temps. Il détermine ainsi les actions à entreprendre à court, moyen et long terme permettant d'aboutir au projet urbain souhaité.

L'ouverture du site a commencé en 2021, par la réalisation dans le cadre du projet Mulhouse Diagonales d'une passerelle reliant le quai des pêcheurs et le quai des cigognes, sur l'emplacement d'un ancien pont de la SACM démoli en 2010. Cette passerelle longue de 45 mètres dédiée aux piétons et aux cyclistes a été inaugurée en septembre 2021. Le montant des travaux (1,1 M€) a bénéficié d'un subventionnement à hauteur de 80 %¹¹³.

En octobre 2022, après un concours de maîtrise d'œuvre, la ville de Mulhouse en lien avec m2A a confié à un prestataire les études pour la réalisation des futurs espaces publics du VIF (dont notamment la réouverture de l'ancien bras de l'Ill, une intervention paysagère forte). Les missions du maître d'œuvre ont été suspendues au moment de la mission « *études d'avant-projet* » (AVP) pendant 22 mois¹¹⁴ par la ville, afin de réaliser des études et diagnostics complémentaires. Le coût prévisionnel de l'opération est de 2,67 M€ dont 2,2 M€ de travaux. Une subvention de l'ANRU est prévue à hauteur de 50 % soit 1,33 M€. En raison des résultats des études complémentaires notamment en matière de pollution, ces chiffres pourraient être revus à la hausse.

Ainsi, les opérations conduites par la ville sur les espaces publics représentent un montant prévisionnel de 3,77 M€, pour lesquelles elle devrait bénéficier de 2,21 M€ de subventions, soit 58 % du total.

3.4.3.6 Une part conséquente de financement externe issue des nombreux partenariats

Au total, depuis 2019, 33,6 M€ ont été investis ou le seront prochainement par l'agglomération, la ville de Mulhouse et la SPL CITIVIA pour reconvertir le site du VIF, le montant des cofinancements externes obtenus s'établissant à 13,6 M€ (40 %)¹¹⁵.

Tableau n° 9 : Montants prévisionnels des opérations menées par la ville et l'agglomération sur le site du VIF depuis 2019

<i>En M€ HT</i>	Montants prévisionnels	Montants des subventions prévues
<i>Acquisitions foncières</i>	1,1	0,38
<i>Opérations portées par m2A (études et travaux)</i>	22	11
<i>Opérations portées par la ville de Mulhouse (études et travaux)</i>	3,77	2,21
<i>DSP Construction d'un parking silo de 400 places par la SPL CITIVIA</i>	6,7	
Total	33,57	13,59

Sources : ville de Mulhouse et m2A

¹¹³ 506 000 € par l'ANRU, 265 695 € par la région Grand Est et 108 000 € par la Collectivité européenne d'Alsace.

¹¹⁴ Du 15 janvier 2023 jusqu'au 15 novembre 2024.

¹¹⁵ Cf. annexe 8.

L'agglomération et la ville ont donc été très actives pour inscrire l'opération de reconversion du site dans les nombreux dispositifs de financement externe existants.

3.4.3.7 Des projets identifiés sur l'ensemble des bâtiments non réhabilités

Les opérations d'ores et déjà réalisées sur le quartier dans son ensemble ont permis d'enclencher une dynamique, engendrant l'intérêt d'investisseurs privés. En effet, l'ensemble des autres bâtiments du VIF, propriété de l'agglomération, d'une surface de près de 15 000 m², actuellement inoccupés, sont ou vont être rachetés par des porteurs privés.

Tableau n° 10 : Projets menés ou envisagés sur les autres bâtiments du VIF

N°	Année de construction	Surface en m ²	Descriptif du projet
36	1899	3 660	Cession réalisée en février 2022 à des sociétés de conseil en ingénierie (montant de la cession : 670 000 €)
60	1952	1 500	Projet de halle gourmande
47A	1920	3 500	Projet d'implantation industrielle par une société de transformation de matière thermoplastique – ce projet bénéficie d'une subvention du fonds friche (n° 2) à hauteur de 680 000 €
27	1923	700	Projet d'imagerie 3D, design et création de mobilier et d'objets, atelier de prototypes, ...
28	1923	600	
49	1916	800	
76	1926	50	
19	1830	144	Projet café philosophique
24B	1910	3 900	Projet de réhabilitation du bâtiment en bureaux avec création d'environ 1 100 m ² supplémentaires

Source : selon les éléments transmis par l'agglomération m2A

Ainsi, l'émergence d'un écosystème d'acteurs autour de « *l'industrie du futur* » avec la présence en un même lieu de l'université de Haute-Alsace, de centres de formation au numérique, de la Maison de l'industrie, d'entreprises industrielles et du numérique combinés aux projets de réalisation d'un technocentre et d'un « FabLab » a permis de valoriser et rendre le site attractif, pour de nouveaux porteurs de projets privés permettant d'envisager la réhabilitation de tous les autres bâtiments.

3.4.4 Des actions de promotion et de suivi à long terme du site

La reconversion du site a été accompagnée par de nombreuses actions de promotion du site. À titre d'exemple, l'agence de développement d'Alsace (ADIRA) s'est impliquée pour le projet en tant que partenaire de m2A. Elle a contribué à faire connaître le site auprès

d'entreprises et de porteurs de projets potentiellement intéressés par cet écosystème, afin de participer à son développement. Le site a été présenté également aux réseaux transfrontaliers pour encourager l'émergence d'initiatives trinationales (mise en réseau de start-ups).

Par ailleurs, depuis 2021, l'agence d'urbanisme s'est vue confier par l'agglomération dans son programme annuel de travail, un suivi sur le long terme des actions menées sur le quartier de la Fonderie. L'objectif affiché est de mesurer l'impact de l'action publique, dans une démarche évaluative. Dans ce cadre, l'AFUT a déjà produit deux études, en septembre 2021 et en décembre 2022. Une nouvelle étude devrait être publiée au cours de l'année 2025. La première étude a permis de constituer un état initial du projet et une présentation des projets menés à l'échelle du quartier. Celle de 2022 vise à mesurer l'impact de l'action publique sur la période 2014-2022, dans une démarche évaluative avec trois niveaux d'analyse : au niveau du VIF, du quartier et de l'agglomération.

Ainsi, il ressort de cette étude que sur la période 2014-2022, le montant total des investissements réalisés sur le site a représenté un montant de 64,5 M€ dont 9,2 M€ par l'agglomération, 19,1 M€ par d'autres entités publiques et 36,2 M€ par des entités privées. Les recettes perçues en retour par l'agglomération ont été estimées pour la même période à 4,65 M€ (1,5 M€ de cessions de bâtiments, 2,5 M€ de loyers perçus, 0,65 M€ d'impôts perçus).

Les premiers éléments chiffrés montrent le début d'une réelle dynamique, essentiellement sur le périmètre du VIF. Ainsi, sur la période 2017-2021, les études réalisées montrent une dynamique économique positive, notamment au niveau du VIF, avec une augmentation du nombre d'établissements et des emplois. Cependant, la dynamique constatée ne s'étendait pas encore au niveau du quartier et de l'agglomération même si certains indicateurs étaient encourageants. Ainsi, au niveau de l'attractivité résidentielle, il est constaté une hausse du nombre de déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en 2021¹¹⁶ et des prix de vente des logements légèrement plus élevés que les deux années précédentes¹¹⁷.

Outre la mise en place d'actions de promotion et d'appropriation du site, la chambre souligne l'intérêt d'un suivi assuré sur un temps long pour permettre aux collectivités publiques de mesurer le poids des investissements opérés sur le site et l'impact des politiques menées sur le développement du territoire.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Situé à proximité immédiate du centre-ville, le village industriel du quartier de la Fonderie est une ancienne friche industrielle s'étendant sur un périmètre de 20 hectares où étaient initialement implantés 75 000 m² de bâtiments.

L'agglomération assure la maîtrise du foncier et la maîtrise d'ouvrage de la réhabilitation de certains bâtiments tandis que la ville gère les espaces publics. Cette collaboration est essentielle pour mener à bien la reconversion d'un site présentant de fortes contraintes techniques et de pollution. Les études complémentaires nécessaires ont légèrement retardé le calendrier, mais les surcoûts restent mesurés.

¹¹⁶ 138 DIA en 2021 contre 96 en 2020 et 101 en 2019.

¹¹⁷ Le prix moyen au mètre carré s'élève à 1 314 € en 2021 contre 1 240 € en 2020 et 1 260 € en 2019.

La ville et l'agglomération ont su coordonner leurs actions et s'inscrire dans de nombreux dispositifs partenariaux, leur permettant de bénéficier d'une part significative de financements externes pour mener ce projet d'ampleur.

La stratégie mise en place vise à implanter un écosystème innovant autour de l'industrie numérique. L'installation progressive d'entreprises et la réhabilitation des bâtiments ont déjà permis d'initier une dynamique et relancer l'attractivité du site. Ainsi, fin 2024, l'ensemble des bâtiments restant à réhabiliter fait l'objet de projets identifiés avec des porteurs privés.

3.5 Un développement des centrales photovoltaïques à maîtriser

De leur mise en exploitation en février 1910, jusqu'à l'arrêt de l'extraction en septembre 2002, les mines du bassin de potasse exploitées sur environ 200 km² ont assuré une production de 567 millions de tonnes de sel brut, soit environ 140 millions de tonnes de chlorure de potassium pur, utilisées essentiellement comme engrais pour l'agriculture. Ce territoire initialement très rural a transformé les 12 communes¹¹⁸ où se sont développées les structures minières avec des éléments architecturaux (cités minières, cheminées...) et paysagers (terrils et chevalements du bassin potassique). La fermeture des mines s'est accompagnée de terrains et de bâtiments en friches sur le territoire des communes concernées qui représentent le quart de la population de l'agglomération avec près de 70 000 habitants¹¹⁹.

Les friches minières et plus particulièrement les carreaux de mine¹²⁰, sont considérées comme des sols artificialisés. La réutilisation de ces terrains, souvent pollués, est rendue difficile par le peu d'usages possibles. Par ailleurs, du fait d'une absence d'exploitation sur un temps long, ces sites ont souvent été reconquis par la végétation et le développement de la biodiversité. Certains sites miniers appartiennent à des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) tel que le terril Anna¹²¹ et constitue des liaisons écologiques avec d'autres zones naturelles.

¹¹⁸ Berrwiller, Bollwiller, Ensisheim, Feldkirch, Kingersheim, Pulversheim, Richwiller, Ruelisheim, Staffelfelden, Ungersheim, Wittelsheim et Wittenheim.

¹¹⁹ Population de 68 288 habitants selon le recensement de la population 2021 de l'INSEE.

¹²⁰ Le carreau d'une mine (ou d'une carrière) désigne le périmètre sur lequel se trouvent toutes les installations de surface : usines, traitement du minerai, débitage des blocs, stockage du matériel.

¹²¹ Terril Anna et gravières à Wittenheim – ZNIEFF Continentale de type 1 - Identifiant national : 420030238.

3.5.1 Un suivi du développement du mix énergétique qui reste à mettre en place

Les stratégies de développement du mix énergétique aux niveaux national et régional

La France utilise plusieurs sources pour produire son énergie : le nucléaire, le pétrole, le gaz naturel, la biomasse, le solaire, etc., avec des proportions qui varient d'une année à l'autre. C'est ce que l'on appelle le mix énergétique (ou bouquet énergétique).

L'énergie solaire, qui fait partie des énergies renouvelables, est utilisée essentiellement pour deux usages : la production d'électricité (on parle alors d'énergie solaire photovoltaïque) ou la production de chaleur (on parle alors d'énergie solaire thermique). L'énergie solaire photovoltaïque transforme le rayonnement solaire en électricité grâce à des cellules photovoltaïques intégrées à des panneaux qui peuvent être installés sur des bâtiments ou au sol.

La directive relative au déploiement des énergies renouvelables en Europe publiée le 31 octobre 2023 a fixé l'objectif général d'atteindre au moins 42,5 % voire 45 % si possible d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique pour 2030 (contre 22 % auparavant). Les États membres ont jusqu'au 21 mai 2025 pour transposer cette directive.

La loi énergie climat du 8 novembre 2019 a défini un objectif national de porter la part des énergies renouvelables dans sa consommation d'énergie finale brute à 33 % en 2030. Cet objectif sera révisé pour prendre en compte la directive européenne.

Enfin, le SRADDET fixe un objectif régional à l'horizon 2030 de 41 % la part de la production d'énergie renouvelable dans la consommation finale d'énergie. En 2023¹²², cette part représentait 31,7 % sur le territoire régional.

Si les documents stratégiques de l'agglomération mulhousienne (projet de territoire « vision 2030 »¹²³ et PCAET) reprennent l'objectif régional, notamment pour le solaire photovoltaïque, afin d'atteindre l'autonomie énergétique, la mise en œuvre des actions n'a toutefois pas été associée à des indicateurs de résultats. Il en est de même, de la plateforme de suivi du PCAET, outil qui a pour but d'intégrer les projets mis en œuvre sur le territoire, activée au début de l'année 2025.

Les dispositions de l'article R. 229-51 du code de l'environnement qui prévoient que le programme d'actions du PCAET comporte des indicateurs assortis de valeurs de référence et d'objectifs de résultats n'ont donc pas été prises en considération par m2A à ce jour, bien que cette situation problématique ait été déjà signalée par la chambre¹²⁴.

La chambre rappelle à l'agglomération que les objectifs de développement des énergies renouvelables figurant dans ses documents stratégiques doivent être suivis. Elle l'invite donc à mettre en place la plateforme de suivi prévue au PCAET conformément aux dispositions précitées du code de l'environnement.

¹²² Source : Panorama des énergies renouvelables, bilan de l'année 2023 réalisé par la DREAL Grand Est.

¹²³ Ambition n° 1, enjeu n° 6 : tendre vers l'autonomie énergétique du territoire, en développant les énergies alternatives et notamment en encourageant l'implantation de centrales photovoltaïques (point 1.6.1.1).

¹²⁴ Rapport d'observations définitives sur la politique d'adaptation de la ville au changement climatique à Mulhouse et dans l'agglomération mulhousienne – CRC Grand Est – novembre 2023.

3.5.2 Un potentiel de reconversion de friches minières clairement identifié

Dès 2019, l'état initial de l'environnement du SCoT a identifié le développement de la production d'énergie par différentes énergies renouvelables dont le photovoltaïque comme un des enjeux forts pour le territoire de l'agglomération. Outre l'existence de deux centrales photovoltaïques déjà implantées¹²⁵, le document relève des potentiels de développement encore inexploités, notamment sur d'anciens sites d'activités ou des friches.

Ainsi, le SCoT identifie dix projets de production d'énergie renouvelable, dont six projets de centrales photovoltaïques au sol situés sur des sites en friche (quatre friches minières, une ancienne gravière et une ancienne décharge). Il définit les bonnes conditions d'implantation pour éviter les incidences négatives des installations de production d'énergie (maintien de l'usage agricole, respect de la biodiversité et du patrimoine). Enfin, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) émet des recommandations concernant ce type de projet avec une limitation de leur impact visuel et phonique, la préservation des circulations et des activités au sol ou encore la préservation de la biodiversité présente.

Au plus tard six ans après son approbation, m2A doit procéder à une analyse des résultats de l'application du SCoT¹²⁶, notamment en matière d'environnement et de maîtrise de la consommation de l'espace. Pour la production en matière d'énergies renouvelables, deux indicateurs ont été définis : la puissance produite et la part des énergies renouvelables dans la production d'énergie totale. Toutefois, il est spécifié que ces indicateurs ne seront analysés qu'au moment du bilan en 2025 et à l'horizon du SCoT en 2033.

L'agglomération s'est fixée des objectifs en matière de développement du mix énergétique. Des terrains dégradés et déjà artificialisés, notamment des friches minières, ont été identifiés dans les documents d'urbanisme comme des sites potentiels pour accueillir des centrales photovoltaïques au sol avec des conditions d'installation définies. Cependant, le suivi des deux indicateurs globaux définis dans le cadre du SCoT s'opère sur un temps long, tous les six ans, ce qui ne permet pas une évaluation régulière des actions entreprises et de l'atteinte des objectifs définis.

3.5.3 Une nette accélération de la puissance photovoltaïque installée sur le territoire régional et dans l'agglomération mulhousienne

Au niveau national, la commission de régulation de l'énergie (CRE), autorité administrative indépendante créée en mars 2000, a lancé plusieurs appels d'offres en matière de projets photovoltaïques notamment pour développer des centrales photovoltaïques au sol. L'utilisation de sols « dégradés » comme les friches minières est particulièrement ciblé. Par ailleurs, en janvier 2019, elle a procédé à la publication d'un appel d'offres solaire « *transition énergétique du territoire de Fessenheim* », pour des projets exclusivement situés dans le département du Haut-Rhin. L'objectif est d'accélérer le développement du photovoltaïque dans

¹²⁵ Une à Hombourg et une autre au pied du terroir Marie Louise, à cheval sur les communes de Feldkirch, Staffelfelden et Ungersheim.

¹²⁶ Article L. 143-28 du code de l'urbanisme.

ce département, dans le cadre de la stratégie définie par l'État pour accompagner la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim.

Les publications de la DREAL Grand Est¹²⁷ montrent que le développement de la filière solaire photovoltaïque s'est fortement accéléré dans la région Grand Est depuis 2020, à la faveur de la mise en service de nouvelles installations. Fin 2023, celle-ci se place au cinquième rang national avec une part de 7,3 % de la puissance électrique photovoltaïque produite en France. La puissance des installations implantées dans la région a été multipliée par 3 entre 2017 et 2023 et par 2,5 dans le département du Haut-Rhin qui représente 15 % de la production régionale en 2023.

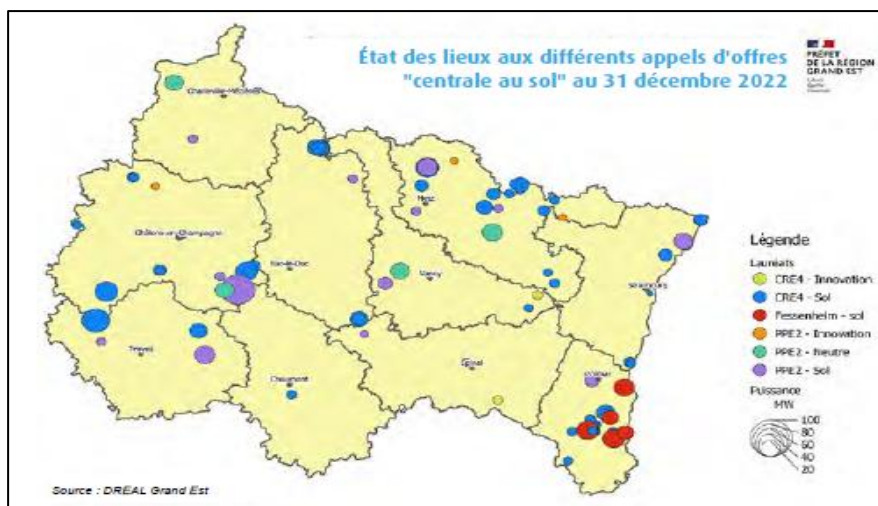
Tableau n° 11 : Évolution de la puissance photovoltaïque installée

En MWc ¹²⁸	31/12/2017	31/12/2022	31/12/2023
Région	470	1 141	1 459
Département du Haut-Rhin	87	136	223

Source : publications de la DREAL Grand Est

Une grande partie des nouvelles installations du département du Haut-Rhin a été réalisée sur le territoire de m2A.

Carte n° 2 : État des lieux des différents appels d'offres « centrale au sol » au 31 décembre 2022



Source : DREAL Grand Est - Panorama des énergies renouvelables, édition 2023

¹²⁷ Panorama des énergies renouvelables et de récupération en région Grand Est, éditions 2023 et 2024 ; Panorama du solaire photovoltaïque, service aménagement énergies renouvelables, septembre 2018.

¹²⁸ Le Mégawatt-crête (MWc) correspond à 1 million de watts-crête. Le watt-crête est l'unité mesurant la puissance des panneaux photovoltaïques, correspondant à la production de 1 watt d'électricité dans des conditions normales pour 1000 watts d'intensité lumineuse par mètre carré à une température ambiante de 25°C.

3.5.4 La nécessité pour l'agglomération de connaître et de suivre les actions menées

3.5.4.1 Un manque de connaissance des projets portés par des partenaires privés sur des terrains dégradés

Entre 2020 et 2024, neuf nouvelles centrales photovoltaïques au sol ont été mises en service sur le territoire de l'agglomération dont six sur d'anciens terrils et carreaux miniers (cf. annexe n° 9). Une dixième implantation est projetée également sur une friche minière mais n'a pas encore abouti, faute d'avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires¹²⁹. La puissance de ces installations, mises en service sur une surface totale des parcelles de plus de 130 hectares¹³⁰ (dont 64 ha de surfaces de panneaux au sol), représente 109 MWc¹³¹, soit près de la moitié de la puissance photovoltaïque installée sur le territoire du département du Haut - Rhin au 31 décembre 2023. La moitié des projets menés l'ont été dans le cadre de l'appel d'offres post-Fessenheim.

L'ensemble des projets ont été portés par des investisseurs privés, en l'absence de financement par l'agglomération.

Les terrains des friches minières appartiennent pour l'essentiel aux communes (cas des communes Wittelsheim et Wittenheim). Celles-ci ont directement contractualisé avec les investisseurs privés pour les mises à disposition de terrain sur des durées allant de 20 à 30 ans.

Les permis de construire ont été instruits par la DDT du Haut-Rhin, en application de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme qui dispose que l'autorité administrative de l'État est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie.

Jusqu'au 1^{er} janvier 2020, chacune des communes était compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. L'agglomération a accompagné les communes dans le cadre de la mise en compatibilité de certains PLU avec les déclarations de projet déposés par les maîtres d'ouvrage.

Après cette date, m2A est devenue compétente en matière de PLU. C'est le conseil d'agglomération qui a ensuite approuvé les déclarations de projets pour la mise en compatibilité des PLU des communes de Wittelsheim (mars 2020 pour le terril Amélie), Wittenheim (mars 2020 pour le terril Anna et novembre 2020 pour le terril Théodore), Kingersheim (mars 2020, centrale Anna), Ruelisheim (novembre 2020 pour le terril Théodore) et Habsheim (novembre 2020 pour les délaissés de l'aérodrome).

L'agglomération a eu, dès lors, connaissance d'informations sur les projets menés sur son territoire, notamment les délibérations des communes pour chaque projet, les descriptifs techniques, les études d'impacts menées, les avis des autorités compétentes (dont ceux de la

¹²⁹ Nécessité d'obtenir une dérogation au titre des espèces protégées.

¹³⁰ Données issues des permis de construire (y compris modificatifs le cas échéant), transmises par les services de l'État.

¹³¹ Le Mégawatt-crête (MWc) : un mégawatt-crête (MWc) correspond à 1 million de watts-crête. Le watt-crête est l'unité mesurant la puissance des panneaux photovoltaïques, correspondant à la production de 1 watt d'électricité dans des conditions normales pour 1000 watts d'intensité lumineuse par mètre carré à une température ambiante de 25°C.

mission régionale d'autorité environnementale du Grand Est et du conseil national de la protection de la nature). En revanche, elle ne dispose pas, depuis la réalisation de ces projets, d'informations sur la puissance définitive implantée à la suite des permis de construire modificatifs, la date de mise en service des installations ou la production annuelle par site.

Ainsi, depuis 2020, de nombreuses centrales photovoltaïques ont été installées et mises en service par des investisseurs privés sur le territoire de l'agglomération, permettant la réutilisation de terrains issus notamment de friches minières sur une surface conséquente de 130 hectares. Bien qu'elle se soit fixée comme objectif le développement du mix énergétique, l'agglomération ne dispose que de peu d'informations sur ces centrales depuis leur mise en service.

3.5.4.2 L'absence de prise en compte des installations déjà existantes dans la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables

La loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, dite (APER), publiée le 10 mars 2023 vise à accélérer la transition énergétique en France en simplifiant les procédures administratives, en mobilisant les espaces déjà artificialisés pour l'installation de projets d'énergie renouvelable (EnR), et en impliquant davantage les élus locaux dans le processus décisionnel. Les communes doivent identifier des zones d'accélération pour les projets EnR (ZAEEnR), afin d'orienter les porteurs de projets tout en tenant compte des spécificités locales. Ainsi, la loi prévoit la prise en compte de la nécessaire diversification des énergies renouvelables en fonction des potentiels du territoire concerné et de la puissance d'EnR déjà installée (article L. 141-5-3.-I du code de l'énergie).

Par ailleurs, dans le but de permettre un développement équilibré du territoire, la loi modifie l'article L. 141-10 du code de l'urbanisme pour inclure dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT la prise en compte d'un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

L'agglomération a accompagné les 39 communes dans cette démarche en établissant une cartographie matérialisant les zones susceptibles d'accueillir des installations de production EnR. Elle a par ailleurs proposé aux communes des principes d'harmonisation. Ainsi, pour la filière photovoltaïque, s'agissant du potentiel au sol, il a été proposé de les limiter aux terrains dégradés et/ou friches sans artificialisation des sols. Ces éléments cartographiques ne comportent cependant aucune information sur la puissance des EnR déjà installées sur le territoire.

Après concertation avec le public, chacune des 39 communes a ensuite délibéré pour définir des ZAEEnR. Au total, les potentialités ainsi identifiées se déploient sur plus de 34 516 ha (soit près de 80 % du territoire de l'agglomération¹³²), dont 1 514 ha pour la filière photovoltaïque au sol. À titre d'exemple, par délibération du 17 octobre 2023, le conseil municipal d'Ungersheim a identifié un terrain privé d'une surface de 10 ha stérile et affaissée par l'exploitation minière dans le prolongement du terroir Alex et une propriété de l'État sur le terroir Rodolphe qui permettrait l'accueil d'installations photovoltaïques.

¹³² Surface total du territoire de 43 904 hectares.

Par une délibération du 15 avril 2024, le conseil d'agglomération a débattu de la cohérence des zones identifiées par les communes avec le projet de territoire et le PCAET conformément aux dispositions de l'article L. 141-5-3 II 2° du code de l'énergie.

Cette délibération relève que *« s'agissant des panneaux photovoltaïques au sol, les 10 communes ayant identifié des zones d'implantation prioritaire, l'ont fait de manière cohérente avec le projet de territoire et les principes d'harmonisation (...) dans la mesure où elles sont principalement identifiées sur des terrils et/ou gravières. Quatre communes (Feldkirch, Brunstatt-Didenheim, Ottmarsheim et Reiningue) ont toutefois opté pour un périmètre d'implantation beaucoup plus large couvrant l'ensemble des zones U et AU de leurs bans. (...), il appartiendra aux communes de limiter l'artificialisation des sols et de s'assurer, tout particulièrement dans les espaces naturels ou agricoles, que les installations concernées : n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique ; ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées si la vocation de celui-ci est agricole »*. Ainsi, l'agglomération a souhaité encadrer et limiter les nouvelles installations photovoltaïques au sol sur des terrains considérés comme dégradés, tel que les friches ou les gravières.

S'agissant des panneaux photovoltaïques au sol, le développement de nouveaux projets notamment sur les friches minières a été considéré comme cohérent dès lors qu'il respecte certaines limites.

Au final, la chambre relève que cette démarche d'accompagnement des communes par m2A a été mise en œuvre sans que soit prise en compte la puissance des installations d'EnR déjà installées, dont les centrales photovoltaïques au sol, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 141-5-3.-I du code de l'énergie.

3.5.5 Des impacts à identifier et à suivre dans le cadre d'une stratégie foncière

3.5.5.1 Les enjeux domaniaux de ces centrales photovoltaïques

L'implantation récente et conséquente de centrales au sol sur les friches minières du bassin potassique s'est réalisée sur un périmètre restreint. Ainsi, plusieurs projets ont été implantés dans un rayon proche (10 km) : le parc solaire Anna sur les communes de Wittenheim et de Kingersheim, la centrale photovoltaïque de Schoenensteinbach à Wittenheim et les centrales solaires Amélie (Bonn, Amélie I et Amélie II) sur la commune de Wittelsheim. Outre la question paysagère, les impacts cumulés de ces installations sur la biodiversité ont été soulevés, notamment dans le cadre du projet d'implantation sur le terriL Théodore, par le conseil national de la protection de la nature lors de ses deux avis du 29 avril 2021 (défavorable) et du 7 avril 2023 (avis favorable mais avec des réserves).

La réalisation des centrales photovoltaïques sur les friches minières appartenant pour l'essentiel à des communes est intervenue sur la base de contrats, pour l'essentiel des baux emphytéotiques, liant la commune propriétaire du terrain d'assiette aux maîtres d'ouvrage.

Aux termes des éléments figurant dans les déclarations de projets approuvées par l'agglomération, il apparaît que les contrats de mise à disposition de terrains ont été signés par les communes sur la base de durées différentes (entre 20 et 30 ans) avec des conditions

financières prenant en compte des modalités diverses (redevances fixes, ou avec une part fixe et une part indexée au chiffre d'affaires potentiel généré par la vente de l'électricité produite par les installations). À titre d'exemple, la ville de Wittelsheim va percevoir 155 000 €¹³³ de loyers par an pendant 30 ans pour les deux parcs solaires implantés sur les terrains lui appartenant et a perçu 95 000 € en 2023 de part variable (qui varie en fonction de la production et donc liée à l'ensoleillement) soit un total de 250 000 €.

Concernant la fin de la relation contractuelle, deux options ont été prévues dans les délibérations d'origine des communes, soit la remise en état du site avec démantèlement des installations par le biais d'un cautionnement bancaire ou d'une consignation, à définir avec l'opérateur, soit la conservation des installations par la commune¹³⁴. Pour réaliser ces projets, des sociétés dédiées pour chaque opération d'installation ont été créées avec un capital social entre 1 000 € et 50 000 € pour sept projets (cf. annexe n° 11). Certaines de ces sociétés sont détenues totalement par d'autres sociétés de droit étranger (allemand, suisse et luxembourgeois).

La question de la prise en charge du démantèlement des centrales en fin de convention conditionnera la réversibilité de ces installations et la possibilité à terme d'un éventuel changement d'usage des terrains d'assiette dans un contexte d'application effective du ZAN. Aussi, la connaissance par l'agglomération en charge de l'élaboration des documents stratégiques du territoire des conditions de démantèlement et des risques éventuels s'avère être un préalable indispensable.

3.5.5.2 Les retombées fiscales de l'installation de ces centrales

L'installation de ces centrales de production d'électricité procure des recettes financières en matière d'imposition forfaitaire des entreprises de réseaux (IFER) à l'intercommunalité ainsi qu'aux communes depuis le 1^{er} janvier 2023 pour les nouvelles installations (cf. annexe n° 10). De 2018 à 2024, les recettes d'IFER perçues par m2A ont progressé de plus de 500 000 € (+ 35 %), à un rythme nettement supérieur aux autres produits de gestion (+ 15 %). Selon les données transmises par la DDFIP, la recette recouvrée en matière d'IFER sur le territoire de l'agglomération a été de 2,17 M€ en 2024 (soit + 48 %) depuis 2018.

¹³³ Source : bulletin municipal d'avril 2024.

¹³⁴ Cas de la commune de Wittenheim – délibération du 2 mars 2020 portant approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune pour l'aménagement d'une centrale photovoltaïque sur le terroir Anna.

Tableau n° 12 : Évolution des recettes de m2A en matière d'IFER

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Evol. 2018-2023
<i>Imposition forfaitaire sur les entreprises de réseau (IFER)</i>	1 472 935	1 538 743	1 595 126	1 638 372	1 754 412	1 986 908	35 %
<i>Total des produits de gestion</i>	173 957 159	177 713 222	171 070 037	176 357 286	182 538 938	199 387 609	15 %
<i>% par rapport aux produits de gestion</i>	0,8	0,9	0,9	0,9	1	1	

Source : comptes de gestion de l'agglomération

Le tableau ci-après retrace les puissances, en kW, des centrales photovoltaïques taxées à l'IFER sur le périmètre de la m2A (qui perçoit 50 % de l'imposition, le reste étant perçu par la Collectivité européenne d'Alsace voire certaines communes pour les centrales mises en service après le 1er janvier 2023). Il atteste du fort dynamisme des dernières implantations, malgré un ralentissement en 2021 et 2022.

Tableau n° 13 : Puissances des centrales photovoltaïques taxées à l'IFER sur le périmètre de la m2A

Années	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Centrales mises en service avant le 1er janvier 2021</i>	3 556	6 002	11 001	12 666	12 566	12 766	12 766
<i>Centrales mises en service après le 1er janvier 2021</i>					384	36 402	59 622
Total (kW)	3 556	6 002	11 001	12 666	12 950	49 168	72 388

Source : Données transmises par la DDFIP du Haut-Rhin

La part du photovoltaïque dans le montant total d'IFER progresse de 0,9 % en 2018 à plus de 7 % en 2024. L'agglomération a ainsi perçu près de 170 000 € sur le photovoltaïque en 2024.

Tableau n° 14 : Part du photovoltaïque dans les recettes d'IFER de m2A

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Photovoltaïque (rôles généraux et supplémentaires)</i>	13 282	13 460	14 367	14 461	52 672	169 300	169 998

Source : Données transmises par la DDFIP du Haut-Rhin

La chambre invite l'agglomération à prendre l'attache des services de la direction départementale des finances publiques pour suivre l'évolution des recettes et des puissances installées en matière de photovoltaïque sur le territoire.

3.5.5.3 L'impact de ces centrales sur l'implantation de projets industriels

Ces centrales sont ou seront installées à proximité immédiate de certaines zones d'activités économiques (ZAE) ou de terrains en friches identifiés par le SCoT pour réaliser des ZAE comme le carreau Amélie. Dès lors, le futur développement de ces zones, compétence de m2A, doit tenir compte de ces installations photovoltaïques car elles risquent de limiter le foncier disponible pour des projets d'envergure liés à l'industrie.

À titre d'illustration, la réalisation d'une usine de batteries électriques portée par la société Blue Solutions, filiale du groupe Bolloré est en projet sur le territoire de la commune de Wittelsheim. La construction de cette usine nécessite une emprise foncière de 50 hectares d'un seul tenant. Le site identifié pour accueillir cette usine se situe sur le carreau minier Amélie. Selon l'agglomération, le choix du site pour l'accueil de l'industriel permet notamment de répondre à des enjeux inscrits dans le cadre législatif avec en particulier celui du recyclage foncier porté par la loi climat et résilience (il s'agit d'un ancien carreau minier) et celui de la réindustrialisation inscrit dans la loi « Industrie verte¹³⁵ », qui vise à faciliter et à accélérer les implantations industrielles et à réhabiliter les friches, en tenant compte des enjeux environnementaux et de la transition écologique.

Toutefois, cette implantation va nécessiter une cession par la commune des terrains à l'agglomération (montant prévisionnel de 2,8 M€¹³⁶), mais également un ajustement de la localisation de la centrale photovoltaïque de 27 MWc installée sur l'aire Amélie Bonn. De nombreuses démarches devront être conduites par l'agglomération (nouvelle demande de raccordement de la centrale solaire, démolition d'une partie de la centrale existante, demande d'un nouveau permis de construire pour la centrale déplacée, mise en conformité du PLU de la commune et du SCoT). L'agglomération s'est engagée à prendre en charge les frais inhérents à ce déplacement et à la reconstruction ainsi que l'indemnisation du préjudice subi par l'exploitant après réalisation d'une évaluation contradictoire (dont une indemnisation couvrant les frais d'études, de transfert, de matériel et de pertes d'exploitation).

3.5.5.4 Un suivi précis à mettre en place sur les projets d'énergie renouvelable

Au-delà des coûts qui seront supportés par l'agglomération, l'exemple de la centrale photovoltaïque de Wittenheim illustre, dans un contexte de raréfaction du foncier, la nécessité pour l'agglomération de se doter d'une stratégie foncière incluant outre les impératifs de développement économique et d'habitat, l'implantation des énergies renouvelables (cf. *supra*).

L'installation de centrales solaires au sol a permis, certes, une réutilisation de sols dégradés, en l'absence de financement public et apporte des compléments de recettes à

¹³⁵ Loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

¹³⁶ Délibération du conseil municipal de Wittelsheim du 26 septembre 2024, soit un prix de 3 € du m².

l'agglomération et à certaines communes. Cependant, la mise en service de ces nombreuses installations, qui sont des projets réversibles à terme, emporte des conséquences durables en matière de paysage, de biodiversité, de démantèlement futur des installations, d'utilisation de l'espace et de développement économique. De nouveaux projets ont par ailleurs été identifiés dans le cadre des zones d'accélération des EnR.

Outre la mise en place d'un partage des informations avec les communes concernées, la chambre recommande à m2A de renforcer son dispositif de suivi des EnR, en définissant des modalités de suivi et des indicateurs (déclaration de projets, puissance installée, niveau de production, surfaces concernées notamment) afin d'évaluer de manière régulière le degré de réalisation des objectifs poursuivis et de s'assurer du développement cohérent et équilibré de ce type d'installations sur son territoire. Elle prend note de l'intention du président de m2A de mettre en place un protocole de suivi avec les services de l'État dans le cadre du pilotage du Plan Climat.

Recommandation n° 3. (Mulhouse Alsace Agglomération) : Définir et mettre en œuvre des indicateurs concernant les installations d'énergies renouvelables afin d'évaluer de manière régulière la mise en œuvre des objectifs poursuivis et s'assurer du développement cohérent et équilibré de ce type d'installations sur le territoire.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Les documents stratégiques (projet de territoire, PCAET) et d'urbanisme (SCoT, PLU) ont décliné les objectifs nationaux et régionaux en matière de développement du mix énergétique. Ils ont également identifié des terrains dégradés (friches minières, gravières ou ancienne décharge) comme des sites privilégiés pour réaliser des centrales photovoltaïques au sol tout en définissant des conditions d'implantation.

Ainsi, depuis 2020, le territoire de l'agglomération a connu une implantation conséquente de ces installations sur une surface de 130 hectares et une puissance installée de 109 MWc, principalement sur les friches minières du bassin potassique. Cependant, l'agglomération ne dispose que de peu de données sur ces installations que ce soit en termes de puissance installée, de surfaces concernées ou de niveau de production.

L'objectif de ZAN, comme la mise en œuvre de la loi relative à l'accélération des énergies renouvelables, doivent conduire l'agglomération à renforcer son dispositif de suivi afin d'évaluer de manière régulière la mise en œuvre des objectifs qu'elle s'est fixée tout en incluant le développement des énergies renouvelables dans la définition d'une stratégie foncière.

ANNEXES

Annexe n° 1. Glossaire.....	84
Annexe n° 2. Tableau détaillé des friches identifiées en 2016 tous secteurs confondus selon leur vocation future possible	86
Annexe n° 3. Éléments complémentaires la SEM CITIVIA et la SPL CITIVIA	87
Annexe n° 4. Éléments concernant la SPL CITIVIA.....	88
Annexe n° 5. Consolidation des actions et des financements prévus au projet partenarial d'aménagement	91
Annexe n° 6. Éléments concernant la reconversion du site DMC	92
Annexe n° 7. Plan du Village Industriel de la Fonderie.....	98
Annexe n° 8. Éléments concernant la reconversion du VIF	99
Annexe n° 9. Récapitulatif des projets de centrales photovoltaïques réalisées ou en projet sur le territoire de m2A	101
Annexe n° 10. Imposition forfaitaire des entreprises de réseaux	102

Annexe n° 1. Glossaire

ADEME : agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ;
AFUT SUD-ALSACE : agence de la fabrique urbaine et territoriale sud-Alsace ;
AMI : appel à manifestation d'intérêt ;
AMO : assistance à maîtrise d'ouvrage ;
ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine ;
AURM : agence d'urbanisme de la région mulhousienne ;
BASIAS : base de données des anciens sites industriels et activités de services ;
BASOL : base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués ;
CASIAS : carte de données des anciens sites industriels et activités de services ;
CeA : Collectivité européenne d'Alsace ;
CEREMA : centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement ;
CGCT : code général des collectivités publiques ;
CRACL : compte rendu d'activités à la collectivité locale ;
DMC : Dollfus-Mieg et Compagnie ;
DREAL : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
ENAF : espaces naturels agricoles et forestiers ;
EnR : énergie renouvelable ;
EPCI : établissement public de coopération intercommunale ;
EPF : établissement public foncier ;
EPL : entreprise publique locale ;
GIE : groupement d'intérêt économique ;
ICPE : installations classées pour la protection de l'environnement ;
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques ;
m2A : Mulhouse Alsace Agglomération ;
NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain ;
OAP : orientations d'aménagement et de programmation ;
OHF : Observatoire du Foncier et de l'Habitat ;
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable ;
PLH : Plan Local de l'Habitat ;
PLU(i) Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) ;
SACM : Société alsacienne de constructions mécaniques ;

SAS : société par actions simplifiée ;

SCCV : société civile de construction vente ;

SCI : société civile immobilière ;

SCoT : schéma de cohérence territoriale ;

SEM : société d'économie mixte ;

SPL : société publique locale ;

SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;

UHA : Université de Haute-Alsace ;

VIF : village industriel de la Fonderie ;

ZAC : zone d'aménagement concertée ;

ZAEnR : zone d'accélération des énergies renouvelables ;

ZAN : zéro artificialisation nette.

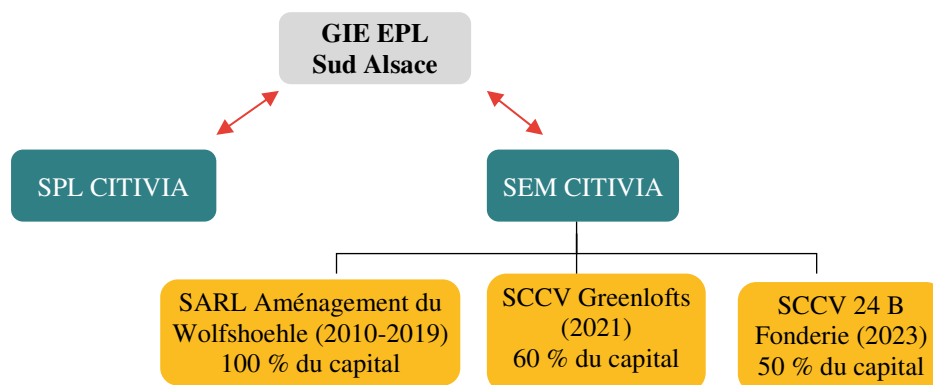
Annexe n° 2. Tableau détaillé des friches identifiées en 2016 tous secteurs confondus selon leur vocation future possible

<i>Vocation future possible</i>	<i>Nombre total de sites</i>	<i>Surfaces (en hectares)</i>	<i>Surfaces en ha reconvertibles sous horizon SCoT</i>
<i>Non renseigné</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Potentiellement aucune vocation</i>	<i>1</i>	<i>8,11</i>	<i>0</i>
<i>Vocation agricole et loisirs</i>	<i>1</i>	<i>4,35</i>	<i>4,35</i>
<i>Vocation agricole et naturelle</i>	<i>1</i>	<i>12,21</i>	<i>0</i>
<i>Vocation dominante habitat</i>	<i>6</i>	<i>26,78</i>	<i>23,64</i>
<i>Vocation économique</i>	<i>24</i>	<i>144,24</i>	<i>56,15</i>
<i>Vocation économique et équipement + habitat ?</i>	<i>1</i>	<i>14,08</i>	<i>14,08</i>
<i>Vocation économique ou équipement routier</i>	<i>1</i>	<i>5,28</i>	<i>0</i>
<i>Vocation économique spécifique (commerciale)</i>	<i>1</i>	<i>6,84</i>	<i>6,84</i>
<i>Vocation économique spécifique (projet en synergie avec aéroport)</i>	<i>1</i>	<i>12,77</i>	<i>12,77</i>
<i>Vocation économique spécifique (projet en synergie avec le ferroviaire)</i>	<i>1</i>	<i>9,66</i>	<i>0</i>
<i>Vocation économique, équipements, services</i>	<i>1</i>	<i>11,99</i>	<i>11,99</i>
<i>Vocation équipement</i>	<i>1</i>	<i>1,85</i>	<i>1,85</i>
<i>Vocation habitat</i>	<i>7</i>	<i>24,85</i>	<i>21,67</i>
<i>Vocation mixte à dominante d'habitat</i>	<i>1</i>	<i>6,67</i>	<i>6,67</i>
<i>Vocation production énergie</i>	<i>4</i>	<i>111,41</i>	<i>101,5</i>
<i>Vocation production énergie et naturelle</i>	<i>1</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>Vocation touristique</i>	<i>1</i>	<i>17,69</i>	<i>0</i>
Total	55	448,78	291,51

Source : CRC Grand Est selon l'annexe n° 4 du diagnostic territoire du SCoT approuvé en 2019

Annexe n° 3. Éléments complémentaires la SEM CITIVIA et la SPL CITIVIA

Schéma n° 1 : Relations entre le GIE EPL, la SEM et la SPL CITIVIA



Source : CRC Grand Est

Tableau n° 1 : Informations essentielles concernant la SEM et la SPL CITIVIA en 2024

Dénomination sociale	SEM CITIVIA SEM	SPL CITIVIA
Forme juridique	Société d'économie mixte	Société publique locale
Capital social	3 112 575 €	3 819 486 €
Date d'immatriculation	10/07/1992	08/08/1990
Adresse du siège social	24, rue Carl Hack 68100 MULHOUSE	24, rue Carl Hack 68100 MULHOUSE
Organisation de la gouvernance	Société à conseil d'administration	Société à conseil d'administration
Nom du président du conseil d'administration	Mme Lara MILLION	M. Florian COLOM (depuis déc. 2024)
Nombre total d'actionnaires	10	28
Nombre total d'actions	3 750 091	15 783
Valeur d'une action (en €)	0,83	242
Nombre total d'actions de la commune de Mulhouse	767 244 soit 636 813 €	6 567 – soit 1 589 214 €
Nombre total d'actions de m2A	767 244 soit 636 813 €	5 372 – soit 1 300 024 €

Source : selon les délibérations de la ville de Mulhouse et de m2A, et du rapport d'activité 2023 du groupe CITIVIA

Annexe n° 4. Éléments concernant la SPL CITIVIA

Tableau n° 1 : Date de dépôt des comptes annuels de la SPL

<i>Organisme</i>	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
SPL	08/11/2019	22/10/2021	09/06/2023	09/06/2023	19/12/2023	09/01/2025

Source : selon les publications au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC)

Tableau n° 2 : Date des délibérations relatives au rapport des représentants de la ville et de m2A

<i>Ville de Mulhouse</i>			<i>Mulhouse Alsace Agglomération</i>		
SEM	SPL	Exercice présenté	SEM	SPL	Exercice présenté
-	déc-18	2017	-	déc-18	2017
-	déc-19	2018	-	déc-19	2018
déc-20	déc-20	2019	déc-20	déc-20	2019
févr-22	févr-22	2020	janv-22	janv-22	2020
déc-22	déc-22	2021	déc-22	déc-22	2021
févr-24	févr-24	2022	avril-24	avril-24	2022

Sources : d'après les délibérations de la ville de Mulhouse et de m2A

Tableau n° 3 : Évolution des capitaux propres de la SPL CITIVIA

<i>En €</i>	Au 31/12/2018	Au 31/12/2019	Au 31/12/2020	Au 31/12/2021	Au 31/12/2022	Au 31/12/2023
<i>Capital social</i>	3 507 141	3 507 141	3 507 141	3 507 141	3 507 141	3 819 486
<i>Réserves</i>	1 310 063	1 310 063	1 310 063	1 310 063	1 310 063	115 267
<i>Report à nouveau</i>	- 1 599 572	- 1 796 054	- 1 908 639	- 2 776 406	- 2 882 823	- 122 533
<i>Résultats de l'exercice</i>	- 196 482	- 112 585	- 867 767	- 106 417	- 122 533	17 450
<i>Subventions d'invest.</i>	2 514 965	2 325 463	2 938 591	2 826 144	1 978 242	2 173 626
<i>Total des capitaux propres</i>	5 536 115	5 234 028	4 979 389	4 760 525	3 790 090	6 003 296

Source : d'après les comptes de la SPL

Tableau n° 4 : Liste des concessions confiées à la SPL par la ville et l'agglomération

<i>Nom de l'opération</i>	Concédant	Date de signature de la convention	Date d'expiration de la convention	Prise en charge du résultat	Participation prévisionnelle de la collectivité en € (CRAC 2022)	Résultat € HT en fin de concession (CRAC 2022)
<i>ZAC Nouveau bassin</i>	Ville de Mulhouse	09/12/1991	31/12/2025	Concédant	10 997 000	1 432
<i>ZAC Fonderie</i>	Ville de Mulhouse	20/12/1993	31/12/2025	Concédant	5 942 000	850
<i>RUDIC</i>	Ville de Mulhouse	24/07/2008	23/07/2033	Concédant	8 272 000	- 501 000
<i>Maison de santé Bourtzwiller</i>	Ville de Mulhouse	24/06/2016	23/06/2048	Concessionnaire	30 000	84 000
<i>DMC Bâtiment 62</i>	Ville de Mulhouse	22/06/2023	31/12/2030	Concédant	15 033 000	6 000
<i>NPNRU</i>	Ville de Mulhouse	01/10/2019	30/09/2027	Concédant	7 393 000	- 167 000
<i>RUDIE</i>	m2A	09/01/2004	08/01/2037	Concédant	5 415 000	- 1 143 000
<i>ZAC II des collines</i>	m2A	27/12/2004	27/12/2034	Concédant	3 530 000	27 459
<i>ZAC Carreau Marie-Louise</i>	m2A	23/11/2005	31/12/2025	Concédant	2 310 000	2 699
<i>Espace d'activités à Didenheim</i>	m2A	12/11/2007	31/12/2024	Concédant	724 591	700 000
<i>ZAC Gare</i>	m2A	26/08/2008	31/12/2030	Concédant	7 924 000	- 31 650
<i>Salle d'escalade site DMC</i>	m2A	27/02/2018	31/12/2044	Concessionnaire	78 000	0
<i>Coteaux</i>	m2A	31/12/2022	31/01/2037	Concédant	1 730 000	2 089
				Total	69 378 591	- 1 018 121

Source : d'après l'annexe sur le suivi des concessions des comptes annuels de l'exercice 2023

Annexe n° 5. Consolidation des actions et des financements prévus au projet partenarial d'aménagement

Actions	Pilotage maîtrise d'ouvrage	Coût total (€ HT)	Financement (€ HT)	Calendrier
Mission architecte urbaniste conseil pour un plan guide (atelier Ruelle)	Ville - m2A	218 000	État (PPA) 89 000 € État (ANRU) 20 000 € m2A 20 000 € Ville 743 000 € Banque des territoires 14 700 €	Finalisation 2024
Assistance maîtrise d'ouvrage urbanisme/paysagiste complétée d'une étude de mobilité	Ville	350 000	État 175 000 € Ville 212 500 € Banque des territoires 62 500 €	Finalisation 2023
Étude Commerce	m2A	30 000	État 15 000 € m2A 15 000 €	Achevée
Stratégie de redressement de la tour de l'Europe	Ville	200 000	État 100 000 € Ville 100 000 €	Achevée
Étude urbaine - Traitement du pied de la Tour de l'Europe	Ville de Mulhouse	75 000	État 37 500 € Ville 18 750 € Banque des territoires 18 750 €	2023-2024
Ouverture du canal du Rhône au Rhin au titre de la qualité résidentielle recherchée	SPL CITIVIA	3 500 000	État 1 000 000 € Région 1 000 000 € Ville 1 500 000 €	Achevée
Secteur Gare : mise en place de ponton	SPL CITIVIA	1 250 000	État 600 000 € Région 250 000 € Ville 400 000 €	Études : 2023 Travaux : 2024
Recherche de l'excellence environnementale de trois bâtiments tertiaires sur le secteur Gare : financement du surcoût	SPL CITIVIA	0	Initialement État 840 000 €	Crédits redéployés
Secteur Gare : création d'un pôle d'échanges multimodal et réversible	SPL CITIVIA	2 900 000	État 700 000 € Région 1 100 000 € m2A/Ville 1 100 000 €	Études : 2023 Travaux : 2024
Technocentre / Quatrium	m2A	6 484 000	État 1 584 000 € Région 1 500 000 € m2A 3 400 000 €	Études : 2022-2023 Travaux : 2024-2026
		6 600 000	État 1 000 000 € Région 2 500 000 € m2A 2 100 000 € FEDER 1 000 000 €	
		13 084 000	État 5 584 000 € Région 2 500 000 € m2A 2 100 000 € FEDER 1 000 000 €	
DMC - Préparation du dossier ZAC et définition de la stratégie Marketing	m2A	200 000	État 100 000 € m2A 100 000 €	Finalisation 2025

Source : selon l'avenant n° 2 du projet partenarial d'aménagement

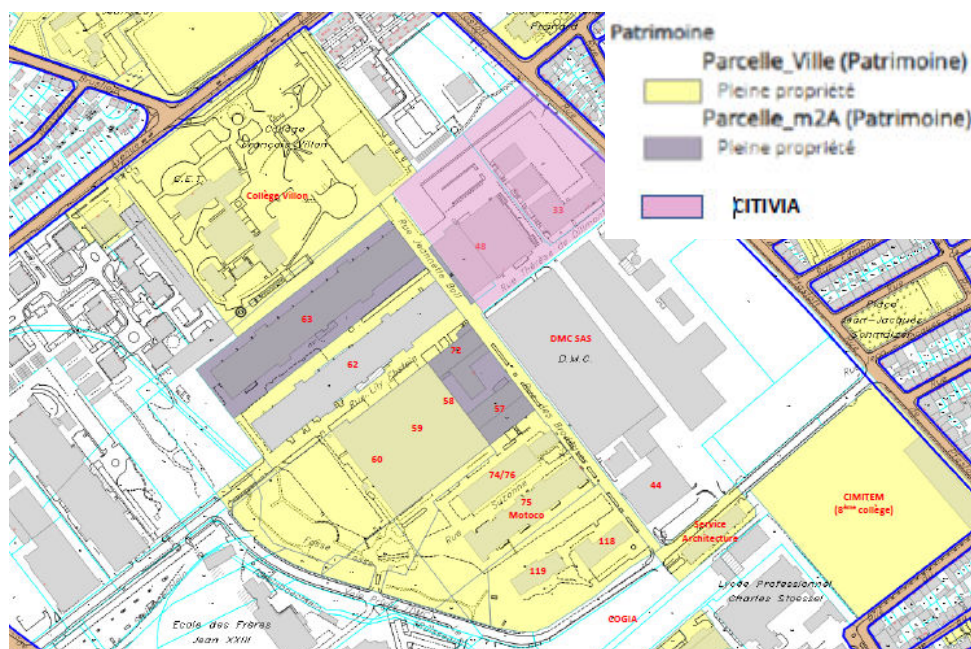
Annexe n° 6. Éléments concernant la reconversion du site DMC

Photo n° 1 : Vue d'ensemble du site et les zones en projet et déjà réhabilitées fin 2023



Source : document transmis dans le cadre de l'instruction

Carte n° 1 : Périmètre du foncier cédé à la ville



Source : selon les éléments transmis par la ville de Mulhouse

Tableau n° 1 : Acquisitions foncières réalisées sur le site

<i>Année d'acquisition</i>	<i>Foncier concerné</i>	<i>Vendeur</i>	<i>Acquéreur</i>	<i>Surface</i>	<i>Montant en €</i>	<i>Type d'acquisition</i>
2015	Rachat de 7,5 hectares par l'agglomération dont bâtiments 57, 58, 72,75	SPL CITIVIA	m2A	7,5 hectares	8 937 000	Amiable
2017	Acquisition du ténement foncier ex-CIMITEM	CIMITEM (Société Civile Immobilière pour l'industrie Textile à Mulhouse)	Ville	2,81 hectares	1 652 627	Amiable
2018	Acquisition de près de 3 ha sur lequel est implanté le bâtiment 59-60 à une SCI	SCI SOCAFIX	m2A	3 hectares	1 740 000	Amiable
2021	Locaux au 18 avenue DMC	SCI MUNOR	Ville	27,61 ares	30 000	Préemption
2022	Acquisition de 6,8 ha de terrain (cœur de site, comprenant notamment les bâtiments 59/60, 74/76, 75, 118 et 119)	m2A	Ville	7,6 ha	5 706 857	Amiable
2022	Acquisition du bâtiment 62	m2A	SPL CITIVIA	0,8 ha	1 960 000	Amiable
En cours	Projet d'acquisition d'un terrain de 1,49 ha à une société privée	Entreprise COGIA	Convention de portage entre EPF et la ville de Mulhouse	1,49 ha	800 000	Portage foncier par l'EPF pendant 5 ans
En cours	Projet d'acquisition du bâtiment 63, propriété de m2A, situé sur une emprise de 1,43 ha	m2A	Convention de portage entre EPF et la ville de Mulhouse	1,43 ha	3 000 000	Portage foncier par l'EPF pendant 5 ans

Source : d'après les informations transmis par la ville et l'agglomération

Tableau n° 2 : Suivi financier des actions menées dans le cadre de l'AMI « démonstrateur de la ville durable »

<i>Axes d'innovation</i>	<i>Action financée</i>	<i>Maître d'ouvrage</i>	<i>Montant total par axe en € HT</i>	<i>Part Ville en € HT hors montant prise en charge par le partenaire</i>	<i>Montant réglé par la ville sur la part lui incombant en € HT réalisé au 31/12/2024</i>	<i>Subventions AMI FR 2030 à percevoir sur la part Ville en €</i>
<i>Jumeau numérique</i>	Étude sur la mise en place d'un socle numérique agrégateur du système territorial du projet DMC et phase test avec un cas d'usage	Ville-Partenariat avec EDF	400 000	199 550	73 756	180 000
<i>Energie</i>	Étude sur l'évaluation des besoins et consommations énergétiques des bâtiments et sur les systèmes énergétiques via l'utilisation d'outils numériques	Ville - Partenariat avec Efficacity	145 350	72 675	50 873	72 675
<i>Infrastructures vertes et naturelles</i>	Lot accord-cadre Eau et biodiversité– Étude sur les conditions favorables au développement d'un îlot de fraîcheur à l'échelle du quartier, le renforcement de la végétalisation et de la biodiversité, et l'optimisation du cycle de l'eau	Banque des Territoires - prise en charge intégrale de l'étude	60 000 - Coût final de l'étude : 38 350	0	0	
<i>Évaluation réplique</i>	Étude sur le suivi évaluation et sur la stratégie de réplique	Ville	36 000	36 000	21 600	18 000
<i>Mobilité</i>	Étude sur le déploiement d'une navette autonome des services	Partenariat de R&D Ville/ Université de Haute Alsace	100 000	75 000	0	50 000
<i>Programmation/ Modélisation économique/Montage</i>	Étude programmatique à l'échelle du quartier autour des activités créatives et du pôle d'excellence des arts visuels	Ville	80 000	80 000	0	26 825
<i>Participation citoyenne</i>	Outils de concertation	Ville	50 000	50 000	31 043	25 000
Total			871 350	513 225	177 272	372 500

Source : selon les éléments transmis par la ville

Tableau n° 3 : Évolution de la convention publique d'aménagement RUDIE

<i>Acte</i>	<i>Date</i>	<i>Informations complémentaires</i>
<i>Signature de la concession</i>	09-janv-04	Échéance initiale 8 janvier 2029
<i>Avenant n° 1</i>	10-janv-08	Intégration des sites Village industriel de la Fonderie (VIF) et DMC
<i>Avenant n° 2</i>	08-avr-09	Intégration du site de l'ex-garage SIAM
<i>Avenant n° 3</i>	23-mai-14	Sortie du Village industriel de la Fonderie
<i>Avenant n° 4</i>	13-oct-14	Sortie des bâtiments DMC 35F et Garage
<i>Avenant n° 5</i>	17-mai-17	Ajout d'une mission d'accompagnement technique des projets par CITIVIA pour trois ans
<i>Avenant n° 6</i>	27-nov-18	Attribution d'une participation de 75 000 € par m2A pour la réalisation de travaux conservatoires sur le bâtiment 48-T2 (travaux de 365 000 €)
<i>Avenant n° 7</i>	28-janv-20	Évolution du périmètre de la concession (sortie des sites du village d'entreprises des collines, du bâtiment la Fabrique et du bâtiment ex-Lidl) et modifications des dispositions financières (4 M€ d'avances de trésorerie de m2A, 1 M€ de participation de m2A en 2020, ainsi que 4,28 M€ sur 8 ans (2021-2029) contribuant au remboursement de l'emprunt Fabrique
<i>Avenant n° 8</i>	25-janv-21	Poursuite de la mission "d'accompagnement technique et commercial des projets" sur le site DMC - Coût : 30 000 € HT / an pendant deux ans à compter du 17 mai 2020
<i>Avenant n° 9</i>	13-déc-21	Maintien des deux bâtiments du site DMC dans la concession, prorogation de la durée de la convention de 8 ans (soit jusqu'en janvier 2037), versement d'une participation de 1,98 M€ (représentant 30 % de la valeur des actifs estimée à 6,6 M€) en 2022 et avance de trésorerie de 4 M€ remboursée à moitié en 2022 et à moitié à la fin de la concession

Source : selon les éléments transmis par l'agglomération

Tableau n° 4 : Évolution du contrat de concession de travaux pour la salle d'escalade

<i>Acte</i>	<i>Date</i>	<i>Informations complémentaires</i>
Contrat <i>initial</i>	27-févr-18	Le coût prévisionnel d'investissement des travaux : 1 271 000 € HT avec une surface utile de 900 m²
Avenant n° 1	02-mars-20	Modification du contrat initial avec la prise en charge par m2A de travaux complémentaires de raccordement aux réseaux (gaz, électricité et assainissement) à hauteur de 77 560 € HT
Avenant n° 2	08-mars-21	Prorogation de 22 mois soit jusqu'au 31 décembre 2044 de la convention de concession motivée par l'allongement des temps d'études et de travaux liés à la crise sanitaire
Avenant n° 3	02-mai-22	Réalisation de travaux d'extension de 957 m² de surface utile (salle de blocs et locaux techniques) et d'autres relatifs au clos et couvert, aux solutions de chauffage et d'isolation et à la mise aux normes ERP et l'électricité pour un montant de 895 000 € HT
Avenant n° 4	10-févr-23	Réalisation des équipements sportifs intérieurs par la SPL CITIVIA (blocs et prises d'escalade, tapis de réception) pour un montant de 1 421 000 € HT

Source : d'après les éléments contractuels et les délibérations transmis par l'agglomération

Tableau n° 5 : Subventions perçus et prévisionnelles pour le projet de salle d'escalade

<i>Subventions</i>	<i>Organisme</i>	<i>Dispositif</i>	<i>Montants</i>
Subvention d'investissement pour la tranche 1 des travaux	Région	Traitement et requalification des friches	Perçus en 2022 - 500 000 €
	FEDER	Objectif « Investissement pour la croissance et l'emploi ».	Perçus en 2022 - 320 000 €
Subvention d'investissement pour la tranche 2 des travaux	Région	Soutien à la résorption des friches et des « verrues paysagères » de la Région Grand Est	À percevoir - maximum de 353 000 €
	FEDER	Dans le cadre du programme opérationnel FEDER 2014-2020	À percevoir - maximum de 235 000 €

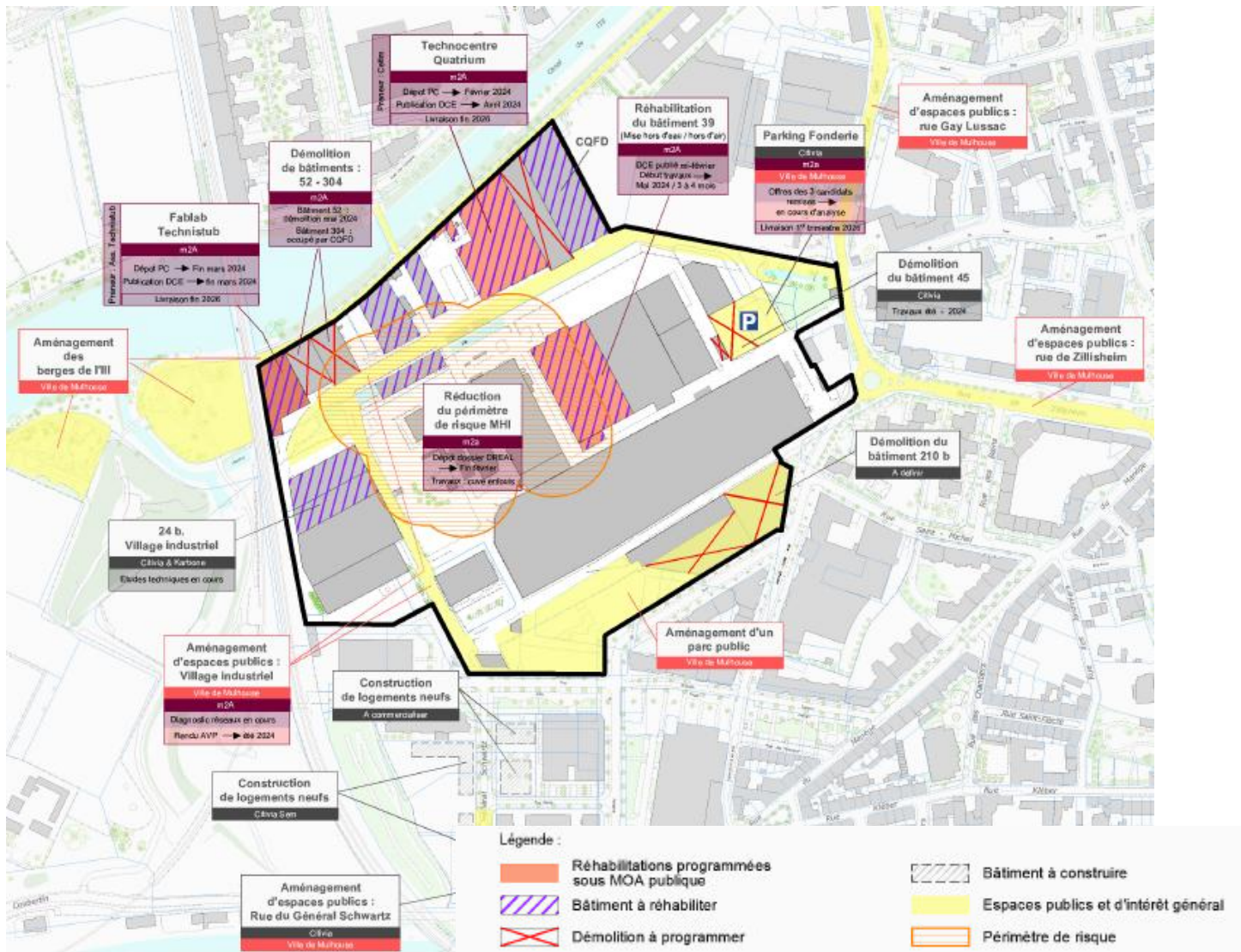
Source : compte rendu à la collectivité pour 2023

Tableau n° 6 : Principales opérations menées dans le cadre de la reconversion du site

<i>Opération</i>	<i>Maître d'ouvrage</i>	<i>Support juridique</i>	<i>Montant prévisionnel en € HT des études et travaux</i>	<i>Total subventions obtenues en €</i>	<i>Commentaires</i>
<i>Travaux conservatoires sur les bâtiments du cœur de site (bâtiments 57,58,62,63,72 et 75)</i>	SPL CITIVIA	Convention de mandat de m2A	1 770 000	831 591	Travaux terminés
<i>Travaux de réaménagement écologique et paysager des abords du ruisseau du Steinbaechlein, menés en 2018-2019 dans le cadre du grand projet Mulhouse Diagonales</i>	Ville	En régie ville	Travaux terminés, réalisés en régie - non chiffrés	0	
<i>Construction, d'entretien et de maintenance, ainsi que l'exploitation d'une structure de loisirs centrée sur la pratique de l'escalade (+ extension)</i>	SPL	Concession de travaux	3 000 000	1 314 650	
<i>Travaux de réhabilitation du bâtiment 59-60 (+ conservatoires + étaielement de la structure)</i>	Ville	Marchés de travaux	5 694 000	918 322	Le chiffrage estimatif des travaux devrait évoluer en raison des contraintes structurelles du bâti
<i>Travaux de dépollution du cœur de site</i>	m2A	Marchés de travaux	3 512 075	870 604	Co-financement ville et m2A à part égale du reste à charge (convention à établir)
<i>Travaux de dépollution site ex-Cimitem</i>	Ville	Marchés de travaux	7 500 000	1 850 000	Co-financement Ville / CeA en fonction du terrain d'assiette
<i>Création d'une piste cyclable, d'un trottoir et de massifs de plantations, démolition de murs existants et construction de mobilier d'assise</i>	m2A	Marchés de travaux	764 765	196 963	Co-financement Ville (172 725 € HT)
<i>Études AMI "démonstrateur de la ville durable" portées par la ville</i>	Ville	Marchés de prestations	513 225	372 500	
<i>Réhabilitation du bâtiment 62</i>	SPL	Concession d'aménagement	20 480 000	2 769 000	Participations d'équilibre ville (1,22 M€) et m2A (1,73 M€)
		Total	43 234 065	9 123 630	

Source : CRC selon les éléments transmis par la ville et l'agglomération et les CRACL des concessions

Annexe n° 7. Plan du Village Industriel de la Fonderie



Source : transmis par l'agglomération, plan réalisé le 14 juin 2024

Annexe n° 8. Éléments concernant la reconversion du VIF

Tableau n° 1 : Montants des projets opérationnels menés sur le VIF depuis 2018 (en euros)

<i>Projets opérationnels menés</i>	Montants prévisionnels des travaux et des études	Montant des subventions à recevoir et dispositif concerné	Montants totaux prévisionnels des travaux et des études	Montants totaux des subventions
<i>Démolition du bâtiment 57</i>	42 849	17 140 DSIL 2021	42 849	17 140
<i>Démolition du bâtiment 52</i>	31 270	12 500 Région DSIL 2021	31 270	12 500
<i>Démolition partielle du bâtiment 45</i>	30 000	15 000 Région (CPER 2015-2020)	30 000	15 000
<i>Maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation passive d'une halle industrielle (bâtiment 47) future Technocentre sur le site Fonderie (Quatrium - Cetim)</i>	<u>Travaux</u> : 8 300 000 HT porté à 14 835 962 HT par avenant n° 2 <u>MOE</u> : 1 226 989 HT porté à 1 826 790 HT par avenant 2	2,6 M État (PPA) 2,57 M État (Fonds vert) 2,5 M Région CPER 2021-27 1,5 M Région (friches)	16 662 752	9 171 000
<i>Maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du bâtiment 74 pour l'installation du Fablab Technistub</i>	<u>Travaux</u> : 2 640 000 HT porté à 2 865 434 HT par avenant 2 <u>MOE</u> : 358 300 HT porté à 372 506 HT par avenant 2	1 500 000 Région (friches)	3 237 940	1 500 000
<i>Réhabilitation d'un bâtiment n°39 avec qualité patrimoniale (3 000 m²) pour développer une activité de stockage pour l'entreprise MEA déjà présente sur le site</i>	960 600	209 279 État (fonds friches) 107 492 Région (CPER)	960 600	316 771
<i>Réduction du périmètre de risques MEA - Enfouissement cuve</i>	420 000	-	420 000	0
<i>Réduction du périmètre de risques MEA - Enfouissement d'une conduite de gaz</i>	500 000	-	500 000	0

LA RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES

<i>Projets opérationnels menés</i>	Montants prévisionnels des travaux et des études	Montant des subventions à recevoir et dispositif concerné	Montants totaux prévisionnels des travaux et des études	Montants totaux des subventions
<i>Mission d'ordonnancement, pilotage et coordination pour les opérations d'aménagement du VIF</i>	135 540		135 540	0
Total m2A			22 020 951	11 032 411
<i>Aménagement d'une passerelle reliant le quai des pêcheurs</i>	1 100 000	879 695	1 100 000	879 695
<i>Aménagement des espaces publics</i>	2 669 000	1,33 M ANRU	2 669 000	1 334 000
Total ville de Mulhouse			3 769 000	2 213 695

Source : selon les éléments transmis par la ville et l'agglomération

Annexe n° 9. Récapitulatif des projets de centrales photovoltaïques réalisées ou en projet sur le territoire de m2A

Identification commune - lieu	Type de terrain	Maître d'ouvrage (statut juridique)	Propriétaire	Date de mise en service	Puissance MWc (permis modificatif)	Surface au sol de panneaux en ha	Surface parcelle en ha	Type d'appel d'offres
Feldkirch - Ungersheim - terrib Alex	Ancien terrib	Parc solaire Alex (SAS)	Communes de Feldkirch et d'Ungersheim	2020	4,88	2,97	8,82	CRE 4
Wittelsheim - Amélie Bonn	Ancien terrib et carreau minier	Parc solaire Wittelsheim (SASU)	Commune de Wittelsheim	2022	26,7	13,31	28,52	Post Fessenheim
Wittelsheim - Amélie I	Ancien terrib et carreau minier	Parc solaire Amélie (SAS)	Commune de Wittelsheim	2022	4,96	2,52	17,35	CRE 4
Wittelsheim - Amélie II	Ancien terrib et carreau minier	Parc solaire Amélie (SAS)	Commune de Wittelsheim	2023	12,01	5,67		Post Fessenheim
Wittenheim - Schoenensteinbach	Ancien carreau minier	Parc solaire Schoenensteinbach (SAS)	Commune de Wittenheim	2021	4,8	2,77	5,91	CRE 4
Wittenheim - Kingersheim - terrib Anna	Ancien terrib	Parc solaire Anna (SAS)	Commune de Wittenheim - les terrils d'Alsace - m2A	2023	4,85	1,14	15,3	CRE 4
Wittenheim/ Ruelisheim - terrib Théodore	Ancien terrib	EPV 32 (SARL)	Commune de Wittenheim y compris sur la portion située sur le ban de la commune de Ruelisheim	Projet non commencé	5,60	1,72	5,98	Post Fessenheim
Ottmarsheim/ Hombourg	Ancienne base de vie du chantier du grand canal d'Alsace	EDF Renouvelables (SA)	Propriété du groupe EDF	2023	15,5	7,17	17,35	Post Fessenheim
Habsheim - aérodrome	<i>Délaissé de pistes d'un aérodrome</i>	<i>EDF Renouvelables (SA)</i>	<i>Syndicat mixte de l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim (SYMA)</i>	2024	30	13,77	24,12	<i>Post Fessenheim</i>
Kingersheim - site Eselacker	Ancienne gravière sur terrain privé exploitée comme dépôt d'ordures ménagères de 1959 à 1969	EPV40 - (SARL puis SAS)	Propriétaire privé	2024	4,99	2,36	10,26	CRE 4

Source : selon les éléments transmis par la DDT 68

Annexe n° 10. Imposition forfaitaire des entreprises de réseaux

L'IFER a été instaurée par la loi de finances pour 2010 au profit des collectivités territoriales et de leurs établissements publics (EPCI). Elle concerne les entreprises exerçant leur activité dans le secteur de l'énergie, du transport ferroviaire et des télécommunications.

Cette imposition se divise en dix composantes dont une correspond à l'imposition sur les centrales de production d'électricité d'origine photovoltaïque ou hydraulique. Chaque catégorie d'installation fait l'objet de règles d'assiette et de calcul de l'imposition spécifiques. L'IFER est dû chaque année par l'exploitant de l'installation concernée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Le montant de l'IFER est revalorisé chaque année (article 1635-0 quinquies du code général des impôts).

Une modification de la répartition entre collectivités des montants d'IFER est intervenue en application de l'article 14 de la loi du 1^{er} décembre 2022 de finances rectificative pour 2022. Cette modification concerne les communes appartenant à un EPCI à fiscalité professionnelle unique (FPU).

Pour ces communes, jusqu'au 1^{er} janvier 2023, le produit de l'IFER des installations photovoltaïques était fléché à : 50 % vers l'EPCI et 50 % vers le département. À compter du 1^{er} janvier 2023, le produit de l'IFER des nouvelles installations est fléché à : 20 % vers la commune, 50 % vers l'EPCI et 30 % vers le département.

Ces communes peuvent, par délibération, décider de céder tout ou partie leur part d'IFER à leur l'EPCI à FPU. Pour les installations antérieures au 1^{er} janvier 2023, la répartition du produit de l'IFER reste la même que précédemment.

L'IFER suit le régime applicable à la cotisation foncière des entreprises (CFE) en matière de recouvrement, garanties, sûretés et privilèges.

En vertu de l'article 1519 F et du II de l'article 1635-0 quinquies du code général des impôts, le tarif de l'IFER est fixé au 1^{er} janvier 2023 à :

- 8,16 € par kilowatt de puissance électrique installée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, s'agissant des centrales photovoltaïques mises en service avant le 1^{er} janvier 2021 ;
- 3,394 € par kilowatt de puissance électrique installée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, s'agissant des centrales photovoltaïques mises en service après le 1^{er} janvier 2021 (tarif applicable les vingt premières années, ensuite ce sera le premier tarif qui s'appliquera).



CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES
GRAND EST
ENREGISTRÉ LE

Fabian JORDAN

Président
Maire de Berrwiller

08/08/2025

N° 25-0749

COURRIER ARRIVÉE GREFFE

M. le Président
Chambre Régionale des Comptes
Grand Est
3-5 rue de la Citadelle
57000 METZ

Affaire suivie par : GOEPFERT Benoît
Directeur du service Urbanisme,
Aménagement et Habitat
☎ 03.69.77.65.37
✉ benoit.goepfert@m2a.fr

Réf. : GR 25-0903

Sausheim, le 8 août 2025

Objet : Rapport d'observations définitives – m2A et Ville de Mulhouse – La reconversion des friches industrielles

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 9 juillet 2025, vous avez notifié à Mulhouse Alsace Agglomération, le rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes relatif au contrôle coordonné de la commune de MULHOUSE et de la Communauté d'Agglomération m2A, ayant pour objet un contrôle thématique sur la reconversion des friches industrielles à compter de l'exercice 2018.

Le rapport indique, à l'attention de m2A, deux rappels du droit ainsi que deux recommandations pour lesquels je souhaite communiquer les informations suivantes.

Rappels du droit

- 2.3.1 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier (article L302-1 du code de la construction et de l'habitation)

Le PLH de m2A (2021-2027) est devenu effectif le 20 mars 2021, la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier par m2A aurait dû intervenir au plus tard le 20 mars 2024 (article L302-1-III alinéa 2).

Cet observatoire de l'habitat et du foncier existe bien dans les faits et permet à la collectivité de disposer d'une analyse pertinente de la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers ainsi que d'une offre foncière disponible.

Ainsi que le précise le rapport, le partenariat mis en place par m2A avec les agences d'urbanisme AFUT et ADEUS permet de disposer notamment :

- d'un observatoire des loyers,
- d'un observatoire du logement neuf,
- d'un observatoire territorial du logement étudiant.

Mulhouse Alsace Agglomération

Maison du Territoire
9 Avenue Konrad Adenauer - BP 30100
68393 Sausheim Cedex
Tél. : 03 89 33 79 79

m2a.fr



De plus, il est complété à fréquence plus réduite par les bilans intermédiaires du suivi du SCoT et du PLH (comprenant notamment des éléments sur la vacance).

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la collectivité mène une analyse sur :

- Le potentiel de reconversion des friches,
- Pour les secteurs éco aménageables : analyse de la Trame Verte et Bleue,
- L'analyse des secteurs de logements en densification et en extension.

Par contre, l'analyse des secteurs en surélévation ne nous paraît pas matériellement envisageable, ni le recensement fin des locaux vacants à l'échelle des 39 communes de l'agglomération.

2.3.2 Arrêter formellement l'inventaire de l'ensemble des zones d'activités économiques (article L318-8-2 du code de l'urbanisme)

Le rapport confirme l'important travail de recensement réalisé par la collectivité en matière d'inventaire des zones d'activités économiques, comprenant notamment le détail de l'état parcellaire des unités foncières avec surface / identification du propriétaire et des occupants / taux de vacance.

Il reste à engager la consultation des propriétaires et des occupants préalablement à l'arrêt de l'inventaire par le CA.

Un avis de consultation via le site internet de la m2A ainsi qu'une insertion dans un journal d'annonces légales seront engagés prochainement pour informer les près de 7 000 destinataires concernés (propriétaires et occupants).

Cet inventaire sera ensuite soumis au Conseil d'Agglomération par voie de délibération au dernier trimestre 2025.

Recommandations

2.3.3 Définir et formaliser une stratégie foncière

Une stratégie foncière repose sur une priorisation de la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins en logements, en zones de développement économique, en équipements publics et en espaces naturels.

Elle impose d'identifier les sites stratégiques et de disposer des outils d'intervention.

En matière d'identification des sites stratégiques, elle est menée dans le cadre de la planification (nouveau PLUi en cours d'élaboration) par :

- L'identification d'ores et déjà achevée, par commune, du potentiel foncier pour le logement, le développement économique et les équipements publics ;
- La mise en œuvre en matière de logement d'outils opérationnels (droit de préemption...), du ressort des communes conformément aux statuts de m2A ;
- Un travail qui a permis de quantifier les besoins en matière de développement économique à env. 200 / 250 ha à l'horizon 2050 ;
- Une identification des espaces naturels dans le cadre de la trame verte et bleue.

Les outils pour notre stratégie foncière reposent donc sur :

- Le nouveau PLUi qui permettra d'actualiser les secteurs sur lesquels le droit de préemption urbain, et notamment celui de l'agglomération, s'exerce. En outre, les espaces naturels et secteurs à préserver seront détaillés ;
- La mise en place d'un processus de gestion des déclarations d'intention d'aliéner ;
- La mobilisation de l'EPFA (Etablissement Public Foncier d'Alsace) ou une intervention directe de la collectivité à l'instar de notre action foncière menée sur les sites d'Amélie 3 et 4.

3.5.5 Définir et mettre en œuvre des indicateurs de suivi concernant les installations d'énergies renouvelables afin d'évaluer de manière régulière la mise en œuvre des objectifs poursuivis et s'assurer du développement cohérent et équilibré de ce type d'installations sur le territoire.

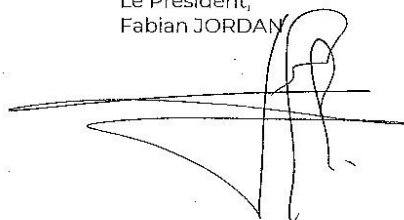
Le rapport constate que nos documents stratégiques (projet de territoire, PCAET, SCoT et PLU) ont permis d'identifier les terrains dégradés susceptibles d'accueillir des installations de centrales photovoltaïques se traduisant depuis 2020 par des implantations conséquentes notamment sur les friches minières du bassin potassique.

Le manque de données disponibles en la matière par m2A s'explique par la compétence exclusive en matière d'instruction des centrales d'énergies renouvelables par les services de l'Etat qui disposent ainsi en temps réel de l'état global de ces équipements sur notre territoire.

m2A confirme la mise en œuvre d'un protocole de suivi avec les services de l'Etat dans le cadre du pilotage du Plan Climat.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,
Fabian JORDAN



Mulhouse

Michèle Lutz
Maire de Mulhouse



CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES
GRAND EST
COURRIER ARRIVÉ LE

12 AOUT 2025

GREFFE
Enregistré sous le n° 25-0757
3-5 rue de la Citadelle - 57000 METZ

Monsieur le Président
Chambre régionale des comptes
3-5, rue de la Citadelle
57000 METZ

Affaire suivie par : Régis Ochsenbein
Directeur Général des Services
regis.ochsenbein@mulhouse-alsace.fr

Le 6 août 2025

**Objet : Rapport d'observations définitives relatif
au contrôle coordonné portant sur la reconversion des friches industrielles**

Monsieur le Président,

Dans le cadre du contrôle thématique coordonné de la Ville de Mulhouse et de Mulhouse Alsace Agglomération portant sur la reconversion des friches industrielles, la Chambre régionale de la cour des comptes a arrêté ses observations définitives après l'analyse des éléments transmis par les collectivités en réponse au rapport d'observations provisoires.

Après examen du rapport d'observations définitives réceptionné en date du 9 juillet 2025, je vous informe que la Ville de Mulhouse n'apporte pas d'observations.

Vous priant d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire absent,

L'Adjoint au Maire,
M. Thierry NICOLAS

Mairie de Mulhouse

2 rue Pierre et Marie Curie - BP 10020 - 68948 Mulhouse Cedex 9 - Tél. 03 89 32 58 58 - Fax 03 89 32 59 09 - mulhouse.fr



« La société a le droit de demander compte
à tout agent public de son administration »

Article 15 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

L'intégralité de ce rapport d'observations définitives
est disponible sur le site internet
de la chambre régionale des comptes Grand Est :
www.ccomptes.fr/fr/crc-grand-est

Chambre régionale des comptes de Grand Est

3-5 rue de la citadelle
57000 METZ

Tél : 03.54.22.30.49
grandest@crtc.ccomptes.fr