

CADRE DE VIE

Bourtzwiller se transforme

Reconstruction des 420, reconversion de la friche industrielle Manhurin, construction d'un nouveau lotissement sur le site de l'usine Bel Air, le quartier de Bourtzwiller est en plein renouveau. Tour d'horizon des différents projets en cours ou à venir...



La reconversion de la friche Manhurin est l'œuvre de Jean-François Hurth et de l'architecte Jean-Marc Lesage.

Sur le site de l'ancienne usine de tissage Bel Air, un nouveau quartier se prépare. Dans le rectangle de 5 hectares délimité par les rues de Soultz, de Mittelwihr, des Romains et d'Oradour, ce sont près de 250 logements qui vont sortir de terre d'ici à 2013. Un projet important porté par l'opérateur Néolia, depuis plus de deux ans. "Il s'agit d'un plan d'aménagement complet, indique Nicolas Decouelaere, directeur de l'agence développement Alsace de Néolia. Il ne s'agit pas seulement de construire des bâtiments, il faut aussi penser à l'urbanisme, à la voirie, à la densité, au développement durable... Nous voulons créer un cadre de vie attractif." Le nouveau quartier Bel Air comprendra trois types d'habitat : des petites résidences de dix à douze logements, des maisons de ville individuelles et des logements intermédiaires entre le collectif et l'individuel. Ces logements seront partagés entre l'accession à la propriété et la location, pour des tarifs qui resteront accessibles, promet Néolia. Une maison d'accueil spécialisée des Papillons Blancs accueillera également 80 résidents, pour autant d'emplois créés. Entre les bâtiments, des espaces verts, notamment un mail de promenade planté au centre du nouveau quartier, et deux nouvelles rues seront créés. "Le respect de l'environnement est essentiel, tant pour l'aménagement



Des passerelles extérieures desserviront les nouveaux logements de la Manufacture 340 sur le site Manhurin.

Le renouveau des 420

Les premières démolitions ont démarré en octobre dans le quartier des 420. Les sept barres d'immeubles vont progressivement disparaître pour laisser la place à des petits collectifs, de l'habitat intermédiaire et des maisons de ville individuelles.

180 nouveaux logements locatifs sociaux, une résidence sociale de 120 logements (le nouveau foyer Aléos), 34 logements en accession à la propriété et une soixantaine de logements en locatif privé vont voir le jour d'ici à 2012. Le nouveau quartier des 420 sera un quartier durable, tous les logements auront les caractéristiques de la Haute qualité environnementale. Les travaux de construction vont démarrer en 2008, les premières livraisons devraient avoir lieu en 2009.

ment que pour les futures constructions, précise Nicolas Decouelaere. Nous nous inscrivons dans la démarche de quartier durable à Bourtzwiller."

La démolition de l'usine Bel Air s'est faite au printemps dernier. Les premiers travaux d'aménagement devraient démarrer à l'été. Deux projets d'architectes ont été choisis pour la première tranche des travaux qui



Le nouveau quartier Bel-Air comprendra des petites résidences et des maisons de ville.

concernera 83 logements et démarrera fin 2008. Avec l'arrivée du tramway au printemps 2009, la proximité de la place du Rattachement et de ses commerces, l'ancienne friche industrielle Bel-Air va vivre une nouvelle vie.

La Manhurin réhabilitée

À quelques centaines de mètres des 420, le long des rives de la Doller, l'aménagement du site Manhurin va lui aussi profondément transformer le quartier. L'entreprise Manurhin Équipement occupe encore une partie de son site historique de 8 hectares. Juste à côté, les travaux de la Manufacture 340 ont démarré. C'est l'un des projets immobiliers les plus originaux qu'ait connu Mulhouse. À la manière de la reconversion de friches industrielles en banlieue parisienne, ce projet consiste à reconvertir un ancien bâtiment industriel en logements, bureaux et ateliers d'artistes. Il est porté par un groupe de particuliers d'une quinzaine de personnes, qui ont constitué ensemble une société civile immobilière. À l'origine du projet, Jean-François Hurth, qui a découvert le bâtiment en février 2005. Construit tout en briques rouges à la fin du XIX^e siècle, celui-ci abritait auparavant des ateliers de mécanique qui nécessitaient beaucoup de lumière naturelle. Il est, par ailleurs, en bon état. "Je me suis dit que ce bâtiment avait un vrai potentiel", explique-t-il. Avec deux amis passionnés d'architecture industrielle, ils achètent le terrain de 1,4 hectares sur lequel il est bâti. Ils contactent l'architecte Jean-Marc Lesage du cabinet mulhousien DRLW, qui s'est déjà occupé notamment de la reconversion de la Maison de la céramique.

"Nous nous sommes inspirés du travail de Pierre Bertheau, qui a réhabilité de nombreuses friches en région parisienne, pour réhabiliter le site tout en conservant la mémoire industrielle du lieu, mais aussi pour le montage juridique en SCI", explique Jean-Marc Lesage. Après de nombreuses études de sol, de voisinage et de risques, suivies du dépôt du permis de construire, les travaux d'aménagement ont finalement démarré en mai 2007. Ils concernent l'aménagement des parties communes, la pose de passerelles extérieures pour desservir les logements et la mise en place des cloisons qui délimiteront les lots. Vingt-deux lots ont été aménagés, d'une taille moyenne de 150 m² sur deux niveaux, qui seront livrés bruts à leurs propriétaires, début 2008. Chaque propriétaire a prévu ses propres projets d'aménagement intérieur. "Il n'y a pas deux lots pareils", constate Jean-François Hurth. À partir du mois de juin, plus de 70 personnes habiteront ou travailleront dans ce bâtiment de 110 m de long : artistes peintres, familles, décorateur ou agence de communication. Des espaces verts en copropriété vont être aménagés. Pour Jean-Marc Lesage, "l'intérêt de ce type de projet, c'est de mélanger les populations, de changer les manières de travailler, d'amener de la convivialité dans l'habitat". Et la recette fonctionne : tous les lots ont trouvé preneur très rapidement, malgré le risque financier.

"C'est un vrai challenge, dit Jean-François Hurth, mais le projet en vaut la peine. On sort du formatage de la résidence, c'est une démarche communautaire qui prouve qu'il y a une alternative à la démolition du patrimoine industriel. Il y a plein d'exemples de reconversion d'usines et, à Mulhouse, il y a un vrai potentiel..."