

(1853
160ans
SOMCO

2013



Rétrospective

(1853-2013) 160 ans SOMCO

« La création successive à Mulhouse, selon les besoins de ce grand centre factorier, de cités ouvrières appropriées à ce genre d'habitations, est aujourd'hui résolue par la constitution d'une société d'actionnaires, tous chefs d'établissements industriels de Mulhouse. » (1853)



AMH, Association
multiprofessionnelle
des Mulhousiens
de 1853
AMH, Association
multiprofessionnelle
des Mulhousiens
de 1853
AMH, Association
multiprofessionnelle
des Mulhousiens
de 1853

La création de la SOMCO, Société mulhousienne des cités ouvrières

Le développement industriel de Mulhouse a entraîné la création de cités ouvrières pour répondre aux besoins de la main-d'œuvre. La SOMCO a été créée en 1853 pour gérer ces cités.



Pourquoi ?

Le développement industriel de Mulhouse a entraîné la création de cités ouvrières pour répondre aux besoins de la main-d'œuvre. La SOMCO a été créée en 1853 pour gérer ces cités.



Qui ?



À l'échelle





Du modèle d'habitation conçu par l'architecte Emile MULLER, appelé le «Carré Mulhousien» – aux lofts des architectes Anne Lacaton et Jean Philippe Vassal, la SOMCO a toujours eu cette volonté de progrès social et d'innovation, qui a profondément marqué l'histoire de notre société.



Si la SOMCO existe toujours et continue à se développer, c'est aussi parce qu'elle est attachée à certaines valeurs héritées de son passé : une orientation au service des besoins exprimés sur les territoires locaux par ses partenaires et par ses clients, des démarches souvent originales, innovantes et valorisant l'image et l'environnement des sites, des exigences économiques qui ont assuré la pérennité de la société et de son action, ainsi qu'une gouvernance atypique, engagée et fidèle, faite d'acteurs politiques et économiques locaux.



A l'occasion de ce 160ème anniversaire, une manifestation, organisée à MULHOUSE dans les anciens bâtiments de l'usine DMC, a permis aux partenaires, aux clients et au public de revenir sur les origines et le parcours de la société et de mieux situer la place et le rôle de la SOMCO aujourd'hui.

Nous vous proposons, dans les pages de cet ouvrage, de découvrir cette rétrospective.

La création de la SOMCO

« La création successive à Mulhouse, selon les besoins de ce grand centre facturier, de cités ouvrières appropriées à ce genre d'habitations, est aujourd'hui résolue par la constitution d'une société d'actionnaires, tous chefs d'établissements industriels de Mulhouse. »

J. Dollfus, 1853



Jean Dollfus (1800-1887), créateur de la SOMCO en 1853.

Dessin à la plume signé HD, 1887, photographie et coll. BNU Strasbourg

Quand ?

La loi française du 13 avril 1850 condamne les logements insalubres. À l'instigation de Jean Dollfus, patron philanthrope de DMC (Dollfus-Mieg et Cie), les industriels mulhousiens s'attaquent au problème du mal-logement ouvrier en créant, dès 1853, une société par actions, la Société mulhousienne des cités ouvrières ou SOMCO.

Jean Dollfus en est l'actionnaire majoritaire. Il est soutenu par son réseau familial, par la municipalité de Mulhouse et par la famille Zuber, pionnière du logement social à l'Île-Napoléon. La participation financière directe de quatre entreprises est une première. L'augmentation de capital, en 1865, renforce l'influence des Dollfus (DMC achète dix actions supplémentaires), mais permet surtout l'entrée de six nouvelles entreprises dans la société. En 1860, un tiers du capital appartient à des entreprises.

Pourquoi ?

Dès les années 1740, les entreprises mulhousiennes ont attiré les paysans paupérisés de Bade, de Suisse et d'Outre-Forêt. L'entassement dans des taudis insalubres finit par émouvoir et effrayer les élites sociales. En 1840, le médecin Louis-René Villermé dresse un portrait alarmant de la situation : « J'ai vu à Mulhouse et à Dornach, et dans des maisons voisines, de ces misérables logements où deux familles couchaient chacune dans un coin, sur de la paille jetée sur le carreau et retenue par deux planches. Des lambeaux de couverture et souvent une espèce de matelas de plumes d'une saleté dégoûtante, voilà tout ce qui recouvrait cette paille ».

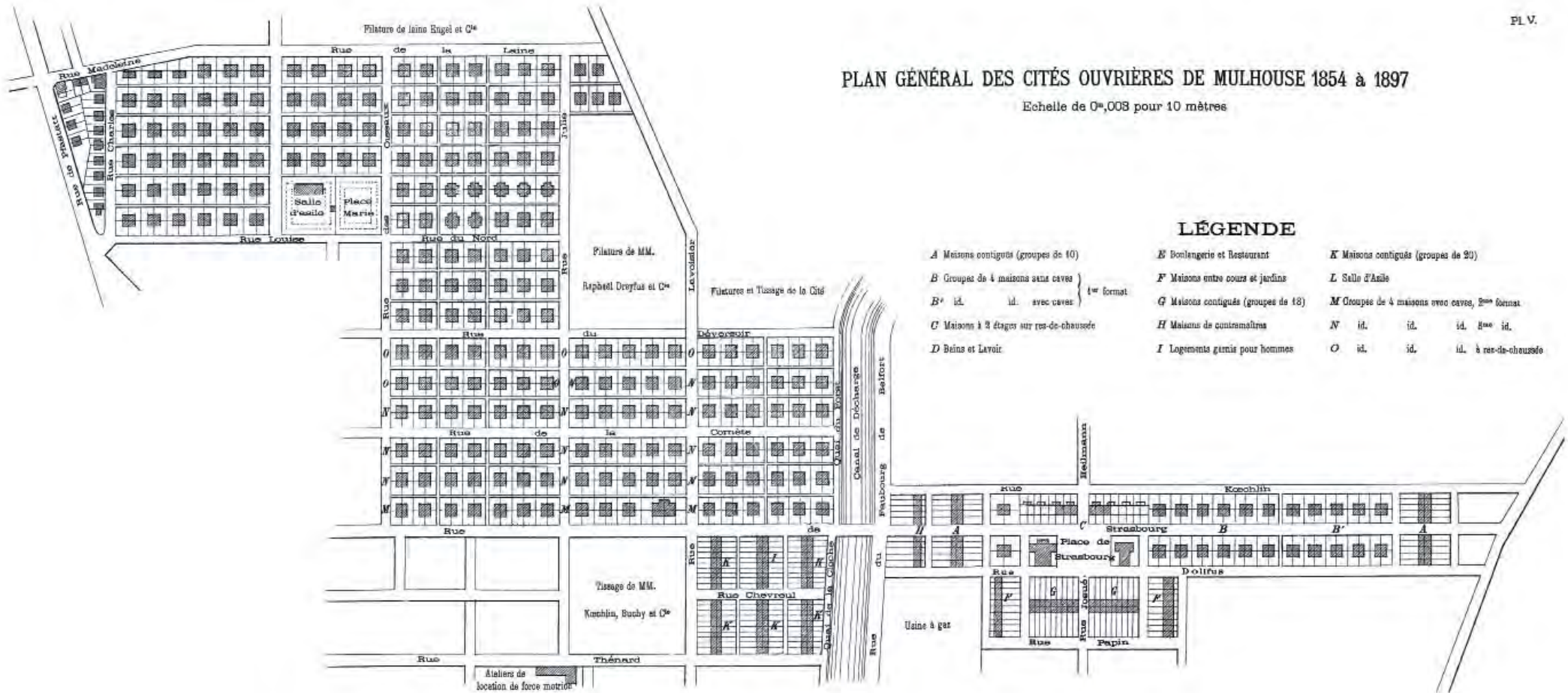
Les industriels mulhousiens entendent donc désormais « offrir des logements salubres, confortables et bon marché aux nombreux travailleurs de notre ville » (Rapport d'Achille Penot, 1865.).



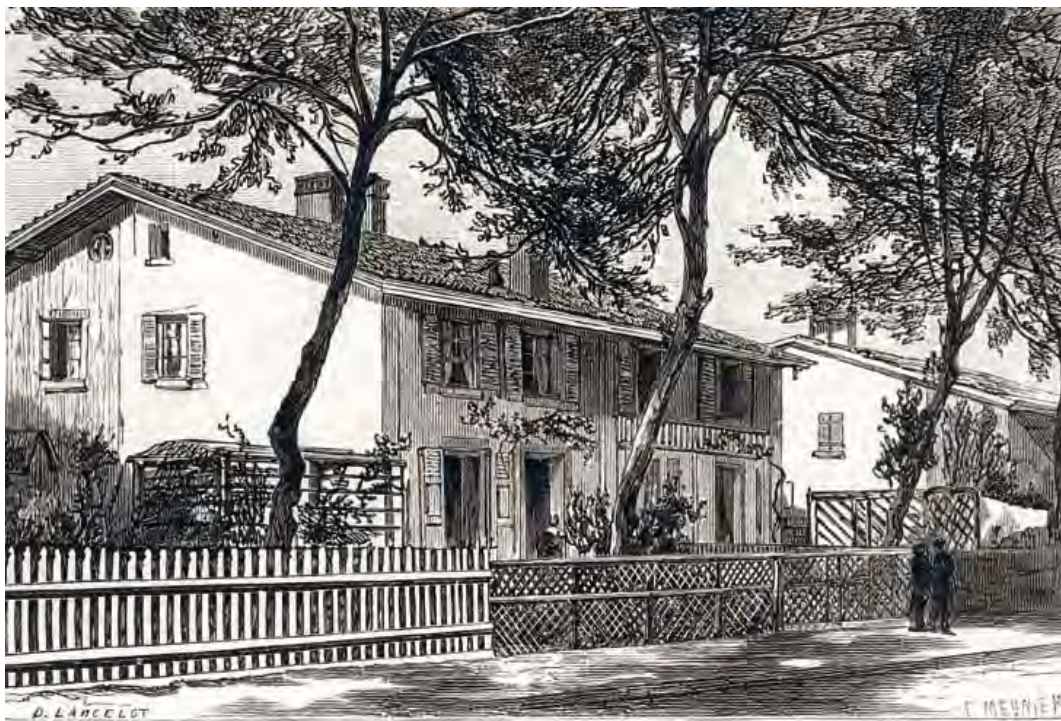
Où ?

Le creusement du canal de décharge des eaux de l'Ill dans la Doller, immense chantier ouvert en 1847 et 1848 pour employer les chômeurs, rend constructibles les terrains situés au nord de la vieille ville. Dans ces anciens prés d'étendage et de séchage des toiles peintes, 1 243 maisons sont construites entre 1853 et 1897.

Grand'Rue : la tour Nessel en 1898, avant sa reconstruction. AMM.
La misère pousse les familles pauvres à occuper les moindres recoins disponibles. L'entassement, les rues boueuses ou poussiéreuses, l'absence de toilettes et d'eau courante font de ces quartiers des lieux propices au développement des épidémies.



Plan général des cités ouvrières de Mulhouse. Achille Penot, Les Cités ouvrières de Mulhouse. Leurs bains et lavoirs, imprimerie Veuve Bader et Cie, Mulhouse, 1902, coll. privée. En 1897, la Cité est achevée. En un demi-siècle, 1 243 maisons ont été érigées, pour une valeur de 4 351 128 francs à partir d'un capital de départ s'élevant à 350 000 francs : « *Voici l'œuvre de 46 années de bonne gestion et d'une philanthropie bien entendue.* » (Camille de Lacroix, 1901.)



GRUPE DE MAISONS OUVRIÈRES A MULHOUSE.

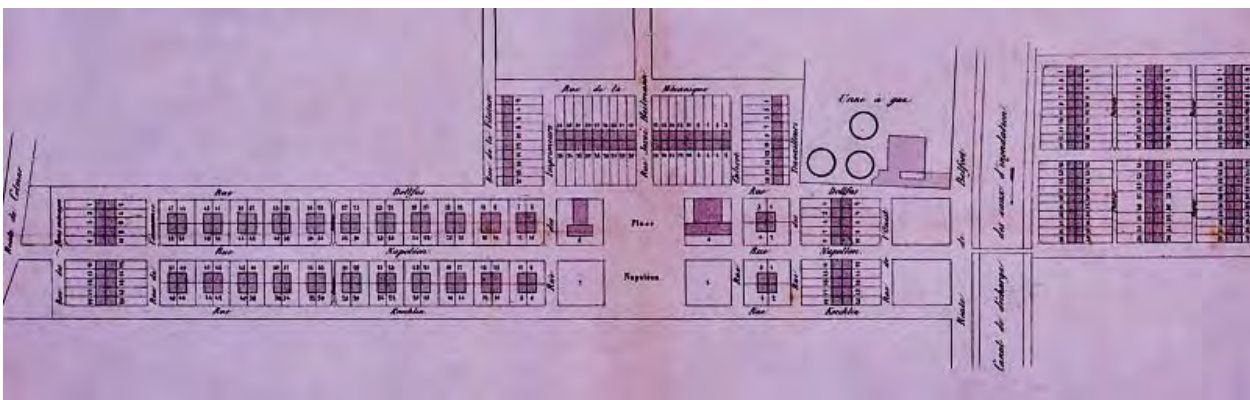
Le carré mulhousien, Mulhouse, Habitat ouvrier, de D. LANCELOT, illustrateur. et E. MEUNIER, graveur, 1889, Coll. et photo. BNU Strasbourg.

La Cité de 1853 à 1897

« Il fallait d'abord adopter irrévocablement le principe salutaire que chaque famille devait avoir un logement séparé et la libre disposition d'un jardin. »

Achille Penot, 1865

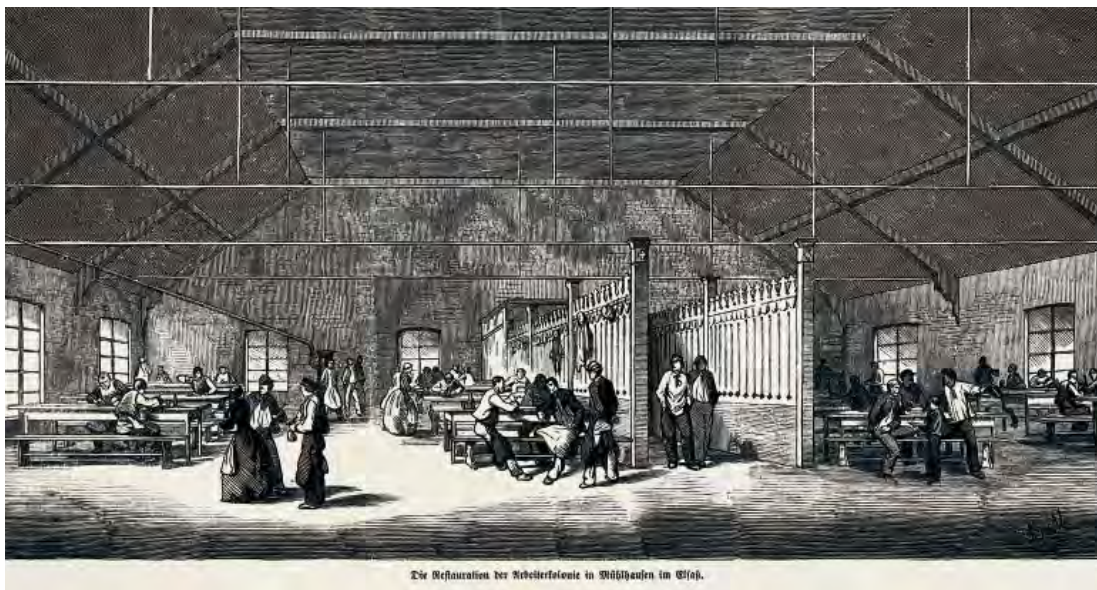
En 1851, l'Exposition universelle de Londres avait mis en valeur le modèle britannique des cottages ouvriers disposés en rangées. Les philanthropes mulhousiens font eux aussi le choix de la maison unifamiliale. Jean Dollfus demande à Émile Muller, ingénieur à DMC, d'inventer un nouveau modèle de maison : ce sera le « carré mulhousien », qui se déclina en plusieurs variantes pour s'adapter à la demande et à la conjoncture économique.



La cité ouvrière entre la rue de Belfort et la rue de Colmar vers 1860, Engelmann père et fils, Coll. et photo. BNU Strasbourg. Orienté avec le nord en bas, le plan permet de distinguer les cuves de l'usine à gaz (actuel emplacement de la maison de retraite du Marché), les quelques maisons traversières, des rangées de maisons dos à dos ainsi que les premiers « carrés mulhousiens »

Maisons en bandes et carrés mulhousiens ?

Le modèle britannique des maisons en bandes se décline en deux types : le premier se compose de rangées de maisons adossées deux à deux, possédant chacune un jardin sur le devant, mais qui ne reçoivent le jour qu'en façade. Ce système est donc rapidement abandonné. Le second s'organise en une rangée de maisons situées entre cour et jardin, bien éclairées puisqu'elles reçoivent le jour de part et d'autre. En 1854-1855, ces maisons coûtent 3 000 francs, somme que seuls les contremaîtres peuvent acquitter. La spéculation double leur prix en dix ans.



Die Restauration der Arbeiterkassette in Mühlhausen im Elsaß.

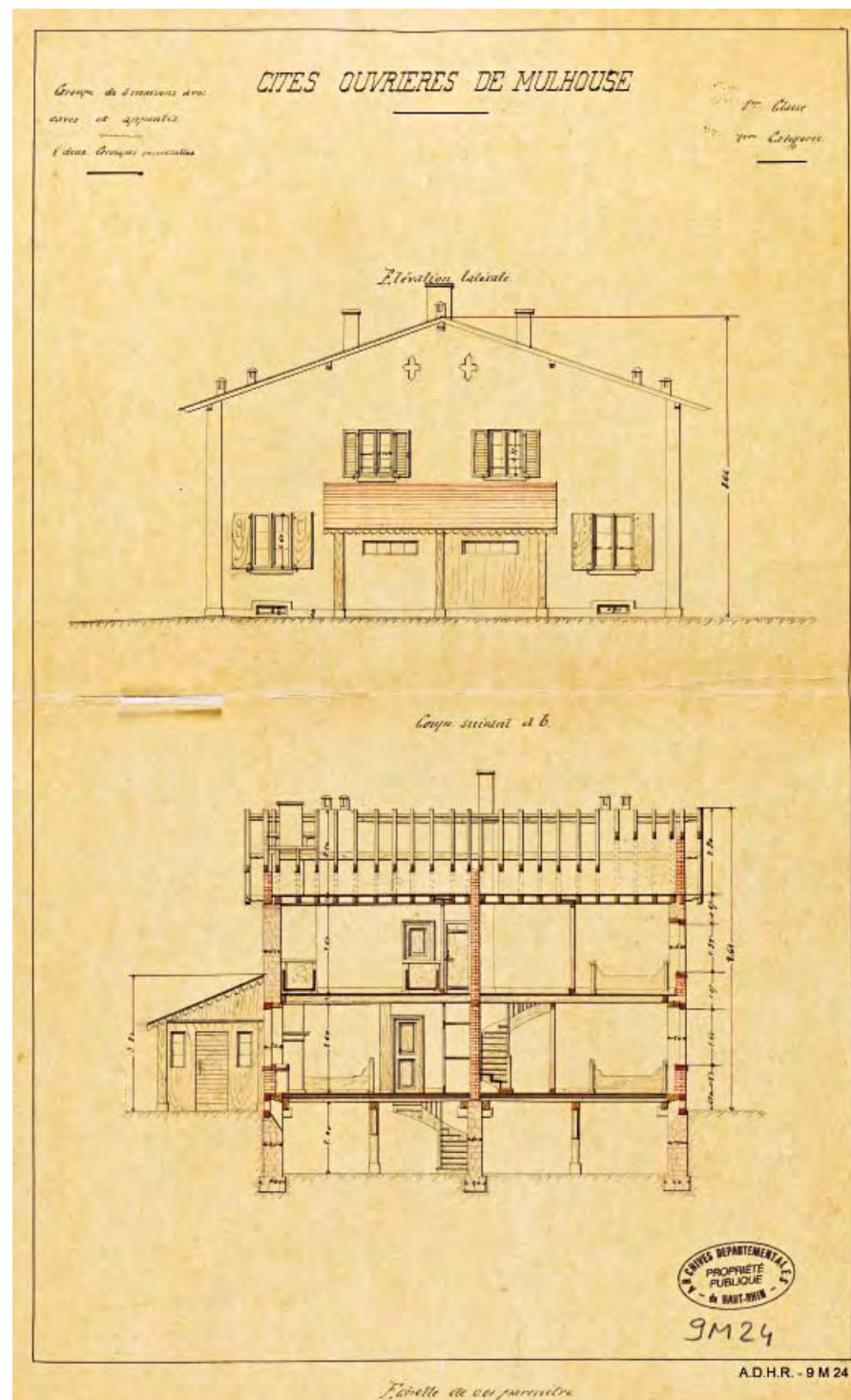
Vue intérieure du restaurant de la Cité ouvrière. AMM.

Le « carré mulhousien » rompt avec le modèle britannique des maisons en bandes. « Dans les maisons qui sont groupées par quatre, le jardin règne par-devant et sur la moitié du pignon... Ainsi, chaque logement et son jardin sont isolés ; chaque propriétaire est clos et chez soi. La surface d'une maison est d'environ 40 mètres carrés et le jardin en a 120. » (Achille Penot, 1865.)

Pour permettre aux ouvriers « les moins bien partagés » d'accéder à la propriété, la SOMCO construit des carrés à simple rez-de-chaussée en augmentant légèrement la surface habitable : ce logement offre alors une cuisine et deux belles chambres.

Remarquables innovations pour l'époque que l'eau courante à domicile ou encore un W.C. sur fosse pour chaque logement ! De même, les espaces publics sont aménagés grâce à la subvention de 300 000 francs offerte par l'empereur Napoléon III (1851-1870) : cette somme permet la macadamisation des rues et la plantation de tilleuls « pour servir à l'ornement comme à l'assainissement du quartier. » (Achille Penot, 1865.) Un restaurant, une boulangerie, ainsi que des bains et un lavoir sont édifiés autour de l'actuelle place Adolphe-May (alors place de Strasbourg).

Groupe de quatre maisons avec caves et appentis (deux groupes semblables), plan dessiné par Emile Muller, concepteur du « carré mulhousien », ADHR.



Échelle de ce plan

N°	Lettre	N°	Nom	Profession	Enfants	Surface	Qualité	Loyers		Observations
								Annuel	Moisuel	
1	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
2	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
3	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
4	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
5	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
6	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
7	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
8	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
9	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
10	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
11	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
12	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
13	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
14	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
15	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
16	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
17	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
18	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
19	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	
20	D	M	Chapuis	Ouvrier	3	100	assez sale	100	8.33	

Enquête sur 127 ménages de la Cité ouvrière, tableau statistique, 1867-1868. AMM. Cette enquête répertorie l'entreprise dans laquelle travaille le chef de famille, la profession des parents, le nombre d'enfants, les salaires du ménage et la surface du logement, mais aussi « l'apparence du ménage » (de « aisée » à « très pauvre ») et la qualité de l'entretien du logement (de « assez sale » à « très propre »).



Alph. Wioland & Cie, Mulhouse-Metz — 1905
 Mülhausen (Ober-Elsass) — Arbeiterviertel

Mulhouse (Haute-Alsace) — Cité ouvrière

Vue générale de la Cité ouvrière de Mulhouse en 1906. A. Wioland, coll. et photo. BNU Strasbourg. Prise du clocher de l'église Saint-Joseph, cette vue montre l'actuelle rue de Strasbourg, qui borde la Cité au sud ; dans le fond, les tours à bulbes de l'église Saint-Fridolin, à peine achevée, sont visibles.

Un projet de moralisation du monde ouvrier

Les cités visent à « faire disparaître le prolétariat du monde moderne » (Achille Penot, 1865). Les industriels veulent « moraliser » le monde ouvrier. À leurs yeux, l'accession à la propriété va développer l'esprit d'épargne : « Mulhouse devra à ses cités des ouvriers plus intelligents, plus rangés, plus moraux ». L'entretien d'une maison à soi et les soins du jardin concourront à la concorde familiale et détourneront l'homme du cabaret.

La SOMCO cherche par ailleurs à fixer la main-d'œuvre qualifiée, dont le turn-over est préjudiciable à la bonne marche des entreprises. Le prolétariat non qualifié n'est donc pas concerné par la Cité puisqu'il ne peut accéder à la propriété. Même si les annuités sont moins élevées que les loyers des taudis de la vieille ville, la « population flottante » des manœuvres sans qualification ne peut assumer ni l'apport du capital initial ni le paiement régulier des loyers sur quinze ans.

En proposant aux ouvriers des logements salubres et à bas coûts, la SOMCO exerce une pression positive sur le marché immobilier mulhousien en faveur de cette classe sociale : « Les maisons nouvelles qu'on a élevées à l'usage des ouvriers ont dû suivre cet exemple et subir ce progrès » (Achille Penot, 1865). Ainsi, tous les logements d'ouvriers situés dans la ville ont indirectement bénéficié des actions de la SOMCO.

La SOMCO de 1897 à 1945

« On tenait ferme pour l'idée qui avait inspiré les fondateurs des cités : loger isolément chaque famille et lui procurer air et verdure au plus bas prix possible. Malheureusement, le courant fut plus fort que ceux qui voulaient le diriger. Il fallait le suivre et reconnaître que les goûts de l'ouvrier se modifiaient en même temps que son sort s'améliorait ; qu'il regardait moins au prix d'une maison qu'aux commodités qu'elle lui offrait et qu'il voulait en faire non seulement un objet d'utilité, mais aussi un instrument de gain. »

Camille de Lacroix,
Note du comité d'utilité publique pour faire suite au rapport
du Dr Penot sur les cités ouvrières de Mulhouse, 19013



L'église Saint-Joseph en 1898. AMM. Les immeubles en R+2+C (ou R+1+C) construits par la caisse de crédit mutuel initiée par le « curé de choc » Henri Cetty bordent la Cité. L'église Saint-Joseph, consacrée en 1883, est la paroisse catholique de la Cité.

Les années 1890 : la crise du modèle de 1853 ?

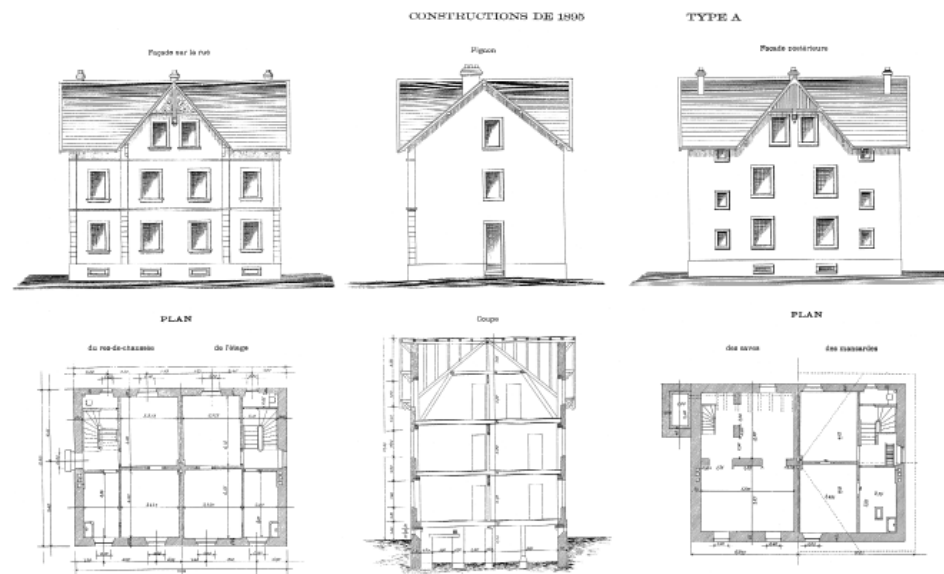
Dans les années 1890, le monde ouvrier s'organise dans des partis et des syndicats de tendance socialiste ou catholique. La caisse catholique de crédit mutuel, dont les déposants sont des ouvriers, construit des immeubles qui comportent un rez-de-chaussée, deux étages et des combles (R+2+C). Les propriétaires ont ainsi la possibilité de louer les espaces qu'ils n'occupent pas. Cette nouvelle autonomie de la classe ouvrière remet en cause les valeurs de la philanthropie patronale.

Jusqu'en 1887, la SOMCO s'en tient aux trois types de maisons d'origine, et avant tout à la maison en rez-de-chaussée, mais celle-ci, dès sa livraison, est souvent surélevée par son propriétaire. En 1891, 1893 et 1895, la SOMCO invente de nouveaux modèles de maisons à trois logements indépendants. Ainsi, « le propriétaire avait ce qu'il voulait : trois logements au lieu d'un. Il occupait le rez-de-chaussée ou l'étage et louait le reste de la maison » (Camille de Lacroix, 1901).

Maison créée par la SOMCO en 1895.
Achille Penot, *Les Cités ouvrières de Mulhouse. Leurs bains et lavoirs, imprimerie Veuve Bader et Cie, Mulhouse, 1902, coll. privée.*
Les modèles de 1891, 1893, 1895 « dérivent plus ou moins [du modèle antérieur] mais accusent davantage la préoccupation de rendre les étages indépendants : l'escalier, de la cave au grenier, est isolé ; les lieux d'aisance sont attenants à la maison, mais hors des logements ». (de Lacroix, 1901)

CITÉS OUVRIÈRES DE MULHOUSE

217

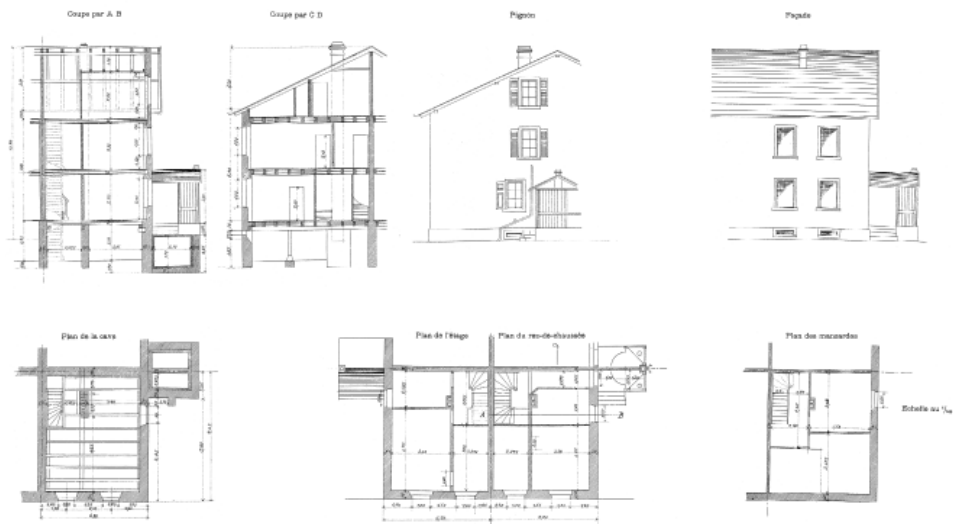




Colonie de l'illberg, commencée en 1912. AMM fonds SOMCO.

CITÉS OUVRIÈRES DE MULHOUSE

MAISON TYPE 1893



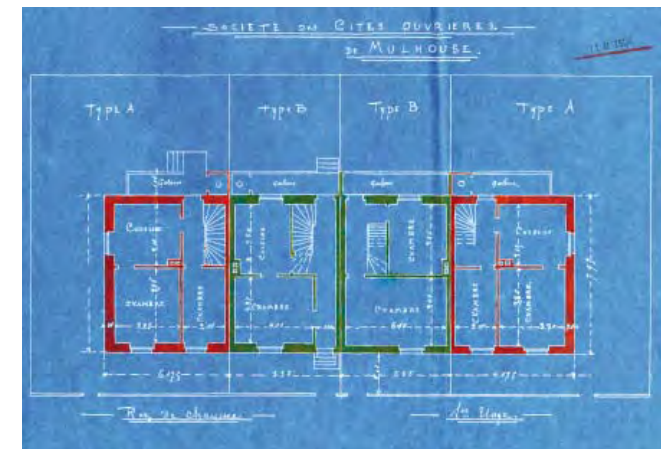
Maison-type 1893, dessin, plan et coupe, Achille Penot, Les Cités ouvrières de Mulhouse. Leurs bains et lavoirs, imprimerie Veuve Bader et Cie, Mulhouse, 1902, coll. privée.

En 1897, la SOMCO a bâti tous ses terrains et la question de son avenir se pose : faut-il en acheter d'autres ou liquider la société ? Considérant que le problème du mal-logement reste entier, en particulier pour les ouvriers qui n'ont pas encore les moyens d'accéder à la propriété, la SOMCO décide de continuer son œuvre : elle commence les colonies Rieff et Illberg.

En 1901, le rapport de Camille de Lacroix précise les nouvelles orientations : la priorité reste l'accession de l'ouvrier à la propriété, en proposant de petites maisons avec jardin situées à l'écart des centres villes et en veillant à ce que « ces petites propriétés, fruit de l'épargne ouvrière, ne soient pas détournées de leur destination ». Mais il faut désormais accepter le principe de la location : dans ce cas, « les maisons devront être autres, maintenues de préférence en ville, pourvues de toutes les installations indispensables à l'hygiène moderne. L'ordre et la propreté devront y être scrupuleusement maintenus et, dans ces conditions, elles répondront à un réel besoin en même temps qu'elles réaliseront un progrès sensible ».



Colonie Rieff : premier type de maison, construit de 1901 à 1908. AMM, fonds SOMCO.



Colonie Rieff : premier type de maison, construit de 1901 à 1908. AMM, fonds SOMCO.

L'impact de la Grande Guerre

Durant la première guerre mondiale, la mobilisation des hommes (au front ou dans le cadre du Landsturm*) a pour conséquence la suspension du paiement des annuités. L'opinion se répand qu'en temps de guerre on ne paye pas de loyer ! De fait, une loi, qui restera en vigueur pendant toute la durée du conflit, en diminue le taux de 25 %.

La SOMCO doit faire face à cette baisse de ses recettes, mais aussi à une hausse de ses dépenses : les combats du 19 août 1914 occasionnent en effet de gros dégâts dans les colonies Rieff et Illberg. Afin d'assurer des rentrées financières, les terrains non bâtis de l'Illberg sont divisés en parcelles et proposés à la location pour la culture maraîchère. La Société met également en location les logements temporairement inhabités.

La SOMCO envisage de fermer le bâtiment des bains et lavoir, non rentable. Mais il est réquisitionné pour servir au « dégrassement des soldats pouilleux » : elle doit en poursuivre l'exploitation durant toute la guerre. Le restaurant est transformé en cuisine populaire.



Cité ouvrière de Mulhouse : boulangerie, restaurant, bains et lavoir. Dessin Lancelot, AMM.
Non rentables, ces bâtiments sont qualifiés par la SOMCO de « parasites qui boivent le plus pur de notre sang ».

*Landsturm : corps de troupes auxiliaires composés d'hommes de 35 à 55 ans.

Verhandlung
über die
Erteilung der Einzelbauflucht.

Zwecks örtlicher Abgabe der Einzelbauflucht auf Grund des am 6. Mai 1925 genehmigten Baufluchtenplans war der Vertreter der Mülhauser Arbeiterquartiergesellschaft rechtzeitig vorgeladen worden.

In Gegenwart des erschienenen Vertreters wurde die Baufluchtlinie an Ort und Stelle angegeben.

Von dem Eigentum fallen folgende Teile in die Strasse:

Gemarkung	Flur Nr.	Ar
Flur 28	Nr. 117	1.997 Ar
	128	508
	131	529
	130	882
	137	870
	138	647
	139	687
	140	919

Eine Abschrift dieser Verhandlung nebst Skizze wurde dem Vertreter ausgehändigt.

Mülhausen, den 24. Juli 1943.
Städtisches Vermessungsamt.

Gemarkung Mülhausen - Dornach
Flur 28



Plan de la colonie Rieff, 1943, AMM, fonds SOMCO. La colonie Rieff, située sur un terrain de Dornach en bordure de Mulhouse, comporte 66 logements.

Témoignage

« J'étais et suis à nouveau occupé chez Gluck & Cie, comme contremaître des continus*. Durant toute la campagne j'ai été soldat. Ma femme ne put travailler que 6-7 mois chez D.M.C. ; puis, quelques mois à la Paga**. Mon locataire, Beihurst, avait payé avant la guerre, Mk 16.- Pendant la guerre il ne paya plus que 12.- Mk. Il fallut que je consentisse à cette réduction, vu qu'une diminution générale des loyers eut lieu. »

M. Valentin Weber, 55 colonie Rieff,
daté du 11 décembre 1920, AMM.

« Depuis 30 ans je suis menuisier chez Charles Mieg & Cie. Dès le début de la guerre j'avais 6 fils au front. Deux de ces derniers étaient chez moi, à la maison. J'ai encore 2 filles, mais qui étaient déjà mariées. De sorte que ma femme et moi étions seuls. La maison Mieg a, dès le début, réduit les heures de travail de moitié : conséquemment le salaire fut réduit de moitié aussi. En raison de mon âge - j'avais 60 ans révolu - je ne fus plus contraint d'aller dans les services auxiliaires, mais je ne trouvai pas non plus, ailleurs, de l'embauche. Mon revenu pendant la guerre, y compris le secours aux sans-travail, peut être estimé à environ 40 Mk. par quinzaine [...] »

M. Schultz, 51 colonie Rieff,
daté du 11 décembre 1920, AMM.

*continus : fabrication du fil

** Paga : fabrique de chaussons en papier développée durant la guerre.

L'entre-deux-guerres: des temps difficiles

Dans l'euphorie de la fin de la guerre et du retour à la France, la SOMCO veut reprendre ses activités: « L'heure était propice aux réalisations ; et tout en se montrant soucieux des intérêts de la clientèle spéciale qui est la nôtre, tout en lui offrant des maisons à des prix qu'elle n'aurait pas trouvés ailleurs, notre directeur a réalisé, sur nos revenus d'avant-guerre, des plus-values qui lui ont permis de réparer les dommages de guerre. » (. SOMCO, assemblée générale, décembre 1919). Fidèles à leurs valeurs, les actionnaires acceptent de ne pas toucher leurs dividendes annuels pour faciliter la reprise de l'activité immobilière.

Pourtant, la SOMCO ne peut relancer ses constructions dès la fin de la guerre : la hausse des prix est telle que les maisons seraient beaucoup trop chères. Mais l'assemblée générale de décembre 1921 affirme que l'idéal reste inchangé : « Faciliter à l'ouvrier la vie de famille, en rendant la maison plus vaste et plus agréable ; faire aimer l'air et la propreté en rendant haïssable le cabaret. »

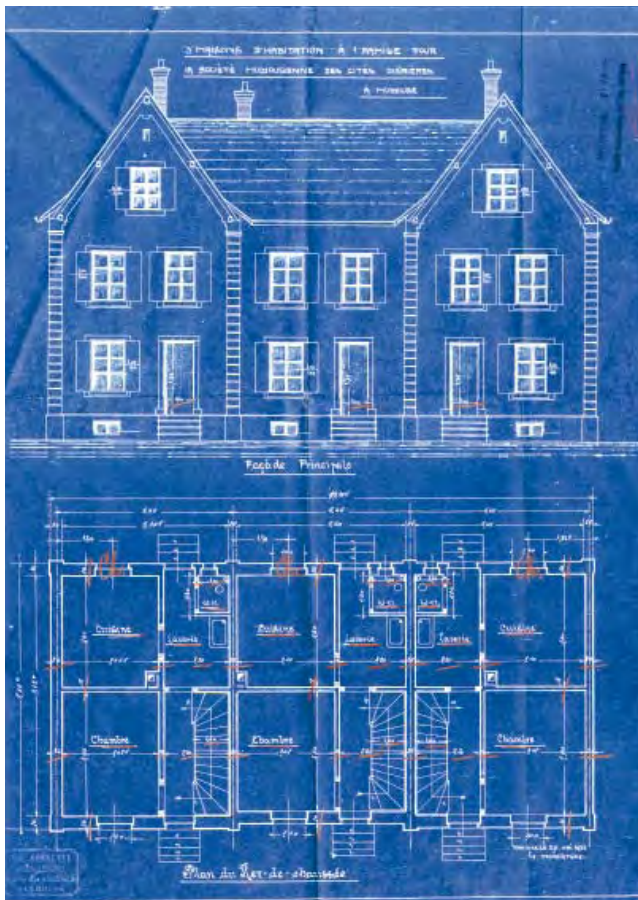
Consciente de l'évolution des mentalités ouvrières, la SOMCO lance, de façon novatrice, une enquête auprès des ouvriers de Mulhouse et des environs : il s'agit d'orienter l'action « selon leurs goûts et leurs besoins, afin de les aider sans jamais paraître vouloir porter atteinte à leur indépendance ». Les ouvriers sont questionnés en particulier sur leur préférence en matière d'organisation des espaces dans le logement et sur la nature des matériaux à employer.



Maison construite en 1922 à l'Illberg, AMM, fonds SOMCO.



Nouveau tramway électrique : le trolley vers 1911, AMM fonds Masson.



Plan d'une maison d'habitation à trois logements pour l'Illberg, 1927. AMM, fonds SOMCO.



Maison à cinq logements construite à l'Illberg en 1927. AMM, fonds SOMCO

La France avait, en 1908, adopté la loi Ribot, qui encourage l'accès à la propriété, par la création de sociétés régionales de crédit immobilier : c'est la reprise du principe mulhousien de 1853 ! Une fois l'Alsace redevenue française, la loi Ribot y est appliquée, certes avec un certain retard, confortant la SOMCO dans son œuvre.

La SOMCO crée en 1921 la Société anonyme de Crédit immobilier de Mulhouse dans laquelle les sociétaires de la SOMCO sont majoritaires. Un tel partenaire financier permet à la SOMCO de proposer des prêts avantageux aux ouvriers désireux d'acheter un terrain qu'elle a par ailleurs viabilisé. En deux ans, la SOMCO construit ainsi 35 maisons à Mulhouse et aux alentours. En 1926, elle crée aussi un fonds d'habitations à bon marché destiné cette fois aux employés : des maisons sont construites à Brunstatt, Dornach, Mulhouse et Sausheim.

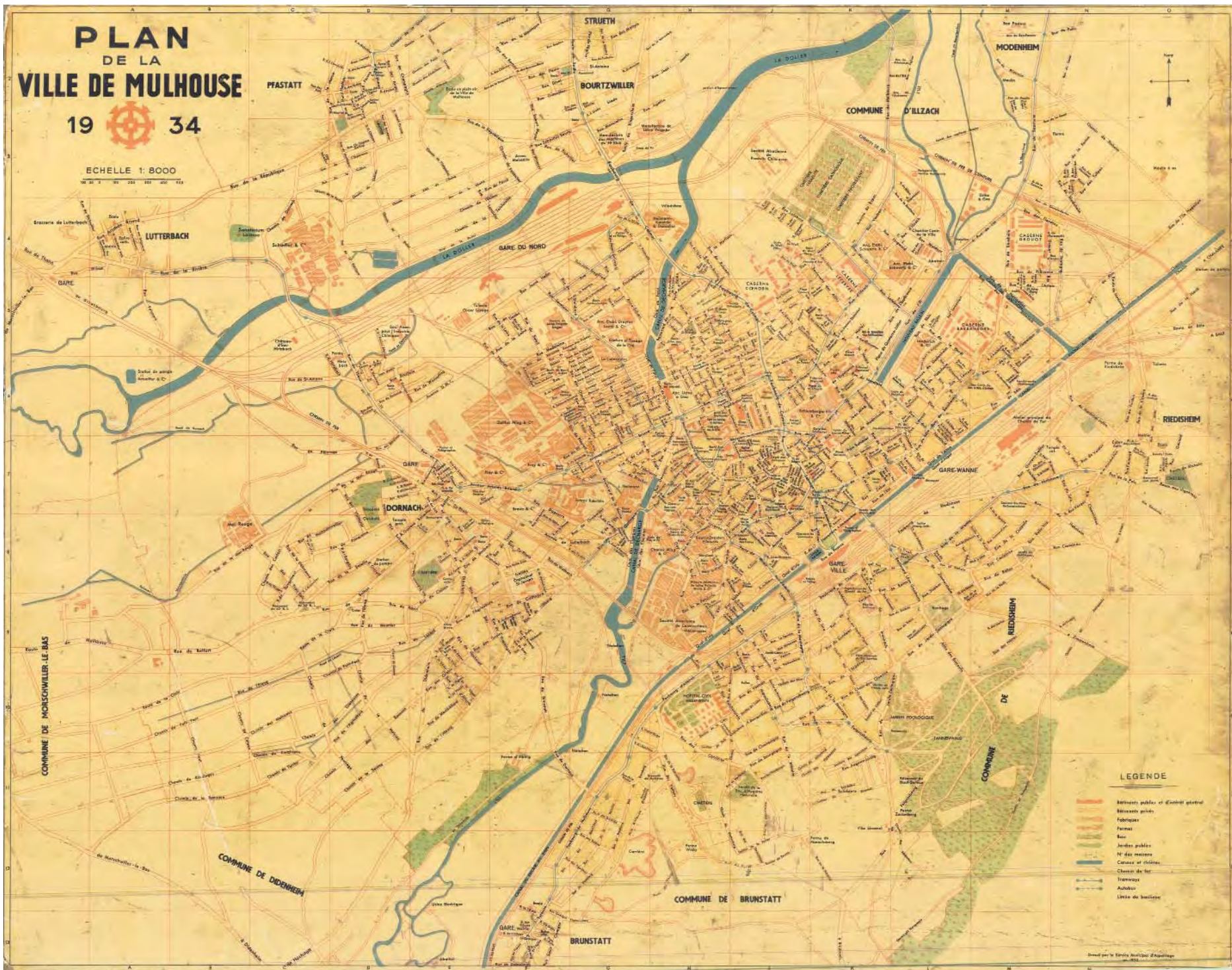
Mais les difficultés s'accroissent, car les taux de prêt offerts par le Crédit immobilier sont supérieurs à ceux des autres sociétés de crédit. La crise de 1929 incite la SOMCO à

renoncer à la construction : désormais, elle se limite à acheter et à viabiliser des terrains vierges afin de les revendre aux ouvriers et aux employés. Elle délaisse par ailleurs la construction de cités et de colonies pour se consacrer aux maisons individuelles. Consciente que des temps difficiles s'annoncent, la SOMCO estime qu'il faut, une fois encore, « faire le gros dos » et attendre des jours meilleurs.

* En 1928, la loi Loucheur tient compte de l'évolution de la société française (croissance des « classes moyennes » également touchées par la pénurie de logements) et ouvre les HBM aux employés à revenus modestes, tout en favorisant l'accès social à la propriété.

En conclusion :

De 1940 à 1945, la SOMCO ne peut échapper au contrôle de l'autorité civile du Gauleiter Robert Wagner. Elle limite au maximum les ingérences des autorités nazies et attend la paix pour développer des projets.

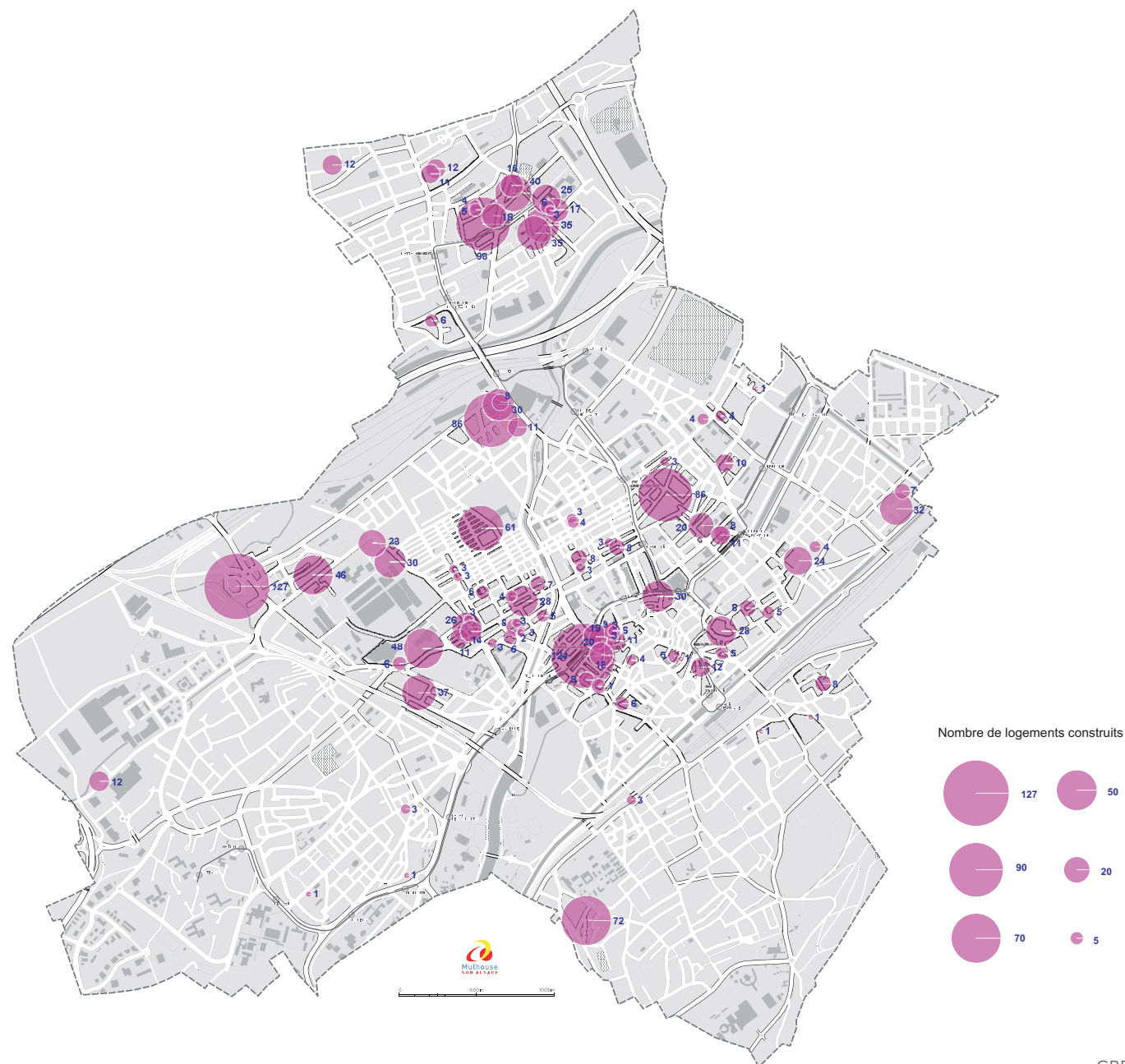


Plan de Mulhouse et de ses environs en 1934, avec les lignes de tramway, AMM

Le fief mulhousien de la SOMCO depuis 1945

Patrimoine de la SOMCO à Mulhouse (logements construits entre 1951 et 2012).

À partir des années 1950, la SOMCO diversifie sa présence dans sa ville d'origine, multipliant les opérations autour de la Cité, dans le nord et l'est ouvriers. Elle confirme ce tropisme nordique en intervenant massivement à Bourtzwiller rattaché à Mulhouse en 1947. Elle multiplie également les opérations de réhabilitation de l'habitat populaire dans et autour de la vieille ville médiévale et moderne.



La construction de l'ensemble avenue DMC est la première opération de la SOMCO après la guerre. Sur un terrain racheté à l'entreprise DMC, deux petits collectifs de 20 logements (rez-de-chaussée et quatre étages), ainsi que 35 maisons individuelles avec jardins sont érigés entre 1949 et 1951. La qualité des prestations (logements spacieux et bien équipés, caves individuelles, buanderie, local à vélos et à voitures d'enfant) fait le succès de l'opération qui sera dupliquée à Saint Louis, rue du fil, entre 1953 et 1955.



Réalisation avenue DMC. Photo Marc Guénard.

Réhabilitation de la rue Thierstein. Photo Marc Guénard.



Après les immenses difficultés de l'entre-deux-guerres et de la guerre, la SOMCO, à l'image de la ville de Mulhouse, retrouve un dynamisme remarquable. Les deux choix de l'entre-deux-guerres sont confirmés : la SOMCO ne construit plus que pour la location et essentiellement du petit collectif. Les maisons individuelles ne représentent plus que 14% du total.

Des immeubles anciens de la rue Thierstein sont acquis en 1977 auprès de l'entreprise HKC. En partenariat financier avec le Comité interprofessionnel du logement (CIL), la SOMCO confie à Roland Spitz la réhabilitation de dix maisons de ville et de sept immeubles construits entre 1925 et 1929 par la coopérative des Habitations à bon marché. 86 logements sont ainsi aménagés dans ces petits collectifs. C'est la première acquisition- réhabilitation de logements HLM en France. La colorisation marquée des façades a fait couler beaucoup d'encre à l'époque.



Réalisation avenue Aristide Briand. Photo Marc Guénard.

L'avenue Aristide Briand, le Stressla pour les Mulhousiens, relie depuis le début du XIX^e siècle le pôle industriel DMC à l'avenue de Colmar. Entre 1989 et 1991, la SOMCO confie à Bernard Michau une mission originale destinée à favoriser la mixité générationnelle : la réalisation de 28 logements, dont 16 conçus pour des personnes âgées à mobilité réduite.



Réhabilitation de l'immeuble Ecran, Porte de Bâle. Photo Marc Guénard.

Situé dans un quartier sinistré en 1944, le bâtiment Ecran a été bâti en 1955 par Daniel Girardet, disciple d'Auguste Perret. Ce symbole du dynamisme mulhousien de l'après-guerre a été racheté par la SOMCO auprès de Mulhouse Habitat qui reculait devant l'ampleur de la réhabilitation. Celle-ci fut menée à bien en 2010 et 2011 par le studio d'architecture J.M. Martini. Après un chantier colossal, l'immeuble offre maintenant 28 logements répartis sur quatre niveaux, avec des bureaux en rez-de-chaussée et au premier étage.



Réhabilitation d'un immeuble collectif des Mines de potasse d'Alsace. Archives SOMCO.

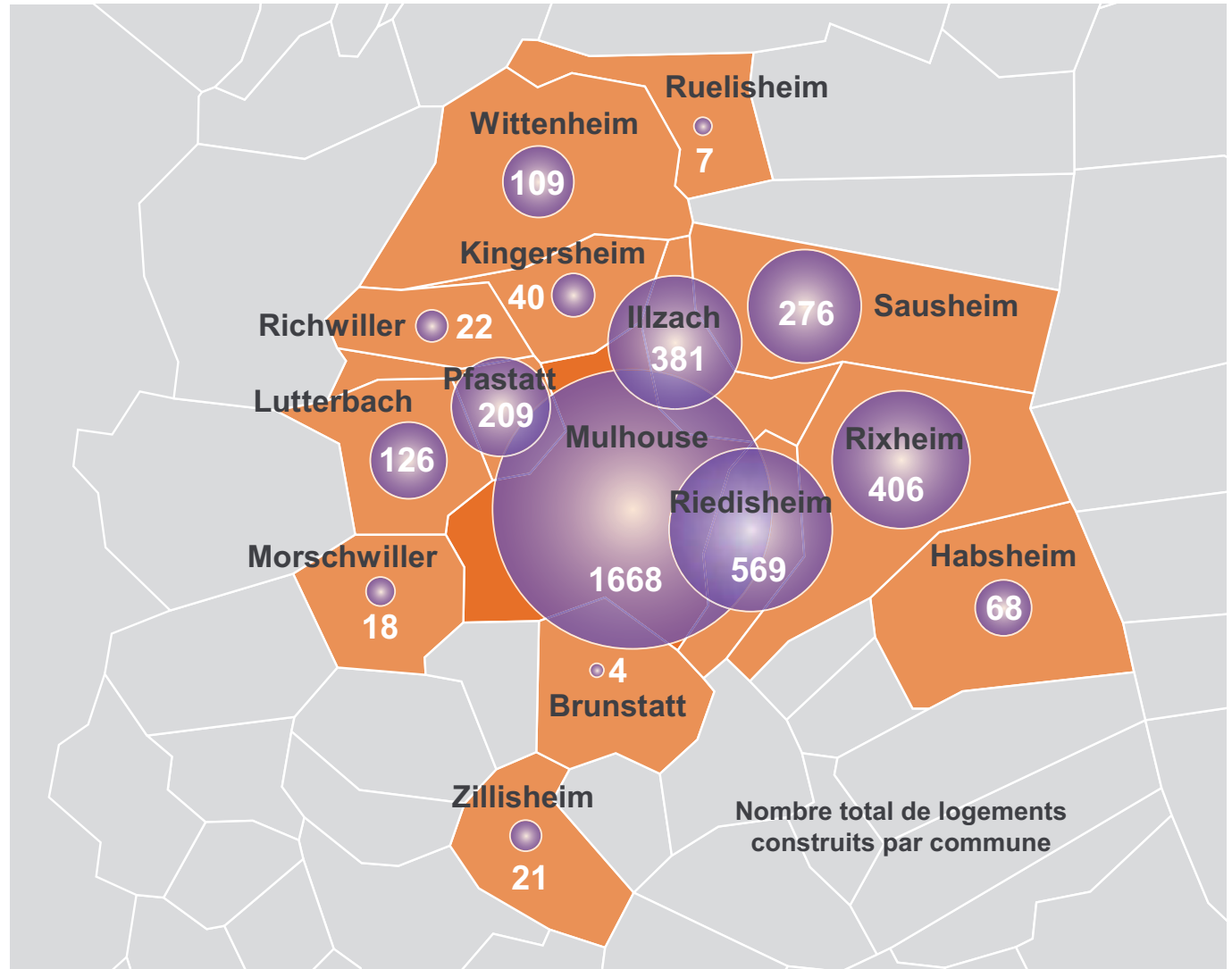
A partir de l'an 2000, la fin annoncée de l'exploitation conduit les Mines Domaniales de Potasse d'Alsace à se préoccuper de l'avenir de leur patrimoine immobilier : elles se tournent, fort naturellement, vers leurs partenaires historiques, le CIL du Rhin et la SOMCO. Au total, les 553 logements acquis par la Société (dont 214 maisons individuelles) constituent une grosse partie des biens immobiliers mis en vente par les Mines. En 2006, la réhabilitation des immeubles et des maisons est terminée. Une convention signée entre les MDPa et la SOMCO permet de garantir le respect des droits spécifiques liés au statut des mineurs.

Le fief mulhousien de la SOMCO depuis 1945

Dans les années 1960, Peugeot crée un centre de production dans la forêt de la Hardt et l'entreprise a besoin de loger ses travailleurs. C'est l'occasion pour la SOMCO d'élargir son champ d'action et de s'implanter à Sausheim. Le mouvement de la SOMCO hors de Mulhouse-ville est lancé.

En 2012, l'ensemble des logements construits ou réhabilités par la SOMCO dans la périphérie mulhousienne s'élève à 2256 : l'entreprise est devenue l'un des acteurs majeurs de M2A, la communauté d'agglomération mulhousienne.

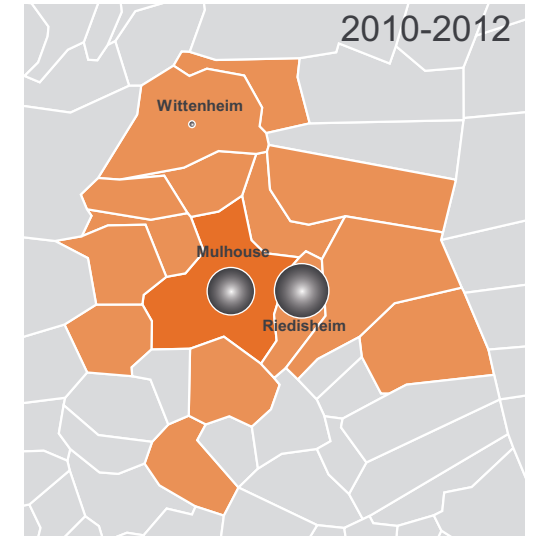
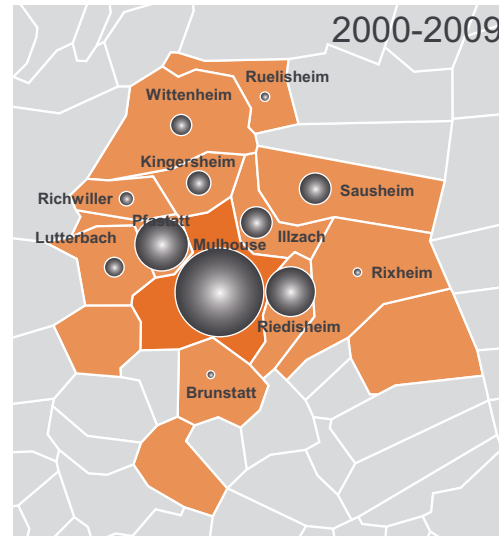
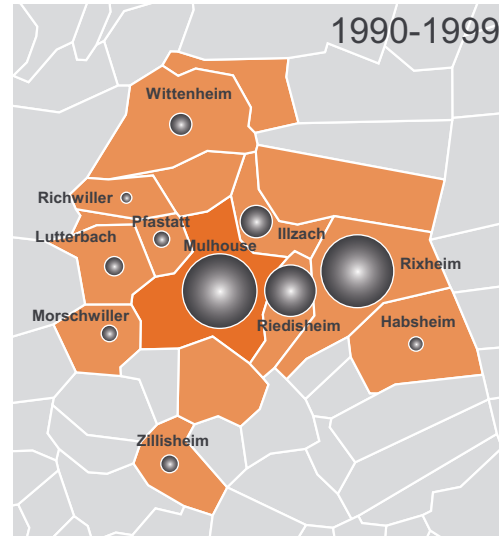
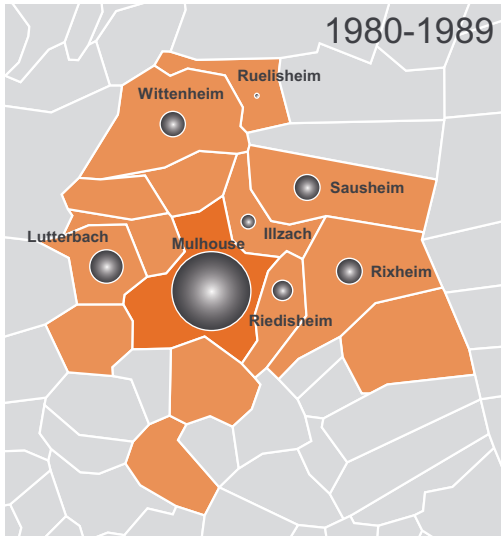
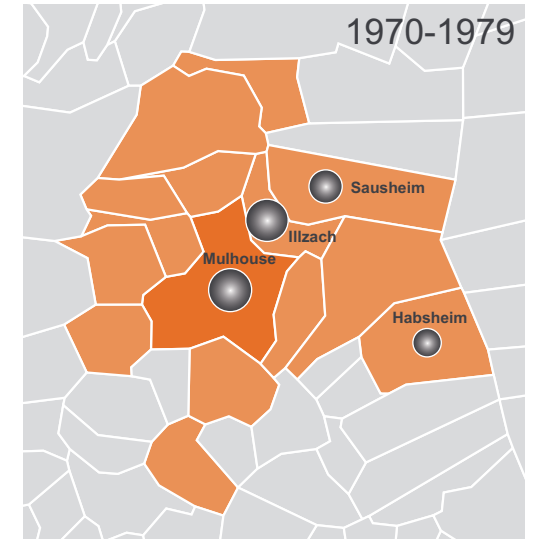
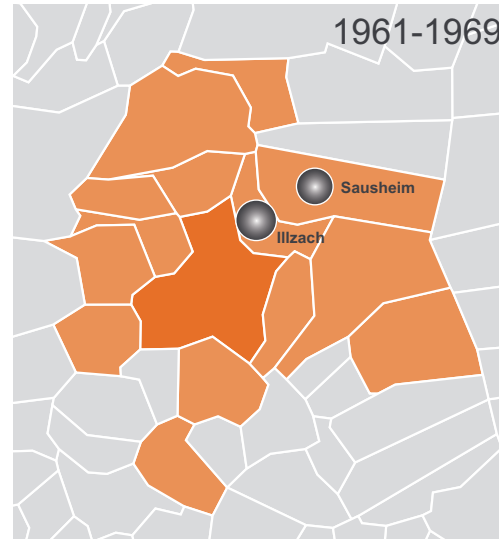
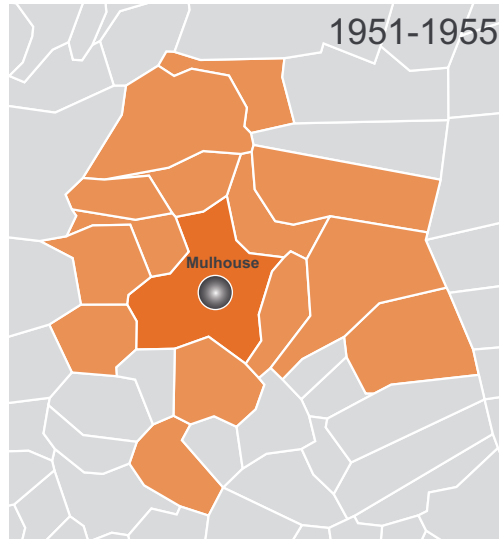
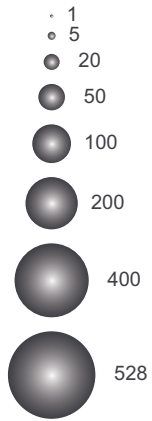
Logement construits ou acquis par la SOMCO dans la périphérie mulhousienne de 1951 à 2012. CRESAT



Chronologie des réalisations de la SOMCO dans la périphérie mulhousienne.

Évolution chronologique

Nombre de logements construits





Réalisation rue des Dahlias, à Illzach. Photo Marc Guénard.

La SOMCO s'engage fortement dans la résorption des cités d'urgence construites après 1945. En 1961, elle livre à Illzach-Modenheim trois petits collectifs de quatre étages sur rez-de-chaussée : l'architecte Henri Perrin y a placé 60 logements T4, spacieux, avec loggia et balcons, buanderie, cave à vélos, etc.



Réalisation de la brasserie, Lutterbach. Photo Marc Guénard.

En 1990, la réhabilitation du site de la brasserie Lutterbach, confiée par la Somco au cabinet Knorr et Heckner bénéficie du label Banlieues 89. Le projet implique la conservation des anciennes caves, afin que l'activité brassicole puisse renaître. L'ensemble regroupe 23 logements en maisons individuelles et en petits collectifs ainsi que deux surfaces commerciales. Les futurs locataires ont été étroitement associés à la construction de leur logement.



Réhabilitation du couvent, Riedisheim. Photo Marc Guénard.

Le couvent des Pères Rédemptoristes est un repère majeur dans le paysage de Riedisheim. Acquis par la SOMCO, il est réhabilité entre 2001 et 2003. Les deux ailes sont entièrement transformées, une troisième est démolie et laisse place à un nouvel immeuble collectif. La façade donnant sur le parvis de l'église est dotée d'un « trompe-l'œil » très réussi qui signe la parfaite intégration de l'ensemble résidentiel dans le tissu urbain. Aujourd'hui il abrite 33 logements.



Réhabilitation de la Cité Oesterlé. Photo Marc Guénard.

Le défi de la réhabilitation de la « Cité Oesterlé » à Lutterbach est relevé en 1985 par la SOMCO. L'entreprise de matériaux de construction lui avait confié 63 logements en petits collectifs d'un ou deux étages et en maisons individuelles à deux logements. La réhabilitation conduite par l'atelier J. Kuntz permet en particulier d'assurer un chauffage individuel au gaz et de mettre aux normes les sanitaires.



Réalisation des Granges du Cité Hof, Riedisheim. Photo Marc Guénard.

Une seule maison à réhabiliter et un petit collectif à construire mais une opération particulièrement complexe: les « granges du Cité Hof » à Riedisheim sont un nouveau défi pour la SOMCO. Elles sont finalement livrées en 1997 après deux ans de travaux. Outre la réhabilitation de la maison, à proximité de maisons anciennes de caractère, il fallut procéder à une démolition-reconstruction dans le même gabarit et mettre l'immeuble aux normes actuelles en prévoyant caves et garages.



Réalisation de la rue des navettes, Sausheim. Photo Marc Guénard.

Sausheim obtient le label Banlieues 89 pour son opération « Fontaine et Verdure ». La commune fait alors appel à la SOMCO qui confie aux architectes Knorr et Heckner la réalisation, entre 1986 et 1989, d'un ensemble immobilier de 45 logements associant l'individuel et le collectif ; à proximité, le CIL de la Société Industrielle bâtit 11 maisons individuelles.

En 2001, la SOMCO réalise pour la commune de Sausheim une résidence pour personnes âgées. Les 22 logements, dessinés par l'atelier Weber et Heydt, sont achevés en 2009. Ils comportent tous une kitchenette, mais la résidence propose aux usagers des espaces collectifs (cuisine, salle commune) et un bureau d'accueil.



Réalisation de la résidence « Au clair de lune », rue des Vergers, Sausheim. Photo Marc Guénard.



Réalisation de la rue Schweitzer, Riedisheim. Photo Marc Guénard.

A Riedisheim, sur un terrain acquis auprès d'une congrégation des Petites Sœurs de l'Assomption, la SOMCO a livré en 2012 un ensemble résidentiel remarquable à plus d'un titre. L'architecte Hugues Klein a inscrit « au chausse-pied » un ensemble de 20 maisons individuelles accolées avec jardins privatifs dans un espace restreint tout en fournissant des prestations de qualité. L'aspect architectural se caractérise par le bois en façade et les sheds en toiture qui assurent un maximum de luminosité dans le logement.



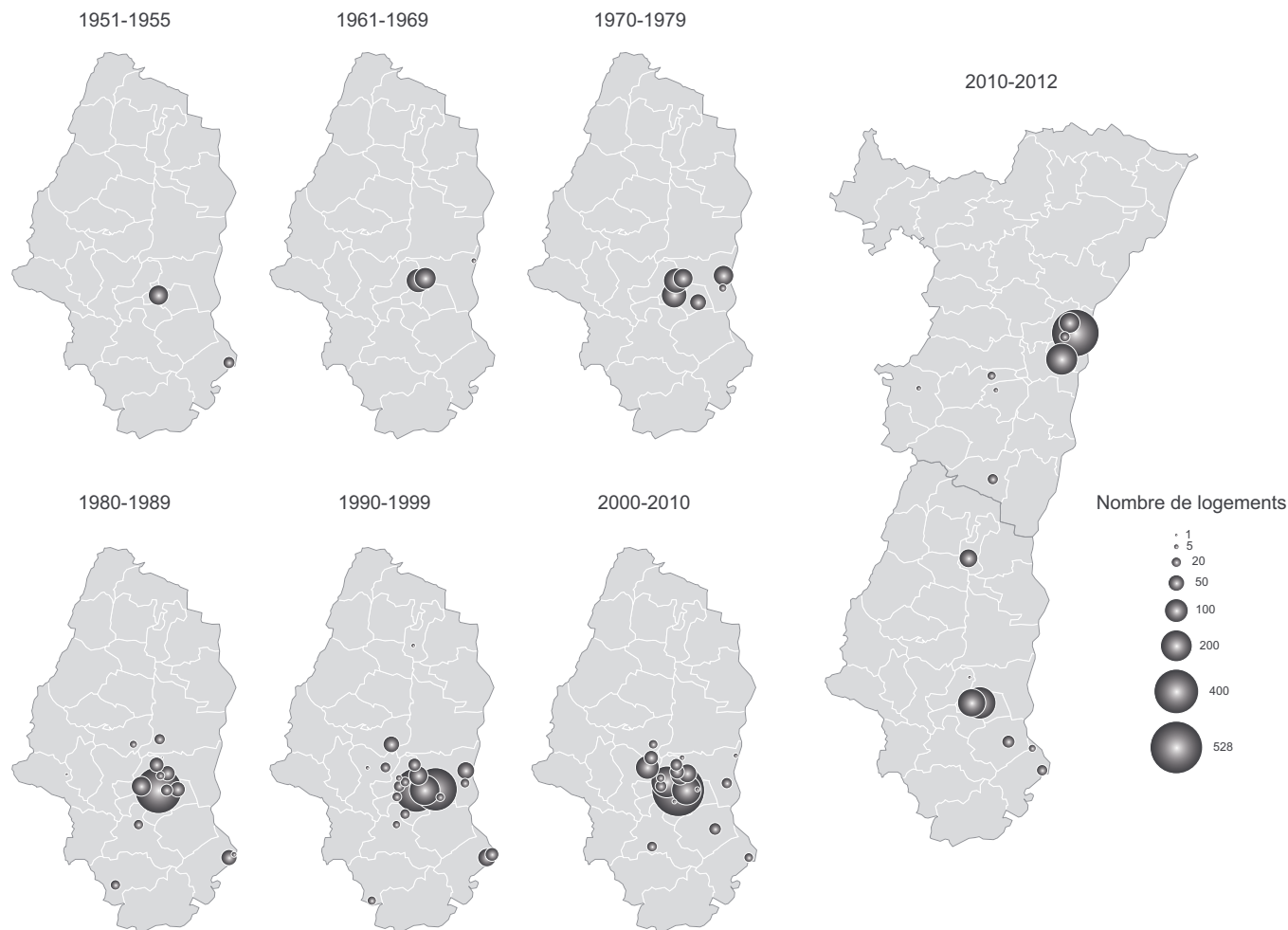
Réalisation de la résidence Texunion, Pfastatt. Photo Marc Guénard.

L'entreprise de tissus d'ameublement Texunion a durablement marqué l'histoire de Pfastatt. Sa fermeture par le groupe DMC en 2000 libère 33 hectares de friches industrielles. La commune entreprend alors une opération immobilière de grande envergure qui, à final, doit lui permettre d'accroître sa population de 25%. Elle confie à la SOMCO et aux architectes Weber et Keiling la réalisation de 100 logements en 5 ensembles collectifs : ce nouveau quartier de la Cotonnade est achevé en 2008.

La SOMCO à la conquête de l'Alsace

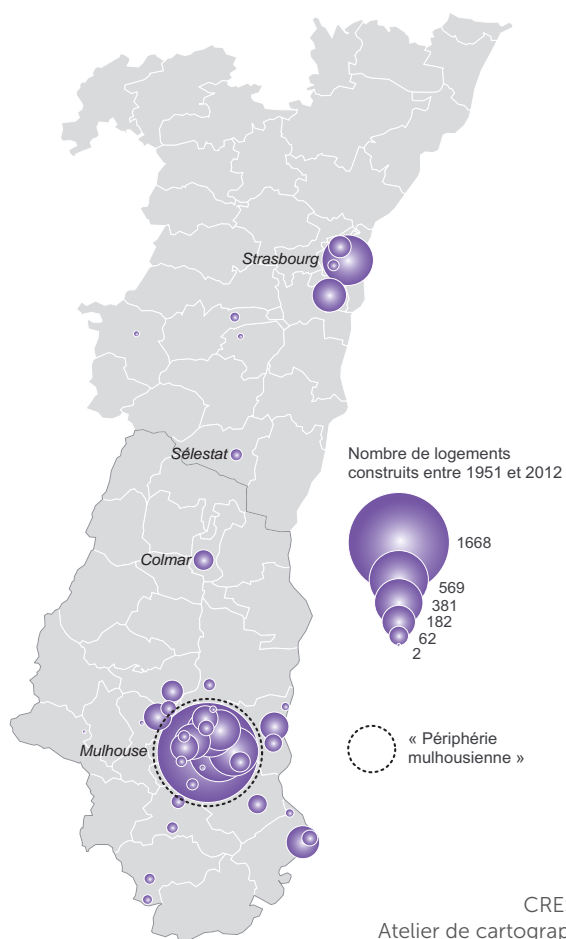
Le Haut-Rhin reste l'espace d'expansion prioritaire jusqu'à la fin des années 2000 (le bassin potassique, les communes industrielles le long du Rhin, ou Colmar). En 2010 la SOMCO franchit la frontière départementale en investissant massivement à Strasbourg.

Chronologie des réalisations de la SOMCO en Alsace.



Pour la SOMCO, l'essaimage hors des frontières du Haut-Rhin répond aussi à une nécessité économique : le marché locatif haut-rhinois, en voie de saturation, présente un risque élevé de vacance locative et un fort turn over. En 2009, la SOMCO achète à la Société Immobilière des Petites et Moyennes Entreprises d'Alsace (SIPMEA) 366 logements en petits collectifs ou en ensembles plus importants, tous situés dans la proximité de l'agglomération strasbourgeoise. Cette implantation se confirme en 2011, avec l'acquisition auprès de CUS-Habitat de 402 logements, dont près de la moitié se situent dans le quartier du Neuhof.

Logements construits ou acquis par la SOMCO en Alsace de 1952 à 2012



CRESAT,
Atelier de cartographie,
source SOMCO.

En 2009, la SOMCO confie au cabinet d'architecture Arcane-Minotaure la réhabilitation de l'ancienne mairie-école de Hombourg. Le bâtiment accueille désormais 8 logements et un cabinet médical. L'intérieur a été entièrement désossé et seuls les murs extérieurs ont été conservés. Des balcons ont été ajoutés en façade arrière et une cage d'ascenseur aménagée.



Réhabilitation de la mairie-école de Hombourg. Photo Marc Guénard

L'investissement de la SOMCO au Neuhof à Strasbourg est une opération lourde et à longue échéance. Fidèle à elle-même, l'entreprise développe aussi des actions ponctuelles de reprise et d'amélioration de l'offre locative. Ainsi, un immeuble de 25 logements situé en plein cœur de la ville a été acquis en 2011 auprès de CUS Habitat.



Réhabilitation rue de la Pierre-Large, Strasbourg. Archives SOMCO.

Ce petit immeuble collectif de 16 logements a été acquis à Rosheim auprès de la SIPMEA en 2009. En parallèle à une forte implantation urbaine, cette construction traditionnelle, située au cœur du village, illustre un autre patrimoine de petites unités, et une offre locative dans des zones rurales ou des villes moyennes.



Réhabilitation rue de l'abattoir, Rosheim. Archives SOMCO.



La Cité Manifeste, 2003

Cité-Manifeste : un nom de baptême militant pour proclamer qu'il est possible de faire du logement hors norme au prix de revient d'un logement classique HLM. L'importance des articles consacrés depuis 2003 à la réalisation mulhousienne par la presse ainsi que les visites ininterrompues de la Cité Manifeste depuis son inauguration prouvent qu'à l'aube du III^e millénaire, la SOMCO reste pionnière en matière d'innovation.

Un homme

Si la mère de la Cité-Manifeste est la SOMCO, son père est sans conteste Pierre ZEMP. En 1992, lorsque le Comité Interprofessionnel du Logement, dont il est attaché de direction, devient majoritaire dans la SOMCO, Pierre Zemp est nommé directeur général de la Société jusqu'à sa retraite fin 2011.

Un moment

Opportuniste et bon communicant, Pierre Zemp décide de profiter du cent-cinquantième anniversaire pour « lancer une opération qui manifeste la question du logement avec autant de radicalité qu'à l'origine » (brochure *Cité Manifeste*). En effet, le logement est redevenu en 2003 un enjeu majeur du bien-vivre ensemble.

Vue aérienne de la Cité Manifeste. Photo. SOMCO.

La SOMCO saisit l'opportunité de la mise en vente de la friche industrielle Schoettlé (anciennement Cotonnière d'Alsace) : le lot, de taille conséquente, est idéalement placé en bordure de l'ancienne cité.



Les architectes sur le chantier de la Cité Manifeste. Photo. SOMCO. Jean Nouvel contacté par P. Zemp s'associe à quatre autres jeunes architectes sensibles à la question du logement. Les cinq équipes ont su « travailler ensemble pour réussir une cité au-delà de la somme de cinq opérations contiguës » (brochure *Cité Manifeste*).

Réalisation de Jean Nouvel

Sur sa parcelle en forme de triangle, Jean Nouvel installe un bâtiment en diagonale qui marque la limite de la Cité tout en assurant la relation avec le quartier grâce à deux passages situés dans l'axe des ruelles de la Cité. Cette maison en bande sous une grande toiture filante offre 10 grands logements (T4 et T5). « Chaque maison est une mutation colorée, progressive de l'orange au rose, du bleu au parme, du vert au lilas...pour adoucir la perception des matériaux industriels » (brochure *Cité manifeste*)



Vues extérieure et intérieure d'un logement de J. Nouvel, photo. Marc Guénard et Philippe Ruault.

Réalisation de Matthieu Poitevin (Art'M Architecture)

Matthieu Poitevin a appelé ses onze maisons en bande « Matchbox », boîte d'allumettes. Il adopte le principe du loft qui assure « des logements plus grands et pas plus chers, en économisant principalement sur le second œuvre. Les seules vraies cloisons sont celles qui protègent les salles d'eau ou les sanitaires. Les planchers sont en bois sur des poutres en bois... les façades sont bardées extérieures. Les couleurs sont fortes et franches ». (brochure *Cité manifeste*)



Vues extérieure et intérieure d'un logement de M. Poitevin, photo. Marc Guénard et Philippe Ruault.

Réalisation de Duncan Lewis (Scape Architecture)

La fidélité au « carré mulhousien » caractérise le projet de Duncan Lewis, avec ses trois carrés de 14m de côté pour 5.5m de haut, comprenant chacun 4 logements individuels jumelés. A l'intérieur, Il utilise le principe des parois isolantes des camions frigorifiques ; à l'extérieur, il habille ce gabarit à l'aide d'une enveloppe végétale d'arbres de haute tige, de plantes grimpantes tenues pour « créer une dilatation des limites entre les logements et l'espace privé du jardin, largement végétalisé ». (brochure *Cité manifeste*)



Vues extérieure et intérieure d'un logement de D. Lewis, photo. Marc Guénard et Philippe Ruault.

Réalisation de Shigeru Ban et Jean de Gastines

« Le mur de refend qui file sur toute la parcelle est la toile de fond sur laquelle se détachent côté nord ou sud les habitations et leurs jardins, séparées entre elles par d'étroites bandes de terrain aux dimensions des venelles environnantes. Les planchers et la toiture à double pente en porte-à-faux sur les façades s'appuient sur le mur de refend ». (brochure *Cité manifeste*). Les chambres situées en rez-de-chaussée donnent donc directement sur le jardinet.



Vues extérieure et intérieure d'un logement de S. Ban, photo. Marc Guénard et Philippe Ruault.

Réalisation de Matthieu Poitevin (Art'M Architecture)

« L'utilisation de structures industrielles performantes et économiques – une structure en béton armé pour le rez-de-chaussée et une enveloppe/serre légère pour l'étage – définit dans un premier temps une surface et un volume maximum. La partition de cet espace en 14 logements, sur chacun des deux niveaux, s'est réalisée dans un deuxième temps, beaucoup plus librement... » (Brochure *Cité manifeste*). Tous les logements sont traversants pour pallier l'orientation nord-sud de la parcelle.



Vues extérieure et intérieure d'un logement de Lacaton-Vassal, photo. Marc Guénard et Philippe Ruault.

L'aménagement des espaces publics

En 1853, les 300 000 francs de Napoléon III avaient été utilisés pour macadamiser les rues, planter des tilleuls et doter le quartier de petites places. Dans le même esprit, l'aménagement des espaces publics de la Cité Manifeste a été réalisé avec grand soin. Les luminaires des rues ont fait l'objet d'une commande à un artiste spécialiste de la mise en lumière architecturale : Yann Kersalé.



Un luminaire de la Cité Manifeste, photo. Marc Guénard.

« Elever des maisons commodes et salubres, pour y réunir des locataires à un prix inférieur à celui qu'ils avaient payé jusqu'alors pour des logements moins convenables, c'était déjà rendre un grand service (...). Faciliter à l'ouvrier l'acquisition de la maison qu'il habiterait, faire de lui un propriétaire désormais fixé dans le pays avec sa famille était, à coup sûr, un des plus importants et des plus difficiles desiderata qu'on pût proposer en économie sociale, et on avait l'ambition et l'espérance d'y atteindre heureusement ». (Achille Penot, Les cités ouvrières de Mulhouse, 1865)

Les réalisations de la SOMCO



legend.



legend.



legend.



legend.



legend.



legend.



legend.



legend.



legend.

Le mot de la fin

Aujourd'hui, comme il y a 160 ans, les besoins en logements accessibles au plus grand nombre, adaptés aux évolutions sociales et aux exigences nouvelles restent un débat d'actualité dans un monde en pleine mutation.

Les réalisations récentes et les projets engagés par la SOMCO démontrent que cette volonté d'innover et de valoriser l'image et la qualité architecturale des sites est toujours présente.

De la Cité Manifeste à l'immeuble Ecran, Porte de Bâle, d'un habitat original Rue Neppert à une opération mixte de logements et d'une école à Riedisheim, la SOMCO prolonge une démarche de développement attentive à l'environnement urbain et aux besoins des territoires.

Commencée il y a 160 ans, l'histoire illustrée dans ces pages se poursuit !

Que soient remerciés tous ceux qui ont contribué à la réussite de ce modèle et que nos partenaires puissent demain encore nous accompagner dans cette aventure.

Jacques PÉLISSARD député-maire de Lons-le-Saunier
et président de l'Association des maires de France

Jean ROTTNER maire de Mulhouse

Bertrand SUCHET directeur d'Électricité Réseau Distribution
France (ERDF) et président de la SOMCO

Pierre QUERCY président d'Habitat Réuni

Rémi LESAGE président-directeur général de Rector Lesage

Anne LACATON, Simon HARTMANN architectes
et **Guillaume DELEMAZURE**

Maurice GARDINI administrateur

Marie-Claire VITOUX présidente du CCPM

Barbara CULLI historienne R&D en sciences humaines et sociales

Jean-Philippe DROUX ingénieur cartographe

Marc GUÉNARD photographe

Laurent MIGUET journaliste

Alexandre FRUH Atelier Caravane

Éliane MICHELON directrice des archives municipales



legende



legende



legende





SOMCO

20, porte du Miroir
CS 81271
F 68055 Mulhouse Cedex

Tél. : 03 89 46 20 20
contact@esh-somco.fr
www.esh-somco.fr