



2^e Université européenne de l'Accueil de nouvelles populations
Pré rencontre régionale Alsace

La reconversion de friches industrielles pour favoriser l'attractivité des territoires

Lundi 19 mai 2008 - Parc de Wesserling à Husseren Wesserling

Une trentaine de participants se sont réunis le lundi 19 mai 2008 sur le territoire de la communauté de communes de Saint-Amarin pour parler de l'accueil d'entreprises comme facteur d'attractivité et de reconversion d'un territoire rural. Cette pré rencontre alsacienne a accueilli autant d'élus que de techniciens. Il est à noter la présence de nombreux partenaires vosgiens concernés par la problématique de l'accueil et la reconversion des friches industrielles. En effet, certaines vallées vosgiennes connaissent à l'heure actuelle une grave crise de leur économie industrielle traditionnelle. Ces territoires en mutation profonde doivent réagir pour assurer un développement nouveau. Cette journée a été l'occasion d'échanger sur la plus value d'une politique de maintien et d'accueil d'activités sur un territoire. Comment diversifier l'économie locale et explorer les potentiels d'activités ? Comment gagner en efficacité dans l'accompagnement des projets ?

Mots introductifs & cadrages

La communauté de communes de Saint Amarin

François Tacquard, président de la communauté de communes de Saint Amarin a accueilli les participants de cette pré rencontre en rappelant que la thématique de l'accueil ce territoire était moins abordée du point de vue démographique que du point de vue des conditions d'accueil d'activités économiques. Entre 2001 et 2004, ce territoire a connu une perte de 750 emplois alors que sa population augmentait tout de même sous l'effet du desserrement urbain vers les vallées. Ce phénomène de périurbanisation ne crée pas d'emplois alors que la demande en services augmente. Ce paradoxe met la communauté de communes qui voit ses moyens financiers diminués (baisse de la taxe professionnelle notamment) en difficulté pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants. L'enjeu pour ce territoire est donc de mener une politique de reconversion économique en attirant des porteurs de projets et en leur proposant un accompagnement dans toutes les dimensions (articulation entre le projet de vie, le projet professionnel et le territoire).

Le Collectif Ville Campagne

Jean-Yves Pineau, directeur du Collectif Ville Campagne a ensuite rappelé les objectifs de cette pré rencontre et l'intérêt du thème de la communication dans une politique d'accueil. La première volonté d'un territoire est de communiquer vers l'extérieur afin de se faire connaître. Cependant, d'autres aspects de la communication sont importants, notamment la communication entre acteurs du territoire, entre territoires contigus et entre différentes échelles territoriales.

Ensuite Jean-Yves Pineau a souligné un double enjeu pour les territoires ruraux. Tout d'abord que les mobilités constatées au niveau national (entre 1999 et 2004, 19,5 millions de personnes ont changé de logement) sont une opportunité à saisir. Pour que ce phénomène social ne soit pas subi mais bien vécu comme un facteur de

développement, les territoires doivent s'organiser en mettant en place une politique d'accueil pour répondre à ces nouveaux enjeux liés à la localisation des personnes et des activités économiques. A propos des territoires subissant l'arrivée de personnes, Jean-Yves Pineau a rappelé que nous sommes actuellement dans un schéma d'étalement urbain. Ce phénomène de déséquilibre entre la ville centre et sa périphérie nécessite également que les territoires se saisissent d'une politique volontariste pour peser sur son organisation.

Ces dernières décennies, les territoires ruraux ont vu une évolution forte de leurs fonctions. Aujourd'hui, si ce sont toujours les campagnes qui sont le plus industrialisées, les mobilités quotidiennes et générationnelles ont diversifié ses fonctions. La fonction de loisirs et la fonction résidentielle sont de plus en plus importantes. L'enjeu pour les territoires ruraux est d'avoir une mixité de fonctions. En effet, ce n'est plus uniquement l'activité économique qui participe à l'attractivité des territoires mais bel et bien le cadre et la qualité de vie.

Expériences présentées

L'appui du Conseil Général du Haut Rhin aux politiques de développement local

Delphine Joannes Coignard, responsable de la délégation à l'action territoriale du Conseil général 68 a tout d'abord rappelé que le département voyait sa population diminuer dans ses deux principales villes - Colmar et Mulhouse - alors que dans la plaine rhénane, la population augmente. Cette déprise urbaine soulève plusieurs questions pour le département. La mobilité des personnes entraînant la mobilité des services et des équipements, la question du coût et de la dépense énergétique engendrés se pose avec acuité. D'autre part quels rôles pour les villes, quelles politiques mener dans les bourgs centres ? Toutes ces questions doivent être abordées avec une marge de manœuvre réduite dû à une situation financière tendue.

Une structuration du territoire : le plan de revitalisation économique

Pour répondre à ces différents enjeux, le département du Haut-Rhin a adopté un plan de revitalisation économique mobilisant 10 millions d'euros sur trois ans. Ce plan permet le développement de pépinières d'entreprises et d'hôtels d'entreprises, l'équipement de zones d'activités en haut débit, le soutien à des manifestations de promotion et aux associations (ADMR), l'accès à Internet.

Un apport financier pour l'ingénierie

Le département a également développé la capacité des territoires à s'auto-organiser en apportant un soutien financier pour l'ingénierie territorial. Ce dispositif souhaite professionnaliser les équipes de techniciens.

Une contractualisation avec les territoires

Le Haut Rhin a mis en place des contrats thématiques avec les communautés de communes. Ces partenariats abordent la question des transports collectifs, de la culture, du tourisme.... Ils permettent également aux territoires de mener la politique la plus adaptée à leurs besoins. Un des contrats thématiques, intitulé GERPLAN (Gestion de l'espace rural et périurbain) est conçu comme un outil d'aide à la décision, un document de planification favorisant une gestion durable de l'espace rural et périurbain. Le but est de concilier activité agricole, expansion urbaine et préservation des milieux naturels et des ressources.

Altkirch : la reconversion économique d'un site militaire

Erci Thoumelin, chargé de missions au comité d'action économique du Haut Rhin a retracé l'histoire du projet de réhabilitation de la friche industrielle de commune d'Altkirch. Aujourd'hui 555 personnes contribuent quotidiennement à la vie de ce site. Ce renouveau jette dans l'oubli le départ, il y a 15 ans, du 8^{ème} régiment de Hussards. Ce départ avait provoqué la diminution de 20 % de la population de la commune d'Altkirch (Haut-Rhin), le départ de 187 élèves dans les écoles, la perte de 5 millions d'euros de chiffres d'affaires chez les commerçants, la forte augmentation de logements vacants, la déstructuration du tissu social (départs de nombreux bénévoles associatifs).

Une forte réaction indispensable.

Une forte réaction a été indispensable afin de surmonter les difficultés liées à ce bouleversement démographique et économique. Le site militaire étant sur 2 communes, une réponse intercommunale était souhaitable pour éviter une vente par émiettement et ainsi éviter la spéculation de particuliers. La solidarité de la communauté de communes a fait son œuvre en décidant de l'acquisition des 17,8 Ha de terrain et des 39 000 m² de bâtiment.

Avant d'établir une véritable stratégie de reconversion, il fallait maîtriser le site (maîtrise foncière, mise au norme...). Ensuite l'idée de la communauté de communes était de dire qu'une friche pouvait être un produit immobilier nouveau et attractif pour des entreprises. Ainsi, elle a investi dans des bâtiments relais, des hôtels d'entreprises tout en accompagnant les entrepreneurs dans leur démarche. Ces nouvelles conditions d'accueil ont permis d'attirer des investisseurs et des créateurs d'activité. La communauté de communes a également mise en œuvre une politique d'incitation fiscale.

Une des clefs de réussite du projet aura été de réagir très vite. Cette période de traumatisme lui a permis de mobiliser beaucoup de partenaires et de financements dès le début. Ainsi, le premier projet a été de créer un pôle emploi en rassemblant l'Anpe et l'Assedic sur le site, et un pôle agricole rassemblant la DDA, une antenne de la Chambre d'agriculture et de la MSA. Le centre de tri postal a également été installé sur le site. Une antenne du département a été ouverte. Un multiplex de cinéma est en cours de construction.

En parallèle à la réhabilitation de ce quartier (le plessis), il a été décidé de consolider l'attractivité de la ville centre, de renforcer le pôle locatif de la communauté de communes (OPAH).

Les résultats

A ce jour, la perte de population engendrée par le départ de la 8^{ème} Hussard est presque compensée. 240 logements et 115 maisons individuelles sont en phase de réalisation ou en passe de l'être ; 21 commerces ont été créés. De plus, malgré un taux d'imposition élevé pour financer ces projets, la population a adhéré à ce projet de reconversion d'un site militaire. Cette adhésion a permis de renforcer les liens sur le territoire et de faire prendre conscience de l'utilité d'un échelon comme la communauté de communes.

Cependant, aujourd'hui de nouveaux problèmes apparaissent avec la fermeture du tribunal d'instance et des prud'hommes et les menaces de fermeture de la CPAM et de l'hôpital. L'histoire se répète, le combat continue mais les liens pour y répondre sont déjà tissés.

Le Parc de Wesserling : un projet d'envergure en toute modestie

François Tacquard, Président de la communauté de communes de Saint Amarin, conseiller général.

M. Tacquard a rappelé que son territoire avait reçu le grand prix Martine Mauléon de l'accueil à la Foire à l'installation en milieu rural 2007 pour leur projet de reconversion de la friche industrielle du parc de Wesserling. Ce territoire, situé à une quarantaine de kilomètres de Mulhouse, est marqué par un riche passé industriel fondé sur un savoir-faire textile. A l'heure où les fermetures et les délocalisations des industries textiles se multiplient, la communauté de communes de Saint Amarin a dû faire face à une très forte montée du chômage et la précarité (perte de 700 emplois en 3 ans), au développement de nombreuses friches industrielles et à une diminution de ses recettes fiscales. En 2003, le parc de Wesserling a vu sa dernière entreprise fermer. C'est pourquoi, la communauté de communes a racheté les 24 Ha et les 60 000 m² de bâtiment pour y développer un projet de reconversion économique et touristique, respectant la qualité patrimoniale du site. Elle a décidé de faire du parc de Wesserling un pôle économique, culturel, touristique et patrimonial.

Les premiers travaux de rénovation ont permis de proposer aux entreprises une offre immobilière diversifiée à un prix attractif. En effet, la rénovation des bâtiments de l'usine coûte en moyenne deux fois moins cher que la construction de locaux neufs. Par conséquent la valorisation de friches permet de louer à très bon prix des surfaces aux entreprises, qui n'auraient pas eu l'idée de s'installer dans une vallée dont l'accessibilité est réduite.

De plus, la mise en place d'une mixité des fonctions, industrielles, tertiaires, commerciales, artisanales, culturelles et résidentielles dans le respect du patrimoine rend l'ensemble du site plus attractif. Ainsi la restauration de jardins donne une image de marque au parc et constitue le moteur de la fréquentation touristique (65 000 par an). L'importante taille du site a permis de multiplier et de diversifier les produits

immobiliers en fonction des demandes très différentes. Cette possibilité de répondre, à des prix intéressants, à des besoins très différents est une des forces de ce projet. Aujourd'hui, le projet est composé d'un hôtel d'entreprises, d'une pépinière de bureaux, d'un centre des métiers d'art, d'un espace d'animation culturel, d'une crèche - halte garderie, d'environ 40 logements.

Depuis 2004, le budget de l'opération s'élève à 14 millions d'euros dont 65 % de subventions. Ce taux important est bien sûr l'un des facteurs de réussite de ce projet. Cependant, tous les choix sont faits pour que le site soit le moins coûteux en entretien (les aménagements paysagers sont les plus simples et les plus respectueux possibles de l'histoire du site). L'idée forte de ce projet est que le bâtiment crée le produit. Il est important de valoriser l'existant, en évitant des démolitions coûteuses, pour rendre le site attractif.

Les résultats et les progressions attendus

Aujourd'hui, les espaces d'entreprises de Wesserling ont permis l'implantation de 35 PME et de 200 emplois. C'est une centaine de nouveaux habitants qui sont arrivés. L'originalité du projet, la dynamique positive du parc séduisent un nombre croissant de professionnels du textile (artistes, créateurs, PME) qui voient l'occasion d'enrichir leur image de marque et de bénéficier de synergies. Cet engouement a une origine identifiée : la fermeture de nombreuses usines textiles amène des cadres à créer leur entreprise sur des « niches » : ces nouveaux entrepreneurs cherchent des locaux à louer avec de plus un environnement favorable. A terme, l'idée est de développer un petit système productif local de la filière textile.

La communication du Parc de Wesserling

Une partie de la population locale est favorable au développement de ce projet. Cependant, une autre partie est sceptique et certaine vivent assez mal l'évolution du site, par ailleurs très rapide. En effet, les changements opérés vont à l'encontre de l'histoire séculaire et à la tradition ouvrière du parc de Wesserling. La communauté de communes a décidé d'organiser des portes ouvertes pour les habitants afin que chacun s'approprie les nouvelles fonctions de ce lieu.

Il n'y a pas de promotion du site car de nombreuses demandes se font par le bouche à oreille. Cependant, la communauté de communes souhaiterait travailler à un cahier des charges pour être plus sélectif dans l'examen des demandes.

Idées fortes pour réussir la reconversion d'une friche industrielle

- Une équipe projet réduite
- Une forte mobilisation des forces vives du territoire
- Maîtriser le site à reconvertir
- Agir vite (la période de traumatisme est propice aux soutiens et l'entretien d'un site industriel à l'abandon est très coûteuse)
- Optimiser les financements publics
- Diversifier l'offre du site