

Europan 14

Guebwiller site visit report, 13 April 2017

Participating: Approximately 55 candidates from several regions of France and from Belgium, Spain and other countries.

Mr. Kleitz, mayor, regional councillor

Mr. Ameline, chairman and chief executive officer for NSC

Mr. Muller, advisor for urban planning and major projects

Ms. Le Moing, EPF Alsace

Mr. Beydon : Société Schlumberger

Ms. Sandrine Michel : director for Grand Projet, in charge of the EUROPAN dossier

Mr. Hugues Levi-Topal, director general for services

Ms. Sandra Gérard, director for communication

Ms. Isabelle Moulin, director of Europen France, Mr. Laurence Schlumberger-Guedj, architect and Guebwiller site expert for Europen France, Ms. H el ene Soubeyrand and Mr. Vincent Milla for EUROPAN.

Europen commissioned a team to film the visit.

Programme:

-presentation

-site visit

-response to questions

Presentation:

- 1- Isabelle Moulin reminded those present of certain guidelines for the EUROPAN competition
- 2- The mayor placed the site issues in their historical context and the four major periods of the city's history:
 - the prosperous period of Prince Abbot of Murbach, the Holy Roman Empire, of which there remain two churches today, much too large for their needs.
 - the industrial period marked by the development of several textile factories in the city
 - the reconstruction period when a large part of the city destroyed during World War II was rebuilt by the architect Jean Vigne with flat-roofed architecture and about 30% social housing.
 - the reconversion that is taking place today on a large part of the old industrial sites, freeing up a high degree of real estate in the city centre.

The mayor recalled the prestigious vineyards of Guebwiller and the need for the city, given its location on the valley floor, to develop within its borders. He stressed the need for the NSC site renewal project to create urban continuity and meet the population's expectations. The working class estates in the immediate vicinity of the project site are to be integrated into an overall urban view.

- 3- Mr. Claude MULLER noted that nothing had happened for a long time in the commune. A master plan has been drawn up with the aim of developing the attractiveness of the city by cre-

ating meeting areas along the main thoroughfare and developing environmentally friendly modes of transport (pedestrian and bicycle). The last phase of the project (forecourt of the city hall) will be finished soon.

The conversion of the old industrial sites will create a new neighbourhood of about six hectares with both remarkable heritage and an environment of quality to be taken into consideration. The population's expectations are along the lines of an "eco-district" associating housing, public facilities and economic activities all linked to the city centre.

4- Mr. Ameline presented himself as an industrialist working in the valley and sole landowner of the site

He stated that the site was still in operation, with a foundry, a rope factory and offices partly occupied by NSC headquarters. He explained why he is interested in the future of the site:

- industrialists do not like to be isolated and ardently desire the arrival of new businesses
- after a period of decline, the company is recruiting and wishes to offer an attractive place for young workers to live
- the architectural heritage is in good condition and needs to be made use of
- NSC has employed up to 2,000 people over several decades. The inhabitants of Guebwiller are attached to the site, its history and its future.

Mr. Beydon, CEO of the Schlumberger vineyards and NSC shareholder, traced the family history around two activities that have made and still make Guebwiller famous: wine and the textile industry. He insisted on the importance of industries along the Lauch, close to the mill and the development of 20 hectares of vineyard on the sunny slopes. He mentioned the climate of the valley, the driest zone in France and conducive to the cultivation of rare plants.

He recalled that in the past the train came to Guebwiller but that today it is necessary to go to Colmar, Mulhouse or Merxheim. This is a real handicap to development.

The mayor recalled that the Guebwiller valley is the entrance to the Markstein valley (ski resort) and stressed the importance of the living in close contact with nature.

He also stated that the return of the train is included in a national-regional plan. The train station is in the southern part of the city, while a second stop will be in the immediate vicinity of the project site.

Several remarkable parks designed by industrialists in the 19th century contribute to the landscape of the city.

At issue is a balance between housing, public spaces, productive areas and environmentally friendly modes of transport

Finally, he recalled the architectural heritage of certain industrial buildings that contribute to the image of the city.

Site visit:

The group split into two groups.

At the heart of the study site is the Louvre and the old factory, on both sides of Avenue de la republic

1- the old factory:

Composed of several elements built at different periods.

- the 1896 building constructed on the southern edge of the site houses mechanical machining production
- the 1911 building of pink Vosges sandstone with a saw-tooth roof and second skin;
- the roofing over of courtyards as required, steel and cast iron columns, gantry for site needs, high roofs for large machines, machining up to 2007
- an office building at the heart of the factory

- the 1960 Florival building has since been massively renovated and now houses NSC headquarters and an employment centre (pôle emploi)
- the Casto building is a metal structure with brick walls and is a storage facility for machinery
- the Aviation warehouse has a ramp running under the road to the foundry site
- 1940 Schlumberger steel parts foundry (not visited) employs 50 to 60 people today. The site remains active and is even growing. NSC has recently invested in pollution controls.

Behind the foundry is a parking lot belonging to RFF (French rail network) in connection with the Eisenstein stop (name of the station). Foundry employees use this car park today. NSC is also financing a start-up, which according to the Archimedes screw principle uses driving force to produce energy. They therefore need to be near water.

The Louvre:

A 1910 reinforced-concrete building, one of the first and the largest in Alsace, 5 m floor-to-ceiling height, 4 tons to the m², natural light entering through large windows and hence the name "Louvre". Concrete columns. The second phase was built after the war

The building is not registered as architectural heritage.

The Loft Compagnie from Mulhouse is renovating the southern part into lofts. Work begins in the fall.

The project includes business on the ground floor and housing on the floors above as well as the construction of houses on the roof.

Candidates can consult the website loft-lelouvre.fr

The remainder of the building is not part of the loft project and may be used by the candidates.

Visit of the 2nd floor: unoccupied: 2 floors, columns increasingly thinner.

The Bois Fleuri originally belonged to the Bourcart house, which was a canteen for NSC employees. Today it has been bought by the city to eventually become an EPHAD (home for the elderly).

Industrialists planted many sequoias that now make up a high-quality country setting like the Parc de la Marseillaise

Responses to questions asked:

The Mayor reminded us of the role of industrialists in society with the construction of workers' housing and mansions surrounded by beautiful parks.

The Meyer Sans Boeuf rope factory is still in activity and is known for innovation in cable, nautical, etc. The site is to be converted at some future point.

The empty lot next to NSC is an old industrial site where the new gendarmerie for 28 gendarmes and 24 homes are to be built.

Financing of conversion: The Mayor mentioned that there is no set financial budget, that the EPF (Public Land Institution) is a project partner and will help with financing and he counts on the European competition to come up with a process of reconversion. He pointed out the setting up of financial measures for the Vosges Mountain region.

Pollution: studies are underway, however the industries were not major polluters such as chemical paints. The results will be known in a few months.

NSC is preparing an application to cease activity on the ICPE site (classified for environmental protection), which is being overseen by DREAL (environment, urban planning and housing).

Additional documents:

Historical data: consult the website

Topographic survey requests on existing buildings: there are no dwg files available.

What is the future of the foundry: The foundry will remain in activity.

What ideas are there for the old industrial site: Mr. Ameline specified that everything remains possible.

What needs are there for temporary housing: an innovative idea that can meet the needs of young people just arriving. However, NSC does not employ temporary workers, but relies on specialists who are likely to stay a long time.

Needs assessment: NSC currently employs 200 people; annual turnover is about 15.

NSC is anticipating the arrival of new companies, looking for subcontractors with the goal of developing a partnership network.

Population profile and mobility: high share of social housing and pleasant attractive living environment, therefore residential housing

Lack of housing for young couples with children, fewer children in schools

How to attract families with diversity and employment.

Lack of housing for large families.

A lot of small housing units remain empty because they do not match demand.

Lack of single-family homes.

The goal: a good level of diversity.

Employment: strong employment flow to Mulhouse Colmar

Guebwiller is an administrative and commercial centre: since NSC became smaller there is a job excess compared to the population: high school, hospital and commerce.

Tourism: there are to date three hotels, the city relies heavily on tourism ... important development strategy

School: four junior high schools, several high schools including BTS hotelier with apprenticeship CFA. Schools suffer from by the lack of rail service

In front of the foundry: the Lauch green grid for bikes, to the south there is a lack of environmentally friendly paths

The city schools will be reorganized into 3 groups.

Conflicts of use between industry, offices and housing: there is no cohabitation problem anywhere in the commune;

Public facility needs: a new school is needed on the old industrial site or elsewhere. The city lacks an auditorium and the Casto building (no columns) could be transformed into a theatre to fulfil the cultural need

Why add the working class neighbourhood: in order to ensure diversity and deal with the connection to the city. The site turned inward in the past, was an enclave. The issue is now to open up, create links with the larger environment and integrate the social housing estates into the process. However, these areas are suggestions. One is free to decide not to intervene on a part of them; the site file is indeed a study area. Remember that the social housing estates have already been largely bought and resold by the tenants themselves.

The Mayor recalled that the link with the city centre needs to be strengthened.

Europan 14

Guebwiller CR de la visite de site du 13 Avril 2017

Présents : environ 55 candidats venus de plusieurs régions de France, de Belgique, d'Espagne...

Monsieur Kleitz, Maire, conseiller régional

Monsieur Ameline, Président Directeur Général de la société NSC

Monsieur Muller, conseiller à l'urbanisme et grand projet

Madame Le Moing, EPF Alsace

Monsieur Beydon : Société Schlumberger

Sandrine Michel : chargé d'opération Grand Projet, en charge du dossier EUROPAN,

Hugues Levi-Topal, Directeur Général des services

Sandra Gérard, directrice de la communication

Isabelle Moulin directrice d'Europan France, Laurence Schlumberger-Guedj architecte, expert du site de Guebwiller auprès d' Europan France ,Hélène Soubeyrand et Vincent Milla EUROPAN.

La visite a été filmée par l'équipe de tournage missionnée par EUROPAN

Déroulé :

-Présentation en salle

-Visite du site

-Réponses aux questions sur site

Présentation :

2- Rappels des éléments de cadrage du concours EUROPAN par Isabelle Moulin

2-Intervention de Monsieur le Maire : Quelques rappels permettant de resituer la problématique du site dans son contexte historique : 4 périodes ont marqué l'histoire de la ville :

- La période faste du Prince-Abbé de Murbach membre du St empire romain germanique dont subsistent deux églises aujourd'hui surdimensionnées
- La période industrielle marquée par le développement de plusieurs manufactures de textile sur l'ensemble de la ville
- La période de la reconstruction : suite à la destruction d'une grande partie de la ville lors de la seconde guerre mondiale, un projet de reconstruction a été mené par l'architecte Jean Vigne introduisant une architecture de toits plats et environ 30% de logements sociaux
- La reconversion : aujourd'hui une grande partie des sites industriels est à reconvertir, offrant ainsi un fort potentiel foncier en centre ville

Monsieur le Maire rappelle également la renommée du vignoble de Guebwiller qui participe à la notoriété de la ville, l'obligation de la ville à se développer sur elle-même compte-tenu de la topographie en fond de vallée. Il insiste sur la nécessité dans le cadre du projet de renouvellement du site NSC de créer des continuités urbaines et de répondre aux attentes de la population. Les cités

ouvrières à proximité immédiate du site de projet sont à intégrer dans la cohérence urbaine globale.

3-Intervention de monsieur Claude MULLER :

Monsieur Muller mentionne que rien ne s'est passé pendant longtemps sur la commune. Un plan directeur a été établi ayant pour objectif le développement de l'attractivité de la ville à travers des zones de rencontre et d'échange dans l'artère principale ainsi que le développement des modes doux (piétons, vélos). La dernière phase de travaux (parvis de la mairie) sera réalisée prochainement.

Concernant la reconversion des friches industrielles : il s'agit de créer un nouveau quartier d'environ 6 ha comprenant un patrimoine remarquable à considérer et un environnement de qualité.

Les attentes de la population sont du type « écoquartier » associant de l'habitat, des équipements et des activités économiques en lien avec le centre ville.

4-Intervention de Monsieur Améline: Monsieur Ameline se présente comme un industriel actif dans la vallée et seul propriétaire foncier du site

Il précise que le site est toujours en activité ; en effet, la fonderie fonctionne encore ainsi qu'une usine de cordes et des bureaux dont une partie est occupée par le siège de NSC. Il explique les raisons pour lesquelles il s'intéresse à l'avenir du site :

- les industriels n'aiment pas vivre seuls, il souhaite donc ardemment l'arrivée de nouvelles activités
- après une phase de décroissance, la société recrute et souhaite offrir un lieu de vie attractif pour de jeunes actifs
- il existe un patrimoine en bon état qui ne demande qu'à être exploité
- la société NSC a compté jusqu'à 2000 personnes pendant plusieurs décennies ; tous les habitants de Guebwiller sont attachés au site, à son histoire mais également à son devenir

M. Beydon : PDG des vignobles Schlumberger et actionnaire de NSC, retrace la saga familiale autour des 2 activités qui ont fait et font encore la notoriété de Guebwiller : le vignoble et l'industrie textile. Il insiste sur l'installation des industries le long de la Lauch, proche du moulin et du développement des 20ha de vignoble sur le coteau ensoleillé. Il mentionne la caractéristique du climat de la vallée qui en fait la zone la plus sèche de France propice à la culture de plantes rares. Il rappelle qu'autrefois, le train passait à Guebwiller, aujourd'hui il faut descendre à Colmar ou Mulhouse ou Merxheim, ce qui constitue un vrai handicap de développement

Monsieur le Maire rappelle que la vallée de Guebwiller constitue l'entrée de la vallée du Markstein (station de ski), insiste sur l'importance du cadre de vie en lien étroit avec le monde végétal. Il précise également que le projet de restitution du train est inscrit dans le plan Etat-Région. La gare est prévue au sud de la ville tandis qu'un deuxième arrêt se situe à proximité immédiate du site de projet.

Plusieurs parcs remarquables conçus par les industriels au XIX^{ème} siècle participent à la qualité paysagère de la ville.

Il s'agit de trouver un équilibre entre logements-espaces productifs-espaces publics et cheminements doux

Il rappelle enfin la qualité patrimoniale de certains bâtiments industriels qui contribuent à l'image de la ville.

Visite du site :

Répartition en deux groupes :

Au centre du site d'étude : 2 parties de part et d'autre de l'avenue de la république : le Louvre, l'ancienne usine

2- Ancienne usine :

- Construite de plusieurs éléments à différentes périodes au fur et à mesure des besoins .
- 1896 construction du bâtiment en limite sud abritant la partie usinage fabrication mécanique
 - 1911 construction du bâtiment en grès rose des Vosges et couverture en shed avec une seconde peau ;
 - couverture des cours au fur et à mesure des besoins, poteaux acier et fonte, ponts roulants les pour besoin du site, usinage jusqu'à 2007 ; grande hauteur car grosses machines
 - un bâtiment de bureaux au cœur de l'usine
 - le bâtiment Florival : qui abrite aujourd'hui le siège de NSC et pôle emploi : construction 1960 puis réhabilitation lourde
 - le Casto : composé de murs en briques et structure métallique ; sert de dépôt de machine lieu de stockage d'éléments de machines
 - le hangar dit Aviation : avec une rampe permettant de relier le site à la fonderie sous la route
 - la fonderie Schlumberger (non visitée) créée en 1940 : 50 à 60 personnes travaillent encore aujourd'hui : fonderie de pièces d'acier ; ce site reste actif et même en croissance ; la NSC a investi récemment dans des dispositifs de contrôle des rejets de fumées

Derrière la fonderie, se situe un parking appartenant à RFF (réseau ferré de France) en lien avec l'arrêt Eisenstein (nom de la station). Ce parking est utilisé aujourd'hui par les employés de la fonderie

NSC finance également une Start up qui selon le principe de la vis d'Archimède utilise la force motrice pour générer la production d'énergie

La localisation près de l'eau est donc essentielle ;

Le Louvre :

Architecture de béton armé, un des premiers et des plus grands réalisés en Alsace en 1910, composé de plateaux de 5 m de hauteur 4T au m² bénéficiant de la lumière naturelle par les grandes fenêtres d'où l'appellation « Louvre ». Poteaux béton. Deuxième phase : construite après guerre

Le bâtiment n'est pas classé.

Projet de réhabilitation en lofts pour la partie Sud par la société Loft compagnie installée à Mulhouse. Les travaux démarrent à l'automne.

Le projet prévoit des activités à RDC, des logements dans les étages ainsi que la construction de maisons sur le toit

Les candidats peuvent consulter le site Loft-lelouvre.fr

La deuxième partie du bâtiment non concernée par le projet peut être investie par les candidats.

Visite du 2eme étage : étage libre : 2 plateaux, poteaux de plus en plus minces.

Le Bois Fleuri appartenant à l'origine à la maison Bourcart, puis cantine des salariés de NSC et aujourd'hui racheté par la ville pour en faire éventuellement un EPHAD.

Beaucoup de séquoias ont été plantés par les industriels constituant ainsi un cadre paysager de grande qualité à l'image du parc de la marseillaise

Réponses aux questions :

Monsieur le Maire rappelle le rôle social des industriels donc la construction de cités ouvrières et des maisons de maître entourées de parcs remarquables.

La corderie Meyer Sans Boeuf est encore en activité, elle se distingue par son caractère innovant dans le câblage, la marine...le site sera à reconverter dans l'avenir

Le terrain vide à côté de NSC : il s'agit d'une friche qui va accueillir la nouvelle gendarmerie pour 28 gendarmes et 24 logements

Financements de la reconversion : Monsieur le Maire mentionne qu'il n'y a pas d'enveloppe financière définie, que l'EPF (Etablissement public foncier) est partenaire du projet et aidera au portage du foncier, il compte sur Europan pour proposer un processus de reconversion ...Il signale la mise en place d'un dispositif de financement du massif vosgien

Pollution : des études en cours cependant il ne s'agit pas d'industries polluantes, pas de chimie peinture... les résultats seront connus quelques mois

NSC est en train de préparer un dossier de cessation d'activité du site ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement), dossier suivi par la DREAL

Documents complémentaires :

Données historiques : consulter le site

Demandes des relevés topographiques

Sur les bâtiments existants : il n'existe pas de DWG accessibles

Quel est l'avenir de la fonderie : La fonderie reste en activité

Quelles idées pour la friche : monsieur Ameline précise que tout reste ouvert

Quels besoins pour des logements temporaires : une idée innovante qui peut répondre aux besoins des jeunes qui arrivent. Cependant, NSC n'emploie pas d'intérimaires, elle fait appel à des spécialistes qui sont voués à rester.

Evaluation des besoins : NSC emploie aujourd'hui 200 personnes, le renouvellement annuel correspond à environ 15 personnes

NSC est en attente de nouvelles entreprises, en recherche de sous traitants dans le cadre d'un réseau de partenariats qui se développe

Profil de la population et type de mobilité : forte part de logements sociaux qui attirent grâce à un cadre de vie agréable donc logement résidentiel

Manque d'offre pour jeunes couples avec enfants, en régression dans les écoles

Comment faire venir les familles donc mixité et emploi

il manque des grands logements pour les familles

Bcp de petits logements qui restent vides car ne correspondent pas à la demande

Manquent des pavillons

Le but : bonne mixité

Emploi : forts flux sur Mulhouse Colmar

Guebwiller est un centre administratif et commercial : il y a un excédent d'emplois par rapport à la population: lycée, hôpital et commerce depuis que NSC s'est réduit

Tourisme : il existe à ce jour 3 hôtels, la ville mise beaucoup sur le tourisme...axe de développement important

Scolaire : 4 collèges, plusieurs lycées vont jusqu'au BTS hôtelier avec CFA. Les structures scolaires sont pénalisées par l'absence de train

En face de la fonderie : la Lauch trame verte pour les vélos, au sud, manque de cheminement doux

Les écoles de la ville seront regroupées sur 3 pôles

Conflits d'usages entre les industries les bureaux les logements : aucun problème cohabitation sur toute la commune ;

Les besoins en équipements : Besoin d'une nouvelle école sur la friche ou ailleurs et manque de salle de spectacle le bâtiment du Casto peut éventuellement être transformé en salle de spectacle afin de compléter l'offre en culturel (pas de poteaux)

Pourquoi insérer la cité ouvrière : afin de veiller à la mixité et traiter l'interface avec la ville. Le site était autrefois refermé sur lui-même il s'agit de l'ouvrir et de créer des liens avec son environnement donc intégrer les cités dans la réflexion ; cependant, nous rappelons que ces périmètres sont indicatifs on peut s'en affranchir intervenir sur une partie, le dossier de site constitue un cadre de réflexion. Rappelons que les cités ont déjà été revendues et rachetées pour la grande majorité par les locataires eux-mêmes.

Monsieur le Maire rappelle le lien à renforcer avec le centre ville .