

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



CITIVIA

Expert en Solutions Urbaines

## SOMMAIRE

- 04 Editos
- 07 Nos métiers et principales missions en 2023
- 15 Production et gestion d'immobilier économique
- 21 Production de logements neufs
- 27 Renouvellement urbain, amélioration de l'habitat et équipements publics
- 35 Parcs de stationnement
- 38 Organisation et actionnaires
- 39 Chiffres clés

## MERCI

de leur confiance en 2023

Bartenheim ■ Blotzheim ■ CC Alsace Rhin Brisach ■ CC Thann-Cernay  
Collectivité européenne d'Alsace ■ Guebwiller ■ Illfurth ■ Lutterbach ■ Mulhouse  
Mulhouse Alsace Agglomération ■ Pulversheim ■ Région Grand Est ■ Seebach  
Sélestat ■ Staffelfelden ■ Thann ■ Wittelsheim ■ Wittenheim

CAF 68 ■ CARSAT Alsace-Moselle ■ Centre Hospitalier de Rouffach  
EHPAD Jean Monnet - Village Neuf ■ EHPAD Le Foyer du Parc - Munster  
GHRMSA ■ Hôpital Intercommunal du Val d'Argent - Sainte Marie aux Mines  
Maison de retraite – Soultzmatt ■ Résidences médicalisées du Canton Vert-Orbey

Alcys ■ Alsace Immobilier ■ Habitat de Haute Alsace  
Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) Habitat ■ SCCV Greenlofts  
SCCV Tour Elithis Mulhouse ■ Vinci Immobilier

APSM ■ ARCO ■ CMC Climbing Mulhouse Center ■ Demathieu Bard Construction  
Fédération du bâtiment ■ Final Advanced Matériau ■ Freifibu ■ Guidon Isolation  
Hanshika ■ Nageleisen ■ SCM Alliance ■ Sogexci ■ Studio 7K ■ Team Factory

### Crédits photos

Giannelli / ARCO (perspective Pôle santé Aspach) / Atelier Gallois Curie (Avenue général Leclerc) / Atelier Ruelle (plan Coteaux) / Citivia / Dea Architectes (perspective Nouveau bassin) / Eric Toussaint (Greenlofts) / Arpen Architectes (perspective Lutterbach) / Marie Soehlen (Studios 7K) / m2A Marie Nussbaumer (Parc des Collines) / m2A Téo Gautier / PiMart (NCS) / TOA Architectes (Rouffach) / Ville de Mulhouse Guillaume Rudin (Quartier Franklin, Briand) / Kaufmann et Wassmer Architectes (HIVA)



**Jean-Philippe Bouillé**  
Président de CITIVIA SPL

EDITOS



**Lara Million**  
Présidente de CITIVIA SEM

La conjoncture immobilière a été difficile en 2023 :  
quelles en ont été les conséquences pour CITIVIA ?

**Jean-Philippe Bouillé :**

On peut même parler d'une crise historique, qui a mis à l'arrêt nombre de projets résidentiels dans l'ensemble du pays. CITIVIA a été peu pénalisée en 2023 car la plupart des cessions foncières avaient été réalisées avant que la situation ne se dégrade trop. La commercialisation des logements sera moins rapide que prévu, mais nous ne déplorons aucun abandon de la part des promoteurs immobiliers. Il faut en outre souligner que plusieurs des grands projets de CITIVIA, tels que la reconversion du bâtiment 62 de DMC ou le renouvellement urbain du quartier des Coteaux, suivent leur cours sans être affectés par la situation du marché.

**Lara Million :**

La grande diversité des métiers de CITIVIA rend le groupe plutôt résilient face à la dégradation de la conjoncture immobilière. En particulier, il est de plus en plus présent sur le marché en forte croissance de la rénovation / reconstruction de bâti existant, que ce soit en conseillant les particuliers ou en assistant les maîtres d'ouvrage publics. Pour ce qui est du logement neuf, nous sommes face à trois contraintes cumulatives : moins de foncier, moins de pouvoir d'achat des ménages et des coûts de construction en hausse. En réponse, la SEM se prépare à intensifier sa propre production de logements de qualité à coût maîtrisé.

Les enjeux environnementaux sont plus que jamais d'actualité :  
sur quoi les efforts de CITIVIA ont-ils particulièrement porté ?

**Jean-Philippe Bouillé :**

Une première démarche importante concerne la protection de la ressource en eau, enjeu véritablement majeur. Dans le secteur ouest de la ZAC gare de Mulhouse, aujourd'hui presque entièrement imperméabilisé, nous allons parvenir à infiltrer 100 % des eaux pluviales dans le sol après aménagement. Une seconde démarche est celle du réemploi, qui s'organise dans le cadre des opérations DMC et Fonderie. Pour CITIVIA, c'est aussi un premier pas vers la création d'un marché local des matériaux et équipements de seconde main, qui est l'une des conditions du développement du réemploi.

**Lara Million :**

Les questions environnementales, réglementaires notamment, occupent une place croissante dans la restructuration ou la construction des équipements publics. Mission après mission, les équipes confortent une expertise technique et une exigence générale de qualité environnementale qui deviennent centrales chez CITIVIA. Cela concerne aussi le logement. C'est ainsi par exemple que les logements que nous allons développer avec la foncière DIGNEO, en neuf ou en réhabilitation, viseront la labellisation BEE (Bâtiment Energie Environnement), qui permet de certifier des bâtiments à faible empreinte écologique et à forte qualité d'usage.

Quels sont les projets structurants pour CITIVIA en 2024 ?

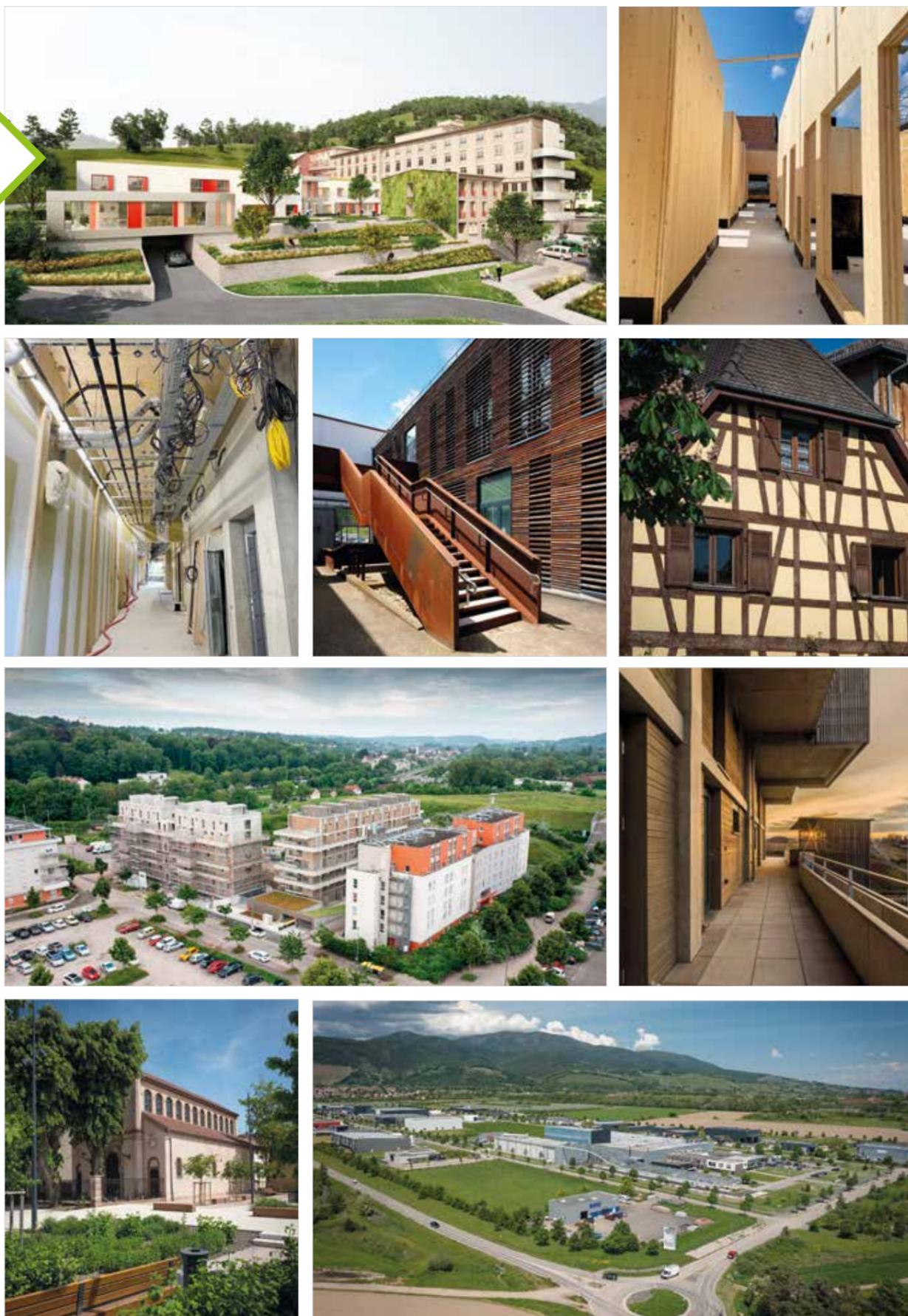
**Jean-Philippe Bouillé :**

La SPL prépare d'ambitieux projets d'investissement, en particulier la construction-exploitation de deux nouveaux parcs de stationnement. Pour faciliter son accès au financement bancaire, elle aura besoin de fonds propres. C'est dans ce sens que nous avons procédé à une augmentation de capital. Je me félicite par ailleurs de la création toute récente, par la Ville de Mulhouse et ses partenaires financiers, d'une foncière dédiée à la redynamisation commerciale de certains quartiers. CITIVIA en assurera la gestion et s'appuiera sur ce nouvel outil pour compléter ses interventions de renouvellement urbain.

**Lara Million :**

Le conseil d'administration de la SEM a décidé de créer trois filiales, afin de gagner en efficacité dans le développement de plusieurs activités, tout en maîtrisant les coûts et les risques. L'une de ces filiales sera chargée des programmes de promotion immobilière, domaine dans lequel nous voulons être présents pour apporter des innovations. Une autre gèrera des biens immobiliers et la troisième produira de l'énergie renouvelable grâce à des centrales photovoltaïques que nous implanterons sur les toits des immeubles que nous maîtrisons. Ces différentes initiatives promettent une année 2024 bien remplie pour préparer l'avenir, à court et moyen termes.

« Nous remercions chaleureusement les collectivités qui nous font confiance, les entreprises partenaires et le personnel de CITIVIA dévoué au développement du Haut-Rhin » »



# Nos métiers et principales **missions** en 2023

CITIVIA a tissé un partenariat durable avec les collectivités alsaciennes dans le domaine de l'urbain. La confiance de nos partenaires a permis le développement de nouveaux champs d'activités, complémentaires à celui de l'aménagement. Réunissant une Société Publique Locale (SPL) et une Société d'Economie Mixte (SEM), le groupe CITIVIA est structuré pour affronter les défis urbains contemporains et apporter des solutions opérationnelles en adéquation avec les besoins des collectivités.

## Expert en solutions urbaines

Outre son métier d'aménageur, CITIVIA a internalisé de nombreux métiers qui lui permettent de capitaliser des expertises pour agir en ensemble efficace.

Sa palette de compétences est particulièrement utile dans les projets, de plus en plus nombreux, consistant à «refaire la ville sur la ville». Accompagner les propriétaires dans leurs travaux de rénovation par exemple, reloger les occupants d'immeubles restructurés sont des sujets complexes requérant un vrai savoir-faire. Il en va de même de la commercialisation et la gestion d'actifs immobiliers destinés à soutenir l'économie locale ou le commerce. La co-promotion permet également d'investir dans des opérations pionnières, notamment pour accélérer les projets de transformation de friches ou donner une nouvelle impulsion à certains quartiers.

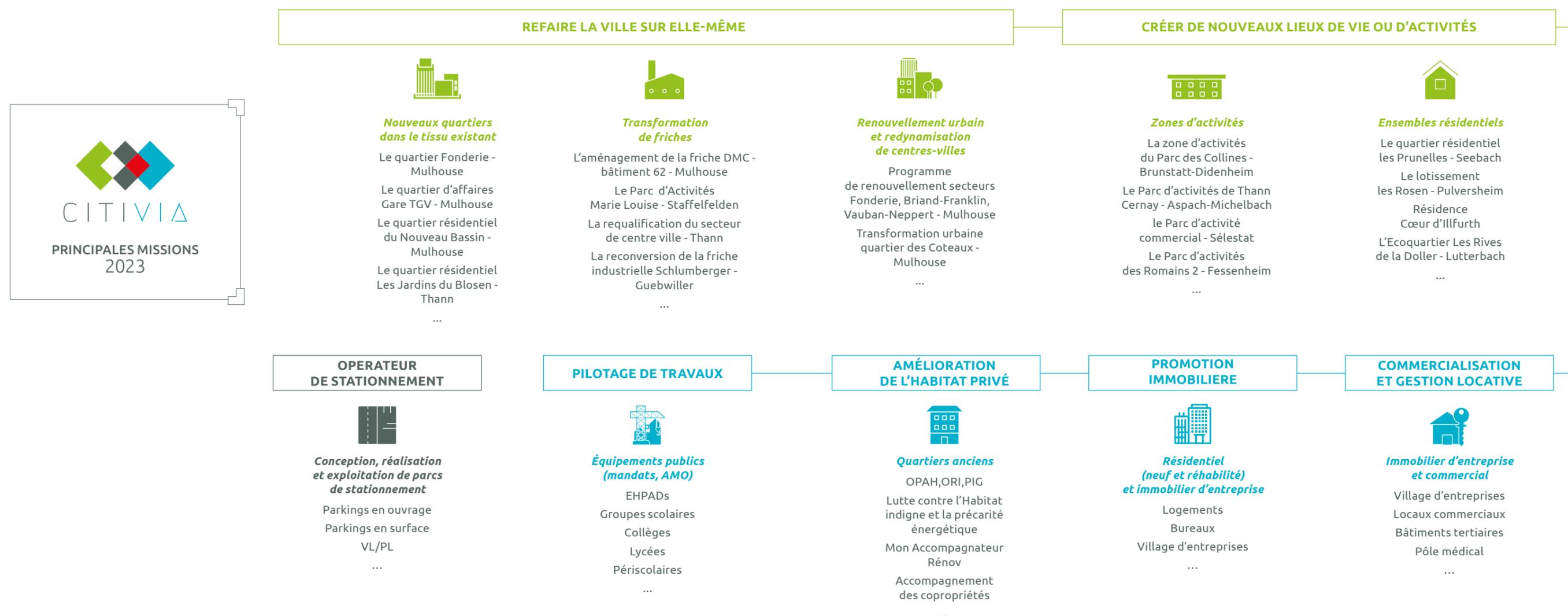
## Une SPL et une SEM

CITIVIA est un groupe composé de deux opérateurs complémentaires : une société publique locale et une société d'économie mixte.

CITIVIA SPL pilote des projets complexes de long terme pour ses actionnaires, notamment de grandes opérations d'aménagement.

CITIVIA SEM intervient de manière agile au service de tout client, collectivité ou toute autre entité, pour faciliter le développement d'opérations et la mise en place de partenariats sur des cycles plus courts (co-promotion).

Cette dualité lui permet de s'adapter aux différentes temporalités des projets, mais aussi de répondre à des besoins ou des opportunités variés au service de ses clients. La SEM et la SPL sont souvent mobilisées de manière complémentaire sur un même site de projet.





## DMC, terrain d'innovation environnementale

La transformation progressive du site DMC en un nouveau quartier de ville innovant, durable, inclusif et résilient est un projet ambitieux porté par m2A et la Ville de Mulhouse. CITIVIA intervient particulièrement sur le bâtiment 62 et l'espace public qui l'entoure.

### De l'îlot de chaleur à l'îlot de fraîcheur

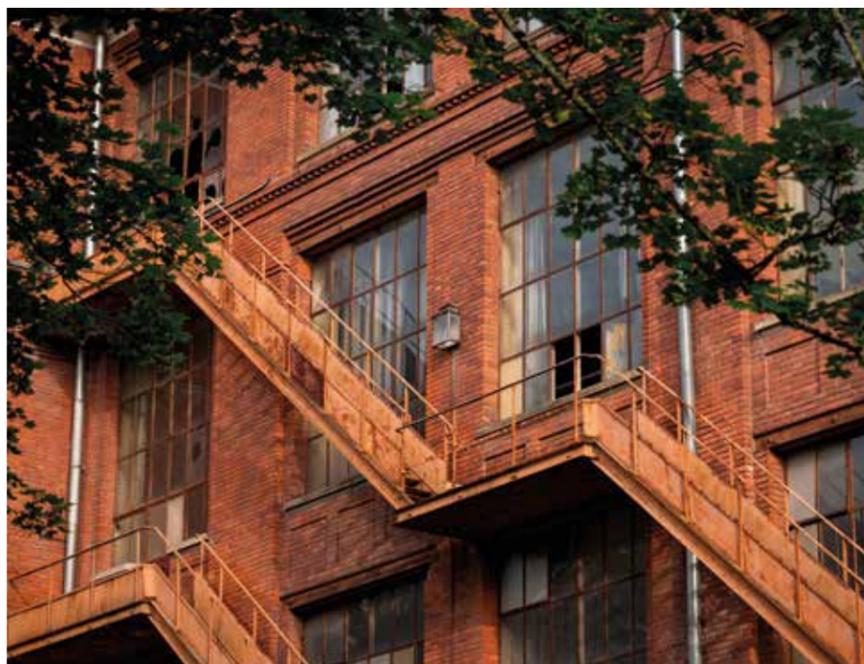
Les études urbaines et techniques en vue de renaturer l'espace public desservant le bâtiment 62 se sont poursuivies. Le défi est de taille, le sous-sol étant localement pollué et parcouru de nombreux réseaux qui rendent difficile la plantation d'arbres et l'infiltration des eaux pluviales. Il s'agit également d'organiser la desserte du site par un futur réseau de chaleur urbain acheminant la chaleur fatale d'usines situées au bord du Rhin.

### Préparation d'une démarche de réemploi

Avec le soutien de l'ADEME, CITIVIA s'est entourée d'un spécialiste de l'économie circulaire pour organiser une démarche de réemploi dans la perspective de la transformation prochaine du bâtiment (une démarche similaire a été organisée sur le site de l'ancienne fonderie). Ce travail a permis de repérer les éléments susceptibles d'être valorisés soit par leur réemploi dans le bâtiment transformé, soit par une vente.

### Démonstrateur de la ville durable

La Ville de Mulhouse a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour des « Démonstrateurs de la ville durable », par lequel l'État soutient les villes qui conçoivent des innovations répliquables sur d'autres sites. C'est à ce titre que CITIVIA a présenté le projet DMC lors d'une rencontre de la Communauté des quartiers de demain organisée par le CEREMA.



L'ancienne retorderie, deuxième plus grand bâtiment du site DMC numéroté 62, va être réemployée au profit d'un programme mixte de plus de 21 000 m<sup>2</sup>, desservi par de nouvelles voiries largement dédiées aux modes doux, sur plus d'un kilomètre de long, soit un total de 2 hectares. Depuis 2022, CITIVIA est l'aménageur de cet ensemble.



## « Une démarche pionnière pour créer un véritable marché du réemploi »

Le réemploi se distingue du recyclage en ce qu'il ne transforme pas l'élément récupéré en autre chose et ne nécessite donc pas de process industriel. Réemployer des matériaux ou des équipements ayant déjà servi est vraiment intéressant puisque cela permet d'une part d'éviter un déchet et tout ce qu'implique son élimination, d'autre part d'économiser de la matière, de l'eau et de l'énergie pour produire et acheminer l'équivalent neuf. Sans parler de la pollution évitée. À quoi on peut dans certains cas ajouter l'intérêt patrimonial, la conservation de la mémoire d'un site ou encore une certaine esthétique vintage, qui a elle aussi de la valeur. Les enjeux sont donc nombreux.

La première étape d'une démarche de réemploi consiste en un diagnostic des ressources, qui ne seront pas considérées de la même façon selon que le bâtiment est promis à démolition ou à réhabilitation, avec ou sans changement d'usage, etc. Par ailleurs, le réemploi peut être effectué sur place ou bien ailleurs. Ce diagnostic débouche donc sur deux livrables : un cahier d'inspiration destiné à la maîtrise d'œuvre de réhabilitation, et un catalogue destiné à la vente, sur un site en ligne dédié.

Une fois que la destination des éléments récupérés est fixée, l'entreprise de démolition saura

distinguer ce qu'elle doit prélever avec soin de ce qui peut être jeté. Il faut prévoir un lieu de stockage sur place pour les éléments destinés au réemploi.

Leur valeur marchande est difficile à évaluer tant qu'il n'existe pas de marché structuré pour ces produits. Cela rend nos anticipations difficiles : que garder, quelles recettes attendre, quel cahier des charges fournir aux entreprises de déconstruction sachant que la dépose avec soin coûte forcément plus cher ? C'est justement le sens du soutien de l'ADEME aux expériences pionnières telles que celles que nous menons sur les sites DMC et Fonderie. Elles ont vocation à changer le regard sur le réemploi en vue d'alimenter en permanence un marché secondaire suffisamment approvisionné pour devenir une véritable alternative aux matériaux et équipements neufs pour les entreprises du bâtiment.

Hugues de Beausse,  
responsable d'opérations



### Exemples d'éléments récupérables pour le réemploi

Site DMC : blocs de pierre, radiateurs, vasques, lampadaires, RIA\*, pont roulant, chemins de câbles, tuyaux d'acier...

Site Fonderie : charpente en bois, pierres de taille, pont roulant, tuiles anciennes.

\* Réutilisables pour l'irrigation agricole

Une redécouverte fortuite sur le site DMC : le socle en pierre d'une machine à vapeur conçue par Nicolas Koechlin, entrepreneur mulhousien pionnier du chemin de fer en Alsace. Initialement trouvée lors de fouilles archéologiques préventives (école Cour de Lorraine), elle avait été stockée puis oubliée.



## Eaux pluviales : 100 % d'infiltration

Sur le dernier secteur à aménager dans la ZAC de la Gare de Mulhouse (secteur 4), 100 % des eaux pluviales s'infiltreront naturellement dans le sol. Les avantages sont nombreux : moins d'infrastructures à construire et à entretenir, moins de pression sur les stations de traitement des eaux, meilleure irrigation des milieux naturels, diminution de l'effet de chaleur. Les études techniques des espaces publics ont défini les dispositifs nécessaires à mettre en œuvre pour tenir cet objectif. Il s'agissait en particulier d'analyser la perméabilité des sols, la position de la nappe, d'évaluer les volumes d'eau pluviale à gérer en cas de pluie centennale, de régler les pentes pour le bon écoulement des eaux vers les noues, etc...

Hormis les chaussées circulées, tous les espaces publics seront revêtus de pavés à joints enherbés.

L'eau tombant sur les surfaces imperméables (enrobés, bâtiments) sera collectée et, en cas de forte pluie, stockée temporairement :

- en toiture des bâtiments ;
- dans des tranchées drainantes souterraines composées de cailloux (pas de tube) ;
- dans des noues peu profondes le long des voiries.

Ces dispositifs de gestion durable des eaux pluviales sont subventionnés par l'Agence de l'eau Rhin-Meuse.



### Traitement paysager de l'avenue du Général Leclerc

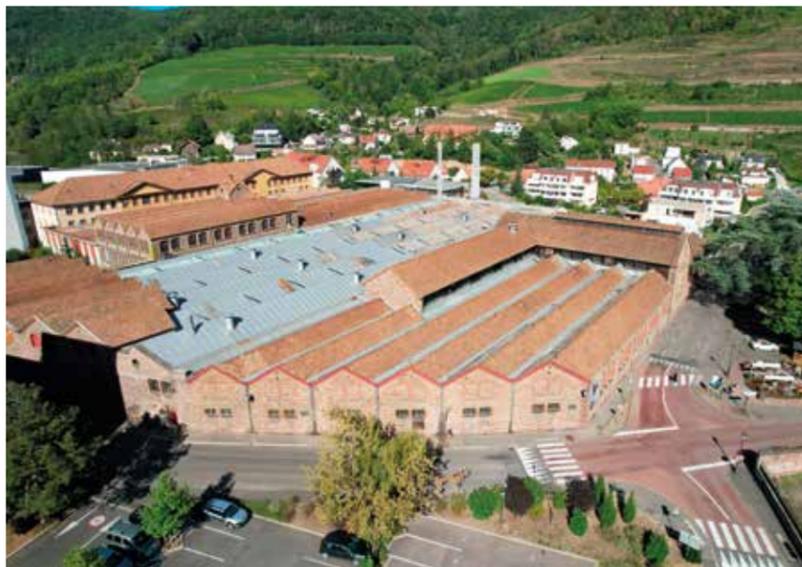
Les espaces publics du secteur 3 de la ZAC Gare de Mulhouse ont été inaugurés au printemps.

Sur l'avenue du Général Leclerc, les grands sophora japonica ont pu être conservés, leurs émergences racinaires étant contenues dans de grands bacs en acier corten afin d'empêcher la déformation du nouvel enrobé. Les eaux pluviales des chaussées rejoignent les nouvelles bandes végétales et s'infiltrent dans le sol.



### Projet rendu pour le réemploi de la friche industrielle NSC à Guebwiller

Le projet proposé par CITIVIA pour l'aménagement d'un écoquartier (2,4 ha) prévoit de dédier près d'un hectare à l'apport d'une nouvelle végétation en lieu et place des enrobés et plates-formes béton qui imperméabilisent aujourd'hui le site : plantes basses, massifs plantés, toitures végétalisées, haies et plantation de 180 arbres.



## Choix du bois pour l'EHPAD de Rouffach

L'EHPAD de Rouffach sera construit en bois avec des toitures traditionnelles en pentes. Au-delà du caractère chaleureux et apaisant de ce matériau, le bois est un moyen éprouvé d'atteindre des performances environnementales (bilan carbone) et thermiques élevées. Les façades en mur à ossature bois permettront de réaliser une construction en filière sèche largement préfabriquée en usine. Dans les circulations, les murs en bois massif seront apparents. De même, la charpente bois restera visible dans certains locaux communs, dont l'accueil. CITIVIA est l'assistant du maître d'ouvrage, le Centre hospitalier de Rouffach, avec TOA Architectes associés intervenant en qualité de maître d'œuvre.



### Les six axes de la démarche environnementale de CITIVIA

CITIVIA pilote chacun de ses projets d'aménagement en adoptant une démarche environnementale systématique intégrant au moins six enjeux :

- ◆ Végétalisation / biodiversité
- ◆ Infiltration des eaux pluviales
- ◆ Réduction de l'îlot de chaleur urbain
- ◆ Réduction de la place de la voiture en ville
- ◆ Performance thermique des bâtiments et énergies renouvelables
- ◆ Matériaux biosourcés



### Bilan Carbone

Cette année, le séminaire CITIVIA était consacré à la méthode Bilan Carbone. La formation a été suivie d'un atelier de sensibilisation aux conséquences climatiques des politiques publiques, au moyen d'un simulateur mis au point par le Massachusetts Institute of Technology (atelier En-ROADS).



## /// POINT D'ÉTAPE

### LA SALLE D'ESCALADE CMC LABELLISÉE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE

Le label « Architecture contemporaine remarquable » a été instauré en 2016 pour mettre en avant l'intérêt de constructions récentes, accessibles à tous, et créer un lien entre le patrimoine ancien et l'architecture contemporaine. Il vise à encourager une réutilisation du patrimoine qui l'adapte aux besoins et aux attentes des citoyens, et prenne en considération des préoccupations écologiques, mémorielles, sociétales ou économiques.

La salle d'escalade s'est installée au cœur de la friche DMC dans un ensemble construit autour de 1893, s'étendant sur un seul niveau et sur 171 m de longueur, couvert par une série de sheds. L'édifice servait au blanchiment des tissus destinés à l'impression.

Le Climbing Mulhouse Center a été distingué en 2023 pour son architecture exceptionnelle, due à l'architecte Pierre Lynde, associé de l'agence Formats Urbains, s'intégrant parfaitement dans un site industriel par ailleurs remarquable.

Le bâtiment avait été honoré en 2020 du grand prix Projets du festival Fimbacte (trophées du cadre de vie), le jury ayant notamment souligné la cohérence entre l'esprit du site et la conception architecturale de la salle, qui fédère en créant du lien social.



# Production et gestion d'immobilier d'entreprise

Le groupe CITIVIA contribue à la production de l'offre immobilière destinée aux entreprises pour répondre aux besoins de l'économie du territoire : bureaux, locaux industriels et artisanaux, commerces, mais aussi espaces spécifiques dédiés à la création et à l'innovation. Intervenant en tant qu'aménageur, promoteur mais également comme commercialisateur et gestionnaire, CITIVIA sait répondre à l'ensemble des besoins des collectivités et des entreprises.



## Quartier de la gare TGV de Mulhouse : cap sur l'ouest

### Bouclage du secteur est

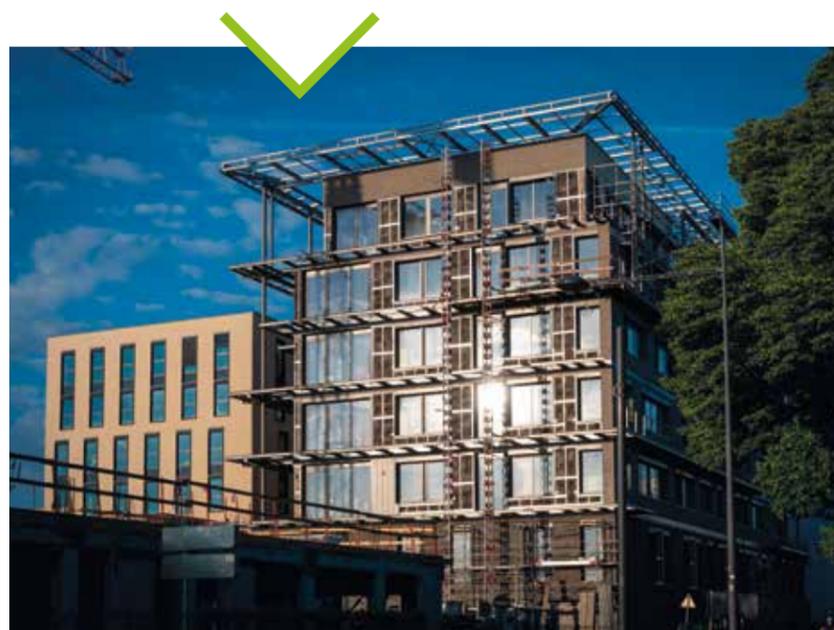
Dans la partie est de la ZAC, où toutes les charges foncières ont été commercialisées, la réalisation du quartier touche à sa fin avec la construction des deux derniers bâtiments, démarrée en 2023 : l'immeuble dit « Le Carmin » (4 400 m<sup>2</sup> de bureaux « en blanc ») et celui de la société Bubendorff.

Bubendorff, fabricant de volets roulants, a souhaité accueillir au sein d'un même immeuble ses 160 salariés basés à Saint-Louis et ceux déjà installés dans l'immeuble Le Chrome de la ZAC Gare. À l'instar des produits développés par Bubendorff, ce bâtiment labellisé Passiv Haus se caractérise par une performance environnementale élevée.

Une première remise en vente a eu lieu, suivant le départ du locataire unique l'entreprise Wartsilä. Avec l'aide de CITIVIA, c'est le centre administratif de Santé au Travail 68, service de médecine du travail de l'agglomération de Mulhouse, qui prendra sa place dans l'immeuble Plaza, saisissant l'opportunité de regrouper ses trois sites en un seul.



Le socle de l'immeuble Bubendorff abrite un showroom double hauteur ouvert sur la ville. Des coursives et des terrasses, certaines accueillant des jardins suspendus, prolongent les espaces de travail vers l'extérieur. Les parties pleines des façades, traitées en plaquettes de brique, font écho à la signature architecturale du patrimoine mulhousien.



### Premiers aménagements à l'ouest

L'aménagement de l'espace public s'est poursuivi vers l'ouest par la livraison du Street Park et des embellissements de l'avenue du Général Leclerc, entre le pont Ehrmann et la Maison de la Région : avec ses espaces piétonniers et cyclables, elle prolonge l'esplanade de la gare.

Le projet de nouveau tracé de la voie sud, translaté le long du quai d'Oran pour permettre l'implantation des futurs bâtiments dans le dernier secteur à aménager (tour Elithis, parking Gare P3, nouveaux immeubles de bureaux) a été finalisé et validé.

#### La ZAC Gare

- ◆ 57 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Dont 36 700 m<sup>2</sup> vendus soit près de 64 % d'avancement
- ◆ 2 500 emplois à terme



## La Foncière de Redynamisation Commerciale complète notre boîte à outils



Ville de Mulhouse, la Caisse des Dépôts et deux banques partenaires ont fondé la Foncière de Redynamisation Commerciale de Mulhouse, dont CITIVIA assurera la gestion.

Cette nouvelle société d'économie mixte a adopté sa stratégie d'acquisition, de transformation et de mise en location de cellules commerciales, destinées à moyen terme à retourner sur le marché immobilier privé. L'objectif est de permettre le retour des activités commerciales et artisanales qualitatives dans deux secteurs de la ville en perte d'attractivité : la fréquentation et les besoins existent, mais l'infrastructure immobilière n'est plus adaptée et sa remise à niveau n'intéresse pas les investisseurs privés. Une étude préalable a identifié les cellules stratégiques à acquérir et les activités à installer. Les preneurs bénéficieront de conseils et de conditions bonifiées dans les premiers mois de leur installation.

La Foncière va assumer l'effort d'investissement, pendant une durée moyenne estimée de 15 ans, à l'issue de laquelle les actifs immobiliers devraient avoir pris de la valeur et seront remis sur le marché. Si la vocation sociale de la Foncière est indéniable, son modèle économique n'en sera pas moins rentable car c'est la condition de la participation des banques au capital.

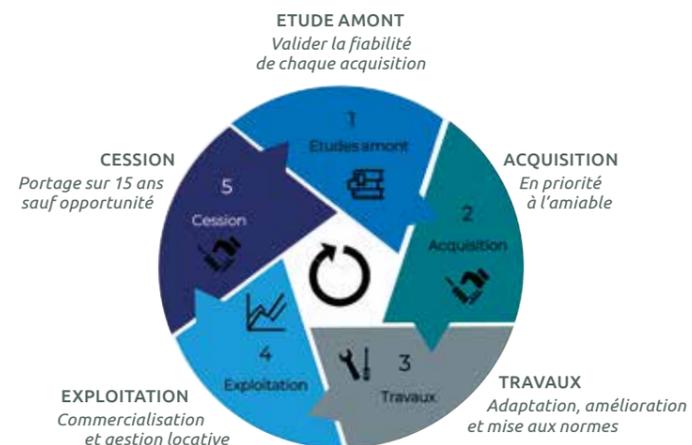
La Ville de Mulhouse apporte en particulier plusieurs cellules commerciales qui dégagent des loyers, ainsi que le travail effectué par ses services Commerce et Urbanisme. Ils collecteront et partageront leurs informations sur les transactions dans les secteurs que nous ciblons, alimentant en temps réel notre « observatoire des opportunités ». Le manager du commerce de la Ville assurera la prospection commerciale.

La Foncière vient opportunément épauler CITIVIA et compléter son action dans les périmètres de renouvellement urbain. Cet outil spécialisé sera un allié précieux, tant pour accompagner la requalification de l'espace public par la SPL que pour recréer des cellules commerciales dans les immeubles restructurés par la SEM.

Agnès Perez  
directrice générale de CITIVIA



#### Missions de la Foncière



#### La Foncière

- ◆ Actionnaires : Ville de Mulhouse, Banque des Territoires, Crédit Agricole Alsace Vosges, Banque fédérative du Crédit Mutuel
- ◆ Gestionnaire : CITIVIA
- ◆ Capitaux propres : 4 M€
- ◆ Objectifs : acquisition et exploitation de 27 cellules soit 3 300 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- ◆ Durée du portage : 15 ans
- ◆ Secteurs d'intervention : Briand, Franklin et Bâle

## Parcs d'activité : une demande forte

L'offre de terrains nus viabilisés pour l'installation d'activités économiques se raréfiant, les parcs en cours de commercialisation connaissent une demande forte, qui ne devrait pas se démentir dans les années à venir.

### Le Parc des Collines : attractivité confirmée, tranche 3 à l'étude

L'attrait des entreprises pour le Parc des Collines, dans l'agglomération mulhousienne se confirme, témoin la commercialisation accélérée des parcelles de la tranche 2. L'année a vu se concrétiser de nombreuses implantations, dont :

- Muta Santé, mutuelle mulhousienne ayant retrouvé son indépendance en quittant le groupe AG2R La Mondiale. Son nouveau siège social est un bâtiment passif à ossature bois.
- Cocktalis, fabricant de cocktails pour les cafés, hôtels et restaurants. Son nouveau bâtiment abrite le siège de l'entreprise et un hall logistique. Une unité de production devrait suivre.
- BHive, importante société d'ingénierie mulhousienne intervenant dans les domaines de l'énergie, les télécoms, les nouvelles technologies, la construction, l'industrie.

Plusieurs autres projets sont en cours et trois chantiers démarreront début 2024.

L'aménagement d'une troisième tranche est à l'ordre du jour de l'autre côté de la rocade routière, pour répondre aux besoins d'entreprises industrielles en recherche de grandes parcelles (3 ha à 10 ha). L'agglomération mulhousienne souhaite ainsi participer à l'effort national de réindustrialisation de la France. Des plateformes viabilisées pourraient être livrées en 2026.



#### Le Parc des Collines

##### Implantations d'entreprises

- Installations en 2023 : BHive, Calculus International, Cocktalis, Muta Santé - Plastrance, Muller Climatisation, Hospitalisation à Domicile Sud Alsace
- Chantiers en cours : Final Advanced Materials, Soleil Façades, Kleiber, Guidon Isolation

##### Trois tranches

- Tranche 1 : totalement commercialisée  
72 hectares, dont 36 ha d'espaces verts ou de voiries et 36 ha cédés
- Tranche 2 : commercialisée 65 %  
75 hectares, dont 27 ha d'espaces verts ou de voiries et 50 ha cessibles dont 23,5 ha vendus et 4,2 ha réservés
- Tranche 3 : à l'étude  
10 hectares à viabiliser en grandes parcelles dédiées à l'industrie

*Proche du centre-ville de Mulhouse et raccordé au réseau autoroutier, au cœur d'un pôle scientifique universitaire, le Parc des Collines, fortement végétalisé, accueille des activités tertiaires, technologiques et industrielles non polluantes. C'est l'une des rares offres de foncier d'activité disponibles autour de Mulhouse.*



## Thann-Cernay : un pôle médical et un village d'entreprises



Même dynamique commerciale pour le parc d'activité de Thann-Cernay, où l'opérateur immobilier Arco a acquis deux parcelles pour créer respectivement un pôle médical et un village d'entreprises. Le site bénéficie désormais d'un nouveau barreau routier reliant Vieux-Thann à Leimbach, qui en fluidifie l'accès.

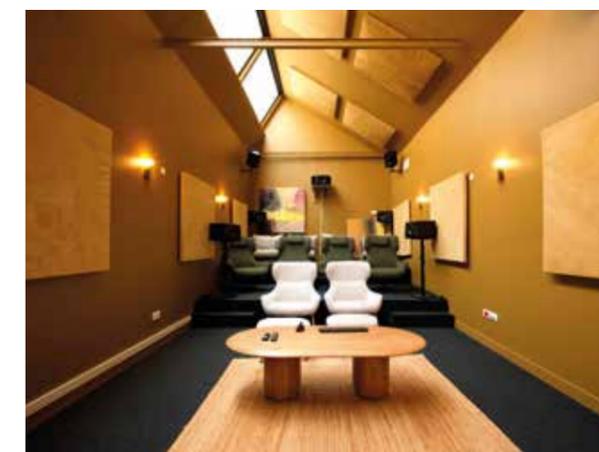
## Seven Production installe son tiers lieu à DMC 33

Le bâtiment 33 du site DMC, exploité par CITIVIA en village d'entreprises avec des cellules locatives aménagées à la demande (murs et sols), accueille aujourd'hui une vingtaine de locataires occupant plus de 90 % d'une capacité totale de 10 600 m<sup>2</sup>.

Trois familles d'activités s'équilibrent : loisirs, création, formation. La dernière implantation emprunte aux trois réunies : Les Studios 7K, « espace coworking audiovisuel design », sont dédiés au développement de projets audiovisuels. Ce tiers-lieu spécialisé de 470 m<sup>2</sup> propose des studios équipés sur-mesure à louer pour quelques heures ou quelques jours et peut accueillir des formations ou des événements.

#### Le village d'entreprises « DMC 33 »

- Loisirs : escape game et bar à jeux, pole dance, cosplay, yoga, crossfit
- Création : architecture, photographie, publicité, communication, événementiel, audiovisuel
- Formation : sciences politiques, ingénierie, agriculture...





## /// POINT D'ÉTAPE

### OUVERTURE DU STREET PARK DE LA GARE DE MULHOUSE

Espace public sportif ouvert à tous, le Street Park est dédié aux sports sur roues : skate, rollers, BMX et trottinette. Il se déploie sur environ 300 m<sup>2</sup>, offrant une dizaine de modules, rampes comprises, pour permettre aux initiés comme aux débutants de pratiquer leur sport, notamment les deux nouvelles disciplines olympiques que sont le "street" et le "park".

Sa création a valorisé un délaissé de la SNCF au bord des voies ferrées pour en faire un espace public attractif et sécurisant, représentatif d'un nouveau tissu urbain aux caractéristiques de centre-ville. Le végétal est une composante à

part entière de l'aménagement, contribuant à l'installation d'une ambiance moins routière.

La gestion de l'équipement a été confiée à l'association Banc Public avec la triple mission d'assurer l'animation, l'enseignement et l'organisation d'au moins une compétition par an.

Maîtrise d'ouvrage : CITIVIA SPL.

Maîtrise d'œuvre : Atelier Gallois-Curie, OTE et Vertical Technik.



## Production de logements neufs

Le groupe CITIVIA organise la production de logements neufs dans le cadre des opérations d'aménagement qui lui sont confiées. Avec la collectivité concernée, il définit la programmation en réponse aux besoins du territoire.

La qualité des programmes des opérateurs immobiliers est encadrée par des cahiers des charges ambitieux et assurée par le suivi des réalisations. Il peut soutenir des projets stratégiques de la collectivité en intervenant en tant que promoteur.



## Nouveau Bassin : mise au point de la pièce finale

Vinci Immobilier s'est engagé à acquérir les deux derniers lots de la ZAC du Nouveau Bassin à Mulhouse. Le dossier de permis de construire qu'il a déposé doit permettre de réaliser la pièce finale de la ZAC, à l'entrée du quartier, entre l'avenue Schuman et le parc. Trois bâtiments viendront ainsi achever le dernier îlot, ménageant de grandes percées sur un cœur paysager, animé par les flux de piétons et de cycles et par les activités implantées dans les socles.

Ce projet, dit « We form », est une opération mixte de 8 950 m<sup>2</sup> comprenant d'une part un campus dédié au sport et à la santé, avec des écoles, un plateau sportif d'application et une résidence étudiante, d'autre part des logements.

Les écoles installées dans le campus proposeront une offre étendue de formations spécialisées : éducateur sportif, coach APA (activité physique adaptée), diététicien, opticien, assistant médical, ... Leur plateau sportif d'application comportera une salle de fitness ouverte au public, avec un coaching assuré par des étudiants.

### Le projet We Form

#### CAMPUS

Écoles de sport et santé avec plateau sportif : 1 770 m<sup>2</sup>  
Résidence étudiante de 142 logements : 3 740 m<sup>2</sup>

#### LOGEMENTS

48 logements : 3 440 m<sup>2</sup>



*Le promoteur Pierres & Territoires a livré sa résidence « Audace », avant-dernier programme de la ZAC.*



## Gare : la tour à énergie positive en chantier

Premier bâtiment à entrer en construction dans le secteur Ouest de la ZAC de la Gare TGV de Mulhouse, la tour Elithis offrira 64 logements sur une emprise au sol de seulement 250 m<sup>2</sup>, soit 5 fois moins qu'une empreinte urbaine classique.

La tour est dite à « énergie positive » : sa conception environnementale de pointe qui lui permet de produire plus d'énergie que ses occupants en consomment. Cette performance, qui vient fortement alléger les charges de l'immeuble, est notamment rendue possible par la conception bioclimatique du bâtiment – logements doublement orientés, avec une organisation de pièces de vie étudiée selon leurs besoins en chaleur et lumière naturelle – et par la production d'électricité photovoltaïque. Le bâtiment sera également équipé d'un chauffage biomasse et de stores automatisés pour contrôler les températures.

### Le projet tElithis

4 498 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
17 étages  
58 mètres de hauteur  
64 logements  
28 T2, 31 T3, 5 T4  
Rez de chaussée actif de 165 m<sup>2</sup>





## Les Rives de la Doller : permis de construire obtenus

Dans l'écoquartier des Rives de la Doller à Lutterbach, CITIVIA et son architecte conseil ont suivi la mise au point des projets immobiliers par les différents maîtres d'ouvrage.

Les permis de construire ont été obtenus pour la plupart des projets : ALCYS (collectif en accession), Maison Vena (maisons en bande), HHA (collectif en logement social) et HHA + Athis (résidence sociales sénior + collectif en accession sociale). Ce dernier projet est toutefois en cours de redéfinition afin de revoir la conception du parc de stationnement.

Malgré la qualité des projets, la conjoncture nationale étant très défavorable, la commercialisation des programmes en accession connaît un ralentissement et par conséquent, les opérateurs ne peuvent confirmer l'achat des terrains ainsi que le lancement des travaux.

Face à cette situation, CITIVIA et ALCYS ont étudié un scénario commercial alternatif : la vente de l'un des trois immeubles à un bailleur qui financera en PLS (prêt locatif social). Cette solution devrait permettre de débloquer la situation et de lancer la construction de l'ensemble du programme, soit 45 logements.

La construction du premier des deux immeubles de logement locatif social (HHA) démarrera à l'été 2024.

Parallèlement, la vente des terrains à bâtir, qui s'est bien déroulée, trois maisons étant déjà construites en 2023 sur les neuf que compte le programme. Le respect des cahiers des charges a été scrupuleusement vérifié jusqu'à la livraison, par l'architecte conseil de CITIVIA et les services municipaux.



## ZAC Fonderie : arrivée de nouveaux habitants

Tant la résidence étudiante Effusion que le programme en accession Greenlofts et sa forêt-jardin participent à la transformation du quartier Fonderie à Mulhouse en quartier urbain mixte et font écho à l'identité architecturale de ce site industriel historique.

### Effusion : succès commercial au rendez-vous

Livrée en juin 2023, la résidence étudiante de 153 logements construite par Vinci Immobilier pour l'exploitant Les Belles Années (Valority) connaît déjà un fort taux d'occupation.

Élégamment habillé de terre cuite en dégradé rouge/orangé côté rue, le bâtiment de 5 étages et attique dégage un large cœur d'îlot arboré, aménagé en espaces paysagers de pleine terre, ponctué d'une placette, de bacs potagers et de cheminements piétons.

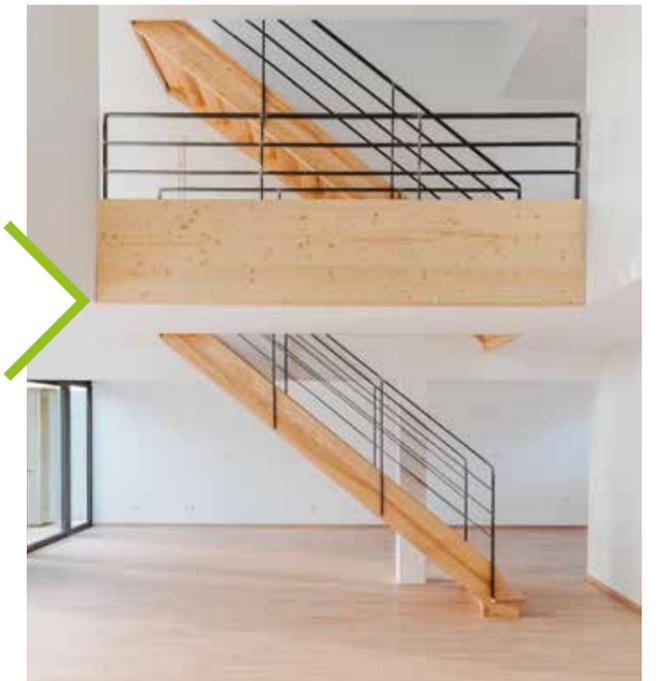


### Greenlofts : première tranche livrée

La première tranche a été livrée entre la fin 2023 et le début 2024 et la deuxième le sera fin 2024. Tous les lofts ont été vendus. Le produit plaît beaucoup pour son caractère atypique, ses grands volumes, ses espaces extérieurs et ses logements traversants. L'ensemble des trois tranches représente 89 appartements en accession.

#### Une co-promotion CITIVIA, Loft Factory et Living Promotion

La co-promotion permet à CITIVIA (SEM) d'investir dans des opérations immobilières stratégiques pour soutenir la réalisation de programmes résidentiels ambitieux dans des quartiers d'avenir. CITIVIA s'implique dans la définition du produit pour contrôler l'ambition qualitative du projet à tous les niveaux de sa conception.



#### Une réelle personnalisation

Loin des carcans de la standardisation, Greenlofts offre une réelle possibilité de personnalisation du logement : pièce en plus, agencement de la mezzanine, ajout d'une verrière... Les lofts peuvent être achetés « prêts à décorer » pour bénéficier d'un prix d'achat plus attractif.



## /// POINT D'ÉTAPE

### ACHEVEMENT DE LA ZAC DU BLOSEN A THANN

En 1997, la Ville de Thann lançait la ZAC du Blosen, opération d'aménagement de 16 hectares à 90 % résidentielle. Elle s'achève avec la réalisation par Nexity Village, sur le dernier hectare cessionnable, du programme « La Promenade », composé d'une résidence multi-générationnelle, de deux petits collectifs en accession et de six maisons de ville. Au total, la ZAC du Blosen aura permis la construction

d'environ 500 logements, individuels, collectifs, et semi-collectifs (ou intermédiaires).

Si les parcelles individuelles se sont toutes bien vendues, les programmes collectifs ont subi les divers cycles de l'immobilier des 25 dernières années. L'opération a toutefois été menée à son terme sans renoncer à l'ambition initiale, tant programmatique que paysagère.

L'aménagement a ainsi créé de grandes pièces végétales avec des cœurs d'îlot destinés à des programmes immobiliers collectifs, des voies piétonnes et cyclables arborées et des noues.

Elle s'achève sur un bilan financier positif et CITIVIA s'honore de la confiance de la Ville de Thann, qui lui a confié plusieurs projets d'aménagement.



# Renouvellement urbain, amélioration de l'habitat et équipements publics

Le groupe CITIVIA élabore avec la collectivité le programme et le bilan financier des grands projets de renouvellement ou redynamisation de quartiers, puis participe à leur réalisation dans le cadre de concession, mandat ou assistance à maîtrise d'ouvrage.

Outre la restructuration d'îlots et la réalisation d'espaces publics, il propose à la collectivité des prestations concourant à la résorption de l'habitat privé dégradé : accompagnement des propriétaires et des copropriétés, production de logements équivalents neufs, ...

CITIVIA pilote également la rénovation ou construction d'équipements publics.



*Un grand ensemble construit dans les années 1970  
La ville de Mulhouse a lancé un plan ambitieux de renouvellement urbain du quartier des Coteaux, dont la réalisation multipartenariale bénéficie d'un financement de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU).*

## Démarrage de la concession d'aménagement du quartier des Coteaux

Le projet global de renouvellement urbain des Coteaux, soit 47 hectares, prévoit l'aménagement d'espaces publics – maillage de voiries, grand espace vert central à vocation en partie sportive – la démolition et la reconstruction de logements, et la création d'un grand équipement public social et culturel. Plusieurs ensembles de logements sociaux et copropriétés, soit environ 1000 logements, seront démolis et 500 nouveaux logements construits.

Depuis juillet 2023, date de signature du contrat de concession, CITIVIA est l'aménageur du projet urbain pour le compte de la Ville de Mulhouse.

CITIVIA a pris en main le plan guide et préparé la création d'une ZAC de 18 hectares au sein du périmètre de concession. Sur les bases de ces travaux préparatoires, l'année 2024 sera consacrée

*Poursuite de la réalisation des groupes scolaires  
CITIVIA a été mandatée dès 2020 pour intervenir en qualité de maître d'ouvrage sur les trois groupes scolaires du quartier. Les deux premiers bâtiments, une construction neuve et une réhabilitation, seront livrés pour la rentrée 2024/2025 ; le troisième, reconstruit après démolition, en 2026. Les trois réalisations se caractérisent par leur qualité environnementale élevée, notamment par l'emploi de matériaux bas carbone et par une large place faite à la végétation.*

à la concertation préalable, la déclaration d'utilité publique, la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine opérationnelle et enfin le recrutement d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale qui sera également chargée d'une enquête sociale et de l'organisation des relogements de la copropriété Peupliers Nations.

En effet, la mission de CITIVIA englobe la prise en charge de cette copropriété et ses 175 logements voués à démolition, dont CDC Habitat avait commencé les acquisitions pour le compte de la Ville. CITIVIA a pris le relais, en commençant par racheter les 53 logements concernés. Le partenariat avec CDC Habitat se poursuit via un mandat de gestion.



Groupe scolaire Simone Veil



*Le plan guide réalisé en 2021 par l'Atelier Ruelle a permis de poser les fondements du projet de transformation urbaine du quartier des Coteaux. La future maîtrise d'œuvre urbaine opérationnelle devra poursuivre le travail engagé dès 2024 sur les 18 hectares de la ZAC au sein du périmètre de la concession.*



Groupe scolaire Claire Roman

### Les Coteaux en chiffres

- 8 117 habitants
- 46% des habitants ont moins de 25 ans
- 3 groupes scolaires en cours de réalisation pour 1 500 élèves
- 2 500 arbres existants
- 115 essences d'arbres présentes dans le quartier
- 15,6 hectares démolis
- 202 million d'euros d'investissement public



## Péricentre : deux nouvelles opérations de restauration immobilière

CITIVIA intervient depuis 2019 pour renouveler des quartiers anciens entourant le centre de Mulhouse, dans le cadre d'une concession dite « péricentre », conventionnée avec l'ANRU. Sa mission a débuté sur le secteur Fonderie, pour se poursuivre à présent sur les secteurs Briand-Franklin et Vauban-Neppert.

CITIVIA a identifié une vingtaine d'immeubles devant faire l'objet d'une restructuration en profondeur, évalué la nature des travaux nécessaires, établi le statut d'occupation des logements et recherché les propriétaires. Sur la base de cette étude préparatoire, deux nouvelles opérations de restauration immobilière (ORI) ont été déclarées d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral, portant respectivement sur 10 immeubles dans le secteur Briand-Franklin et 9 dans le secteur Vauban-Neppert.

Cette DUP oblige les propriétaires à réaliser les travaux sous peine d'expropriation. CITIVIA les accompagnera dans leurs démarches de restauration ou de vente, et pourra acquérir le cas échéant les biens pour les restructurer avant de les revendre. CITIVIA mène déjà une opération de restauration immobilière portant sur 23 immeubles dans le secteur Fonderie.



*L'aménagement réalisé par la ville de Mulhouse de l'axe Briand-Franklin en site propre de transport en commun, excluant la circulation automobile, va le requalifier en profondeur ; les travaux sont prévus en 2024 et 2025. Cet axe d'environ un kilomètre est une artère importante qui dessert notamment le marché couvert, l'un des plus grands du Grand Est. Le quartier voisin Vauban-Neppert présente un parc de logements dont la qualité est à conforter.*

## CITIVIA agréée « Mon Accompagnateur Rénov' »



Spécialiste reconnu de l'accompagnement des particuliers dans leurs travaux de rénovation, CITIVIA fait partie des premières entreprises agréées « Mon Accompagnateur Rénov' », dispositif national créé en 2023 pour permettre aux propriétaires d'identifier un partenaire de confiance. CITIVIA propose un service complet couvrant les aspects techniques, administratifs, financiers et sociaux du projet de rénovation, en aidant les porteurs de projet à mobiliser l'ensemble des aides publiques auxquelles ils sont éligibles.

CITIVIA a également été certifiée RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour son activité d'auditeur énergétique, ce qui lui permet de réaliser les audits obligatoires dans le cadre du parcours Mon Accompagnateur Rénov'.

### Le parcours Mon Accompagnateur Rénov'

- Visite du logement
- Aide à la conception du projet de travaux avec audit énergétique
- Recherche et demande des subventions
- Analyse des devis
- Contrôle des travaux effectués
- Versement des subventions

## « Un partenariat innovant avec Foncière Logement-Digneo »

*À Mulhouse, dans le péricentre qui réunit un ensemble de quartiers prioritaires de la politique de la ville, la mission de CITIVIA consiste à requalifier le bâti ancien, créer des aménités, apporter des services et diversifier l'offre de logement pour plus de mixité sociale. Nous mobilisons pour cela un ensemble d'outils. Le partenariat que nous sommes en train de concrétiser avec la Ville de Mulhouse et l'association Foncière Logement, à travers son dispositif DIGNEO, vient le compléter.*

*Cette foncière, qui fait partie du groupe Action Logement, a une double vocation : procurer des logements aux salariés du secteur privé d'une part, lutter contre l'habitat indigne d'autre part. Ses objectifs et ses exigences en matière de qualité architecturale, urbaine et environnementale rejoignent les nôtres.*

*Le sens de ce partenariat est le suivant : CITIVIA SEM, en qualité d'opérateur immobilier, produira environ 30 nouveaux logements sur 7 adresses, dont un terrain nu et 5 immeubles nécessitant une restructuration lourde sur un habitat très dégradé. DIGNEO achètera ces logements et les louera pendant un minimum de 10 ans sous le régime du locatif intermédiaire ; il pourra ensuite céder une partie des logements à ses locataires.*

*La complémentarité de DIGNEO et CITIVIA est particulièrement intéressante. La foncière spécialisée apporte son modèle économique, sa capacité d'investissement et sa compétence de gestion immobilière. L'aménageur-opérateur apporte sa connaissance fine du terrain (pour sélectionner les biens à transformer) et sa capacité à réaliser des opérations immobilières en neuf comme en réhabilitation. Une telle alliance est précieuse dans un environnement comme celui du péricentre mulhousien où le marché immobilier a besoin d'être stimulé par des investissements publics créateurs de valeur.*

*Lalia Douis,  
directrice commerciale*



### Lutter contre l'habitat indigne

Le 23 octobre 2023, Michèle Lutz, maire de Mulhouse, et Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, remettaient au gouvernement le rapport de leur « Mission relative aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne ».

La convention passée entre la Ville de Mulhouse et Digneo concrétise au moins trois de leurs propositions.

- Développer les financements [...] dans un cadre de projet urbain.
- Renforcer l'ingénierie pour l'adapter aux besoins des territoires.
- Faciliter le portage foncier pour anticiper l'intervention de la puissance publique.



## De plus en plus de rénovations d'équipements publics

CITIVIA accompagne de longue date les collectivités dans leurs travaux de modernisation ou de construction d'équipements publics, en qualité de maître d'ouvrage délégué ou d'assistant à maître d'ouvrage. La tendance générale est à l'élévation du niveau de complexité des projets, avec de plus en plus d'interventions en site occupé, de rénovations énergétiques voire de changements d'usage. L'année 2023 a confirmé une demande croissante pour ce type de missions, au demeurant souvent longues. Il en résulte une activité soutenue pour les équipes de CITIVIA chargées de ces dossiers.

*Un exemple récent de nouvelle mission : la restructuration d'un site extra-hospitalier pour le compte du Groupe hospitalier de la région de Mulhouse et Sud-Alsace (GHRMSA).*

*La restructuration du site extra-hospitalier du quai d'Isly à Mulhouse doit permettre une meilleure prise en charge de la population visée (psychiatrie adulte). Le projet comporte la démolition-reconstruction d'un bâtiment et la réhabilitation d'un autre, ainsi que le réaménagement complet des espaces extérieurs (végétation, accès, stationnement, etc.) sur l'ensemble du site. Ce dernier se trouve en secteur protégé sous le contrôle de l'architecte des Bâtiments de France.*

### Principales missions

#### PROGRAMMES RÉCEPTIONNÉS EN 2023

- EHPAD de Munster
- Lycée Montaigne à Mulhouse
- Collège Kennedy à Mulhouse
- EHPAD de Soultzmatt

#### CHANTIERS EN COURS

- EHPAD de Rouffach
- Hôpital Intercommunal du Val d'Argent
- Groupes scolaires Camus et Peupliers à Mulhouse
- EHPAD de Village-Neuf

#### PROCHAINS CHANTIERS

- Locaux périscolaires à Staffelfelden
- Groupe scolaire Matisse à Mulhouse

#### NOUVELLES MISSIONS (lancement en 2024)

- Lycée Bugatti à Mulhouse
- Site extra-hospitalier du quai d'Isly à Mulhouse
- Locaux périscolaires Sellier à Mulhouse
- Espace muséal à Wittenheim



*Livraison complète du lycée Montaigne*  
CITIVIA a assisté la région Grand-Est pour la maîtrise d'ouvrage des extensions du lycée Montaigne à Mulhouse. Une première extension, attenante au bâtiment historique de 1912, accueille la vie scolaire, la deuxième agrandit le second bâtiment construit en 1960, rénové, pour déployer la demi-pension. Ces travaux réalisés en site occupé ont été livrés par tranches, la dernière en 2023.



## Réemploi d'une caserne de pompier désaffectée à Sélestat

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) devant déménager en périphérie de Sélestat, la collectivité s'interroge sur le devenir du site de la caserne historique du centre-ville laissée vacante. CITIVIA, avec l'appui de l'atelier d'architecture Ajeance, a étudié plusieurs scénarios de reconversion impliquant soit une réhabilitation, soit une démolition, et deux options programmatiques : un programme résidentiel ou un parc de stationnement. Cette mission est représentative d'une tendance des collectivités à se pencher sérieusement sur l'avenir de parcelles ou de bâtiments vacants. CITIVIA est compétente pour traiter ce sujet à différentes échelles, celle de quartier ancien, de friche industrielle et, comme ici, de locaux isolés dans le diffus.





## /// POINT D'ÉTAPE

### INAUGURATION DE L'EHPAD DE SOULTZMATT

La restructuration avec agrandissement de l'EHPAD de Soultzmatt s'est achevée en mai 2023 au terme de 5 années de travaux. L'opération a consisté à restructurer deux bâtiments de la maison de retraite existante et à ajouter deux extensions, afin notamment de créer de nouvelles chambres individuelles et des locaux communs.

Les EHPADs constituent des équipements particuliers : la fragilité des occupants et la logistique des soins exigent une conduite de chantier très contrôlée dans la durée, et un accompagnement du personnel au changement, pour lesquels CITIVIA a développé une expertise spécifique.

CITIVIA SEM a réalisé la conduite de cette opération pour le compte de la maison de retraite de Soultzmatt. L'architecte était le cabinet Mongiello Plisson.

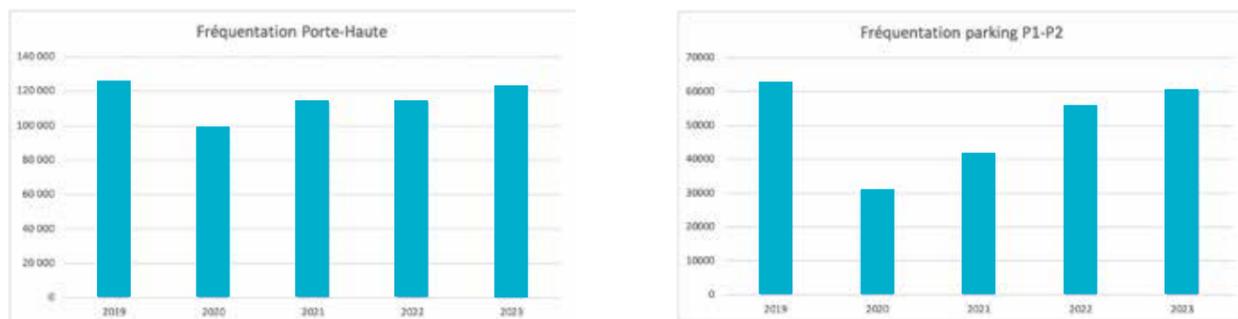


## Parcs de stationnement

Le groupe CITIVIA exploite sept parcs de stationnement dont cinq en délégation de service public pour m2A ou la Ville de Mulhouse. Il travaille sur plusieurs projets de nouveaux équipements, dont deux dans les secteurs en cours d'aménagement, en qualité de maître d'ouvrage et futur exploitant. Son expertise intéresse également d'autres collectivités, qu'il conseille dans la définition de leurs projets.

## Une fréquentation soutenue

La fréquentation des parkings est repartie à la hausse. En 2023, elle a quasiment retrouvé les niveaux de 2019, indiquant une demande élevée en dépit des évolutions observées dans le monde du travail depuis la crise sanitaire (télétravail, réunions à distance), qui avait particulièrement impacté la fréquentation des parcs de stationnement de la gare.



### Exploitation de parcs de stationnement

#### DEUX DELEGATIONS DE SERVICE PUBLIC

- Ville de Mulhouse
- m2A

#### SEPT PARCS SOIT 1380 PLACES

- Gare de Mulhouse :  
P1 : 433 places  
P2 : 214 places  
P3 : 140 places (abonnés TER)
- Centre-ville (Porte haute) : 215 places
- Sausheim (poids lourds) : 58 places sécurisées
- Fonderie : 200 places
- Parc des Collines : 120 places (utilisateur unique)

#### FRÉQUENTATION

- 237 886 usagers horaires (+ 10% par rapport à 2022)
- 676 abonnés mensuels



#### Modernisation du Parking Gare P1

Le matériel de péage a été renouvelé, des bornes de recharge électrique et un dispositif de vidéosurveillance sont en cours de mise en œuvre (2024). Par ailleurs, dans un souci d'économie d'énergie, l'éclairage a été remplacé par des lampes à LED. A également été installé un système de guidage à la place, très utile dans un parc de gare où les usagers sont souvent pressés. Au programme en 2024 : une application de réservation en ligne.

## Futurs parcs : consultations en cours

CITIVIA étudie avec m2A la création de deux nouveaux parcs de stationnement en superstructure à Mulhouse. Le premier dans la ZAC Fonderie, pour permettre la création d'espaces publics apaisés tout en complétant l'offre à destination des riverains et des usagers de la clinique, de l'université et du centre-ville.

Le second dans la ZAC de la gare, pour ses usagers et ceux des nouveaux immeubles du quartier d'affaires.

### Pré-sélection des constructeurs

CITIVIA a lancé deux consultations en vue de la conception-réalisation de ces ouvrages et sélectionné trois candidatures d'entreprises avec maîtrise d'œuvre pour le parc Fonderie et quatre pour celui de la gare.

La phase de remise des offres sera lancée en 2024.

### Un nouveau modèle

Ces futurs parcs vont doubler le nombre de places exploitées par CITIVIA. Ils vont en outre impliquer un nouveau modèle d'exploitation, puisque ce sera CITIVIA et non m2A qui fera construire ces ouvrages et en assumera le risque financier. Les recettes commerciales serviront à amortir l'investissement sur les 40 années de la concession. Ce montage implique une étude très fine du modèle économique puisqu'il faut faire coïncider un calendrier de transformation urbaine – nouvelles entreprises, nouveaux habitants – avec des hypothèses de fréquentation, des grilles tarifaires et des coûts.



### Deux Futurs parcs de stationnement

#### CAPACITÉ

- Gare (nouveau P3) : 550 places sur 6 niveaux, investissement prévisionnel 11 M€
- Fonderie : 410 places sur 4 niveaux, investissement prévisionnel 7 M€
- Dans les deux cas, surfaces dédiées à des services à rez-de-chaussée, notamment de mobilité.

#### ATTENTES DU CONCESSIONNAIRE

- Insertion urbaine et architecturale
- Projet paysager
- Ombrières photovoltaïques en toiture
- Gestion des eaux à la parcelle
- Matériaux bas carbone
- Réversibilité, recyclabilité, démontabilité des ouvrages

## Reconfiguration ou extension de parcs existants

La double expertise de CITIVIA, maître d'ouvrage et exploitant lui permet de conseiller les collectivités dans leurs projets d'équipement.

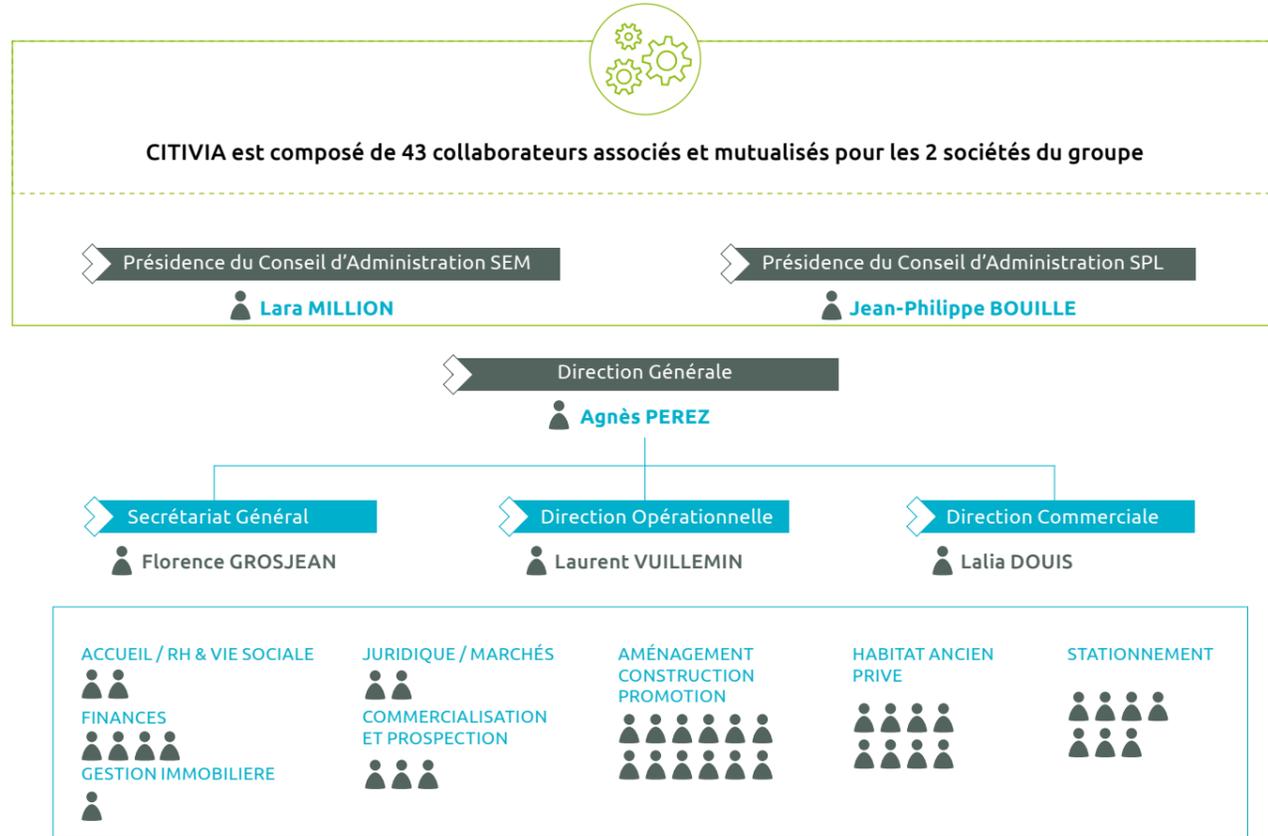
### Sélestat : lancement de l'appel d'offres de conception-réalisation

Au terme d'études préalables ayant permis d'approuver un budget d'investissement et le principe d'un marché de conception-réalisation pour transformer une aire de stationnement en un ouvrage de plus grande capacité (600 places), la ville de Sélestat et CITIVIA ont organisé un appel à candidatures et sélectionné trois groupements candidats. La phase « offre » a été lancée fin 2023. Le contexte économique ayant sensiblement évolué, afin de rester dans le budget prévu sans renoncer aux exigences qualitatives, les candidats devront proposer les modalités d'extension du parc à moyen terme, afin d'étaler l'investissement.

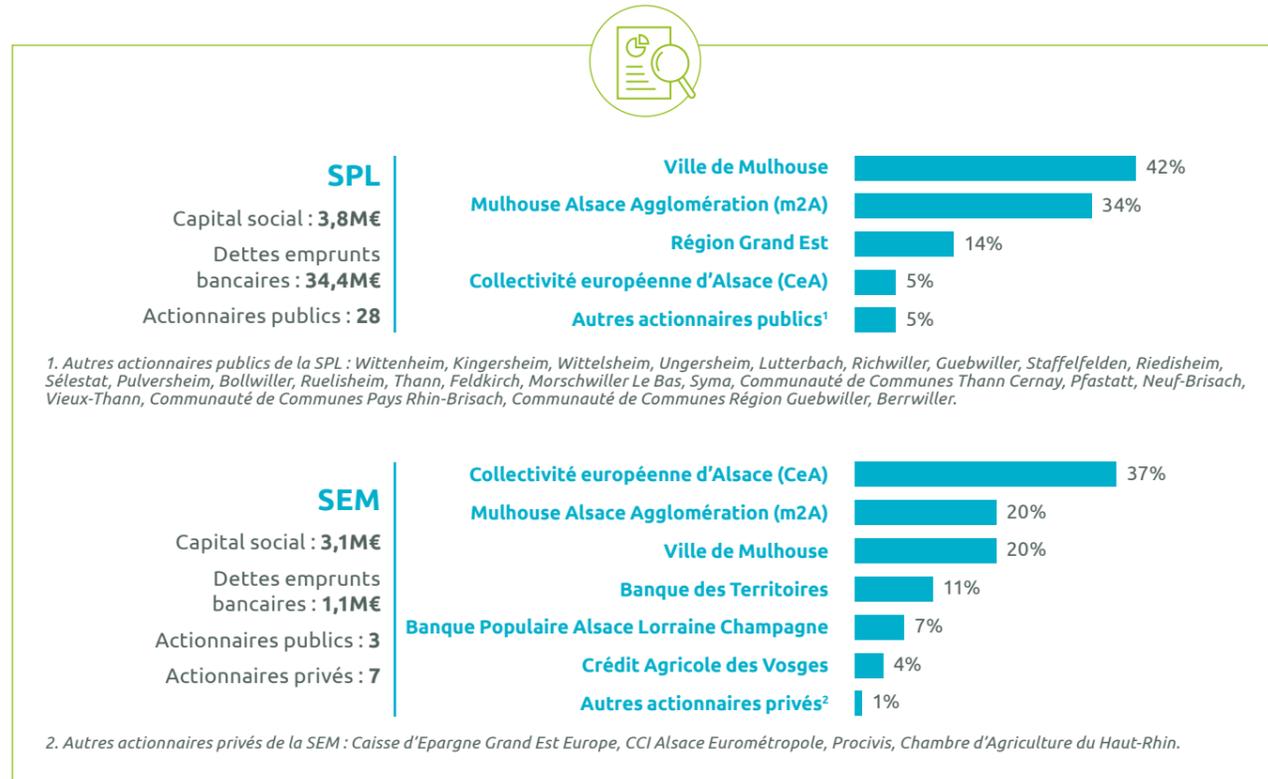
### Sausheim : étude de l'extension du parc poids lourds sécurisé

CITIVIA exploite un parc poids lourds sécurisé à Sausheim pour le compte de m2A. Pour répondre à une demande forte des transporteurs, CITIVIA étudie son agrandissement de 58 à 120 places. Une enquête auprès des usagers du parc actuel a confirmé l'intérêt du projet. Les études technico-financières ont été poursuivies, en vue d'engager les travaux en 2024.

## ORGANISATION



## ACTIONNAIRES



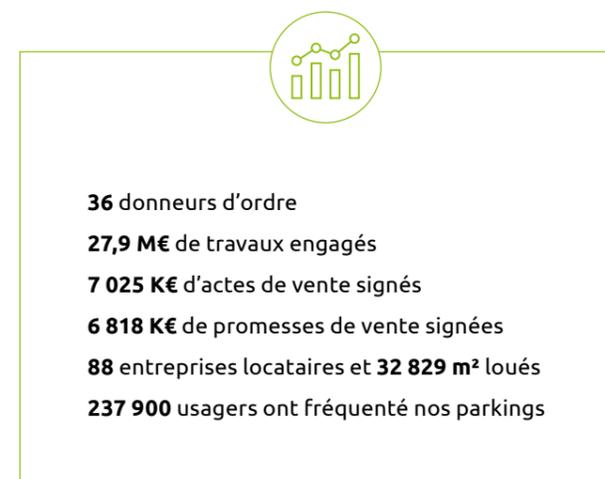
## PORTEFEUILLE D'ACTIVITÉ



## IMPACTS

6 480 nouveaux logements  
et 6 335 emplois générés

## ACTIVITÉ ET RÉSULTATS 2023





[citiva.fr](http://citiva.fr)  

**SIÈGE SOCIAL**  
24 rue Carl Hack - CS 91157 - 68053 Mulhouse Cedex 1  
03 89 43 87 67  
[info@citiva.fr](mailto:info@citiva.fr)

**COMMERCIALISATION**  
[commercial@citiva.fr](mailto:commercial@citiva.fr)

**STATIONNEMENT**  
[stationnement@citiva.fr](mailto:stationnement@citiva.fr)

**HABITAT**  
[habitat@citiva.fr](mailto:habitat@citiva.fr)