

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



CITIVIA

Expert en Solutions Urbaines



## SOMMAIRE

|    |   |
|----|---|
| 04 | Editos  |
| 07 | Nos métiers et principales missions en 2022                             |
| 13 | Production d'immobilier d'entreprise                                    |
| 19 | 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 2022

Brunstatt-Didenheim ■ CC Alsace Rhin Brisach ■ CC Thann-Cernay  
CC Vallée de Kaysersberg ■ Collectivité européenne d'Alsace ■ Chalampé  
Guebwiller ■ Hombourg ■ Illfurth ■ Lutterbach ■ Masevaux-Niederbruck  
Morschwiller-le-Bas ■ Mulhouse ■ Mulhouse Alsace Agglomération  
Pulversheim ■ Région Grand Est ■ Seebach ■ Sélestat  
Staffelfelden ■ Thann ■ Werentzhouse ■ Wittelsheim

ADAPEI - Papillons Blancs ■ CAF 68 ■ CARSAT Alsace-Moselle  
Centre Hospitalier du GHR - Rouffach ■ CMCAS - Rixheim  
EHPAD Jean Monnet - Village-Neuf ■ EHPAD Le Foyer du Parc - Munster  
Hôpital Intercommunal du Val d'Argent - Sainte-Marie-aux-Mines ■ Maison de retraite - Soultzmatt  
Résidences médicalisées du Canton Vert - Orbey ■ La Poste

### Crédits photos

Citivia / Giannelli / m2A - T.V (Marie Louise) / Ville de Mulhouse (KMØ Fonderie) / Ville de Thann / Moon Safari (visuels Matisse) / TOA Architectes (Greenlofts, Rouffach) / DRLW Architectes (Alcys) / Atelier Ruelle (Plan guide Fonderie et Gare) / Philippe Madec (Ecole Peupliers) / Alba Urba (Thann) / Pierre & Territoire (Perspective Cartorhin) / Commune de Seebach / Section urbaine (Perspective Bricorama Sélestat + Plan masse écoquartier Lutterbach) / Kausmann Wassmer (HIVA) / Ville de Staffelfelden (Vue aérienne Staffelfelden) / Esquisse architecture (Thann) / Marc Barral Baron (Fonderie)



### Refaire la ville sur la ville : un impératif

La ville est une matière vivante, notre rôle est de l'aider à s'adapter à un environnement qui change de plus en plus rapidement. Ce sont notamment ces quartiers habités, historiques ou relativement récents (grands ensembles), qu'il faut réhabiliter et dynamiser, mais aussi ces friches qui sommeillent en attendant le projet qui leur donnera une nouvelle vie.

Agir sur l'existant devient l'activité principale de CITIVIA SPL, il y a lieu de s'en féliciter : c'est le sens de l'Histoire. Ainsi la loi Climat et Résilience, qui va progressivement limiter puis interdire, sans compensation, l'artificialisation des sols agricoles et naturels, fait-elle considérer d'un œil neuf les nombreuses friches industrielles du Haut-Rhin. C'est le cas à Mulhouse, mais aussi à Guebwiller, où les réflexions sont relancées sur le site Nicolas Schlumberger et Cie en vue de la création d'un écoquartier, et demain à n'en pas douter dans bien d'autres villes.

Cette nécessité de conservation, avec ses opportunités mais aussi ses nombreuses contraintes, ne fait que renforcer le besoin de conseil stratégique de nos clients-actionnaires. C'est le cas de Thann, notamment, qui a mobilisé CITIVIA SPL sur une mission complète dans ce sens pour son centre-ville ou encore de Stafelfelden, qui s'interroge sur les ressources foncières disponibles pour le développement de ses groupes scolaires à court, moyen et long terme.

Enfin, j'applaudis les progrès du groupe CITIVIA dans l'organisation de ses équipes. Mobiliser les bonnes compétences au bon moment sous un pilotage intégré, fluidifier la coordination avec les services des collectivités, est un gage d'efficacité et un véritable service rendu par l'aménagement public à nos clients-actionnaires. Bonne lecture !

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



### Des réponses sur mesure aux besoins différenciés des territoires

Les collectivités territoriales font face à de nombreux défis - fonciers, énergétiques, sociaux, financiers, ... - qui rendent leur action de plus en plus complexe et appellent des projets innovants.

En tant que société d'économie mixte, CITIVIA SEM est capable de porter des projets d'intérêt général pour leur donner une impulsion de départ, en particulier quand le marché n'est pas toujours au rendez-vous. Cette philosophie fait partie de sa raison d'être, à laquelle adhèrent pleinement l'ensemble de ses actionnaires. Elle agit en mobilisant les expertises et les capacités opérationnelles du groupe CITIVIA, ce qui lui permet de concevoir et de mener à bien des projets réellement adaptés au contexte de chaque territoire.

L'expérience montre que l'on peut agir en investisseur éclairé en considérant que le futur est déjà là : l'essentiel est d'être à l'écoute de la demande.

CITIVIA SEM l'a prouvé en devenant co-promoteur d'un programme résidentiel qualitatif et abordable qui a largement rencontré son public. Nos projets actuellement en développement, que ce soit en immobilier d'entreprise ou en résidentiel, sont résolument tournés vers les nouvelles façons d'habiter, de travailler afin d'apporter une pierre essentielle à la préservation de nos ressources et de notre patrimoine.

Nos regards se tournent aujourd'hui particulièrement vers le "zéro artificialisation nette" (ZAN), vers le bail réel solidaire (BRS) mais aussi vers les énergies renouvelables. CITIVIA SEM sera au rendez-vous pour accompagner les collectivités dans leurs réflexions stratégiques et soutenir leurs projets.

**Lara Million**  
Présidente de CITIVIA SEM



### Notre mot d'ordre : Penser à 360°

Végétalisation, décarbonation, renaturation, compensation, anticipation... la rime est facile, mais l'art est difficile quand il s'agit de composer chacun de ces défis dans des projets de plus en plus contraints.

Si le "zéro artificialisation nette" fait beaucoup parler de lui, la nouvelle réglementation environnementale (RE2020) n'est pas moins structurante. Elle tient compte des émissions de gaz à effet de serre générées par la construction des bâtiments et non plus seulement par leurs consommations énergétiques ultérieures. C'est par cette porte que la question des matériaux et des modes constructifs s'est invitée à la table des discussions avec les promoteurs immobiliers.

Il devient encore plus naturel que les collectivités fassent appel à CITIVIA pour les conseiller en amont de leurs projets. Mais si ces nouvelles contraintes appellent beaucoup d'expertise technique, elles stimulent autant la créativité et ouvrent de nouvelles voies pour apporter de la valeur aux projets.

Le maître mot est intégration. Car tous les paramètres des projets, sans exception, sont interdépendants, de la configuration du site au profil des ménages ou des entreprises qui vont utiliser les bâtiments et fréquenter les espaces publics, en passant par toutes les considérations possibles relatives à leur qualité et à leur coût.

C'est en cela que notre métier d'aménageur est passionnant et c'est ce qui justifie l'évolution de notre organisation managériale vers toujours plus d'ouverture avec une approche globale à 360°.

**Agnès Perez**  
Directrice générale de CITIVIA



# Nos métiers et principales missions en 2022

CITIVIA est depuis plus de 30 ans le partenaire des collectivités alsaciennes dans le domaine de l'urbain. Ce partenariat durable lui a permis de développer des expertises multiples, complétant utilement son métier d'aménageur. Réunissant une Société Publique Locale (SPL) et une Société d'Économie Mixte (SEM), le groupe CITIVIA est structuré pour affronter les défis urbains contemporains et apporter des solutions opérationnelles de qualité aux 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.

### PRINCIPALES MISSIONS 2022



#### REFAIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME



##### Nouveaux quartiers dans le tissu existant

ZAC du quartier d'affaires de la gare TGV (Mulhouse)  
ZAC Nouveau Bassin (Mulhouse)  
ZAC les Jardins du Blosen (Thann)  
...



##### Transformation de friches

ZAC Fonderie (Mulhouse)  
Concessions travaux et aménagement DMC (Mulhouse)  
ZAC du Carreau Marie Louise (Staffelfelden)  
ZAC Saint-Jacques (Thann)  
Etude Friche NSC (Guebwiller)  
...



##### Renouvellement urbain et redynamisation de centres-villes

Concession NPNRU péricentre (Mulhouse)  
Programme Petites Villes de Demain (Thann)  
...



##### Écoquartiers

ZAC les Rives de la Doller (Lutterbach)  
Etude de l'écoquartier du Hohmatten (Wittelsheim)  
...



##### Zones d'activités

ZAC Parc des Collines (Mulhouse, Morschwiller le Bas, Brunstatt-Didenheim)  
ZAC Espace d'Activités (Brunstatt-Didenheim)  
ZAC Parc d'Activités de Thann-Cernay (Aspach-Michelbach)  
Zone Commerciale Sud (Sélestat)  
Zone d'Activités des Romains 2 (Fessenheim)  
...



##### Ensembles résidentiels

ZAC les Prunelles (Seebach)  
Lotissement les Rosen (Pulversheim)  
ZAC Centre (Illfurth)  
...

#### AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ



##### Quartiers anciens

OPAH, ORI, PIG  
Lutte contre l'Habitat indigne et la précarité énergétique  
Accompagnement des copropriétés  
...

#### CONCEPTION RÉALISATION EXPLOITATION



##### Parcs de stationnement

Parkings en ouvrage  
Parkings en surface VL/PL  
...

#### PILOTAGE DE TRAVAUX



##### Équipements publics

EHPADs  
Groupes scolaires  
Collèges  
Lycées  
Périscolaires  
...

#### COMMERCIALISATION ET GESTION LOCATIVE



##### Immobilier d'entreprise et commerces

Village d'activités  
Village artisanal  
Commerces  
Tertiaire  
...

#### CO-PROMOTION



##### Résidentiel (neuf et réhabilité) et immobilier d'entreprise

Logements  
Bureaux  
Village d'entreprises  
...

## La qualité environnementale au cœur des projets

Les enjeux environnementaux sont devenus extrêmement prégnants dans les opérations d'aménagement. CITIVIA y répond en s'entourant de maîtrises d'œuvre très qualifiées et en formant ses propres équipes.

Que ce soit à l'échelle de l'opération d'aménagement ou des bâtiments futurs, les prescriptions édictées par CITIVIA et son équipe de maîtrise d'œuvre abordent toutes les dimensions de la protection de l'environnement. Au-delà du respect des réglementations en vigueur, ces prescriptions qualifient les projets jusqu'à en faire un véritable fil rouge.

Les chefs de projet de CITIVIA participent à des échanges réguliers sur différentes politiques publiques de l'État (Habiter la France de demain, Écoquartier, Fonds friches, Club planification, appels à projets du programme d'investissements d'avenir) et ont bénéficié d'une formation sur les évolutions réglementaires découlant notamment de la loi Climat et résilience (dont le ZAN : «zéro artificialisation nette»). Le ZAN a en outre fait l'objet d'une conférence organisée par CITIVIA (SEM) avec l'Association des Maires du Haut-Rhin. Le séminaire annuel de l'équipe a également été placé sous le signe du climat : elle a ainsi réalisé une fresque du climat et été initiée aux scénarios de prospective 2050 de l'ADEME.

Enfin, CITIVIA est membre actif du Club Ville Aménagement, un laboratoire d'idées formé de représentants des principales structures publiques d'aménagement françaises. En 2022, l'équipe de direction a ainsi pris part aux travaux du Club portant sur l'habitat, la décarbonation, la sobriété foncière et l'adaptation aux changements climatiques.

### Les axes de qualité environnementale

- 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 bio-sourcés



### Recyclage du Carreau Marie-Louise (friche minière) en zone d'activité.

La création d'une coulée verte et une forte végétalisation – au moins 15 % des parcelles plantées entourées d'un rideau végétal, un arbre pour trois places de stationnement... – ont permis de restaurer des corridors écologiques à la biodiversité confirmée.

## « Réaménager l'existant va devenir la norme »

*Instituée par la loi Climat et résilience, l'obligation d'aménager à «zéro artificialisation nette», conduit de facto à refaire la ville sur la ville, dans une économie foncière profondément renouvelée.*

*Cette loi et ses décrets d'application confèrent aux friches industrielles présentes dans maintes villes du Haut-Rhin un intérêt évident. Pour autant, le réemploi de ces sols et bâtiments est bien plus complexe que les projets d'extension urbaine, puisqu'il faut dépolluer, démolir, ou mieux, restructurer le bâti pour l'adapter aux nouveaux usages. L'héritage du passé impose ses contraintes techniques et juridiques ; il convoque de nombreuses expertises et beaucoup de créativité. Mais de tels efforts ne sont pas perdus, bien au contraire, car cette complexité va devenir la norme, instaurant de nouveaux modèles économiques et modes opératoires.*

*En outre, la transformation de friches industrielles sera souvent l'occasion de désimpermeabiliser les sols, de revoir entièrement la gestion des eaux pluviales pour les laisser s'infiltrer dans le milieu, et de végétaliser l'espace au profit de la biodiversité et de la fraîcheur. Le renouvellement de grands en-*

*sembles, souvent pauvres en biodiversité malgré la présence de grands espaces verts, s'accompagnera d'un projet de paysage beaucoup plus riche, créateur d'ombre et de fraîcheur.*

*Si ces deux cas de figure constituent la partie visible du gisement foncier à revaloriser, il existe bien d'autres opportunités foncières diffuses : réemploi de bâtiments, extension, surélévation, mutualisation des usages d'un même équipement... Là encore la mobilisation de ces ressources ne va pas sans un investissement en ingénierie, à commencer par une bonne anticipation des besoins des collectivités en matière de développement. Ce travail permet de cibler les opportunités, d'analyser le potentiel des sites au moyen d'une première étude de faisabilité, avant de les acquérir pour constituer des réserves foncières à moyen ou long terme, ou de les faire acquérir par un établissement public foncier, dont c'est le rôle.*

**Laurent Vuillemin**  
Directeur opérationnel



*CITIVIA accompagne la commune de Staffelfelden dans la programmation d'une partie des équipements scolaires et périscolaires.*

*Dans la perspective du ZAN et face à d'importants besoins à venir, la mission consiste à évaluer les besoins scolaires à court, moyen et long terme, pour mettre en perspective les réhabilitations et extensions à effectuer dans le tissu existant.*



## /// POINT D'ÉTAPE

### DMC BÂTIMENT 62

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.

L'ancienne retorderie, deuxième plus grand bâtiment du site 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.

En 2022, CITIVIA est devenue l'aménageur de cet ensemble, dans le cadre d'une concession (2022-2034) dont m2A est le concédant et où la Ville de Mulhouse est également partie prenante au titre des espaces publics.

Le groupement DEA (avec notamment Kuhn et Lehmann) a été retenu après consultation

pour réaliser la maîtrise d'œuvre de la réhabilitation du bâtiment et de la création des espaces publics qui l'entourent. L'accord cadre a été signé pour une durée de 10 ans. Sur plus de 20 candidatures, 3 autres groupements avaient été sélectionnés et invités à présenter une offre : Carta et Reichen & Robert, Michel Desvigne et Richter & associés, Alexandre Chemetoff et DRLW.



# Production et gestion d'immobilier d'entreprise

Le groupe CITIVIA produit une offre immobilière diversifiée au service de l'économie du territoire : quartier d'affaires, locaux artisanaux, mais aussi commerces et espaces dédiés aux filières innovantes et créatives. Intervenant en qualité d'aménageur, de co-promoteur et/ou de commercialisateur-gestionnaire, il sait répondre à des besoins multiples, tant des collectivités que des entreprises.

## Deux projets portés en qualité de promoteur

Afin de répondre à la demande de locaux nécessaires à l'économie locale, CITIVIA est mobilisée en qualité de promoteur, grâce à son statut de SEM, sur deux programmes importants. Ces projets réemploient des fonciers déjà urbanisés dans le centre de l'agglomération mulhousienne, au bénéfice l'un de l'artisanat, l'autre de la transformation numérique de l'industrie.

### Répondre à une demande soutenue de locaux artisanaux



Conçu par CITIVIA qui a obtenu un permis de construire, un bâtiment neuf viendra compléter l'offre existante de locaux artisanaux au sein de l'ancienne caserne, reconvertie en village d'entreprises aujourd'hui entièrement occupé.

En 2022, des discussions ont été entamées avec un investisseur institutionnel pour lequel CITIVIA construira le bâtiment et assurera sa commercialisation et sa gestion. Outre les loyers, l'investisseur pourra percevoir les recettes d'exploitation de panneaux photovoltaïques installés en toiture.

#### Village Drouot

##### Locaux existants

100 % des 43 cellules occupées fin 2022.

##### Bâtiment futur

14 nouvelles cellules sur 2000 m<sup>2</sup> de surface locative et une centrale photovoltaïque (325 000 kWh/an).

### Soutenir la stratégie de création de valeur industrielle du KMØ

CITIVIA s'est associée au promoteur Karbone pour acquérir et réhabiliter un bâtiment de 4300 m<sup>2</sup>, inoccupé de longue date, au sein du village industriel de la Fonderie. Le remploi du «bâtiment 24B» permettra d'étendre l'offre de locaux et de services proposés par le KMØ, «usine à projets» au service de la transformation numérique de l'industrie. Le projet est conçu en association étroite avec l'équipe du KMØ, et avec m2A, qui cède le foncier. Les études de faisabilité ont été engagées pour préciser les capacités du bâtiment ainsi que les fonctionnalités et services pouvant y être déployés.



## Une implication croissante dans la gestion immobilière

CITIVIA assure la gestion technique (travaux) et locative de locaux d'entreprises situés dans des secteurs de transformation de friches industrielles ou de renouvellement urbain. Cette mission, confiée par m2A, vise un triple objectif : urbain, patrimonial et socio-économique (soutien aux entreprises et à l'artisanat notamment).

### Planter des activités créatives et de loisirs sur le site DMC

La première tranche du programme de réhabilitation des bâtiments 33 et 48 de la friche DMC (environ 12 500 m<sup>2</sup>) qui accueillent préférentiellement des activités créatives et de loisirs, est louée à 80 %.

Les études techniques et programmatiques se poursuivent en vue de l'aménagement des plateaux disponibles et de l'engagement de la seconde tranche des travaux de réhabilitation.

#### Trois sites d'accueil d'entreprises sous gestion CITIVIA

Village artisanal Drouot  
Village d'activités et Mulhouse Climbing Center à DMC  
La Fabrique - Mer Rouge

*Le Mulhouse Climbing Center prêt pour l'extension : toutes les étapes préalables aux travaux ont été franchies. Cette salle offrant le plus haut mur de France pourra accueillir les entraînements d'escalade lors des Jeux Olympiques Paris 2024.*



### Agir de manière ciblée sur le commerce dans les secteurs en redynamisation

CITIVIA travaille avec la Ville de Mulhouse à la création d'une foncière commerciale dont elle assurera la gestion. Complétant la panoplie des moyens au service du renouvellement urbain, cette société contrôlée par la Ville de Mulhouse se rendra propriétaire de locaux commerciaux afin de veiller à ce qu'ils soient occupés par des commerces de proximité utiles au quartier. Elle interviendra en priorité sur deux axes marchands stratégiques du péricentre. Le projet est soutenu par la Banque des Territoires, le Crédit Mutuel et le Crédit Agricole Alsace Vosges.







## « Soutenir l'économie locale par une offre immobilière adaptée et non spéculative »

*Pour les entreprises, disposer de locaux adaptés et bien situés est une condition essentielle de leur développement. Pour les collectivités, procurer ces locaux est une manière de soutenir l'économie locale, donc l'emploi, mais aussi de poursuivre d'autres objectifs tels que le maintien de l'activité en centre-ville, la reconversion de friches, la mise en valeur du patrimoine ou encore l'appui à la création d'entreprise.*

*Les enjeux sont donc multiples et viennent renforcer l'action indispensable des investisseurs privés. D'abord parce que les conditions ne sont toujours pas réunies pour répondre à leurs critères d'investissement. Les temporalités entre l'action publique et privée ne sont pas systématiquement compatibles. Dans certains cas, on ne peut s'en remettre au seul marché pour maintenir ou faire revenir des entreprises dans les quartiers en renouvellement urbain ou pour en installer dans des projets de reconversion de friche de longue haleine. Ensuite parce qu'on ne saurait exiger des investisseurs privés le même niveau de résilience.*

*Tel n'est pas le cas de la collectivité. La maîtrise des locaux et de leur gestion par la collectivité ou son opérateur public, même temporairement (il est possible de les revendre à terme quand le marché peut prendre le relais) est une solution intéressante. Elle permet d'initier une nouvelle dynamique, de défricher un nouveau marché en sélectionnant par exemple certains types d'activités et de les maintenir dans la durée conformément à sa politique, qu'il s'agisse de dynamiser le commerce ou de créer des synergies au sein de villages d'entreprises spécialisés.*

*Dans le cas des reconversions de friches en particulier, le temps long de la transformation laisse la possibilité d'adapter le phasage des travaux aux ambitions de la collectivité sans avoir à céder à la pression de court terme pour la réalisation d'une opération immobilière classique.*

**Lalia Douis**  
Directrice commerciale



## Parcs d'activité : des actifs précieux en régime de sobriété foncière

La demande reste soutenue en matière de locaux d'activité. La réglementation «Zéro Artificialisation Nette» (ZAN) va pourtant limiter fortement le développement des opérations représentant des extensions urbaines. Dans les opérations en cours, CITIVIA s'attache à maximiser la présence de biodiversité – protection des espèces, générosité des plantations, gestion des eaux pluviales par infiltration – tout en optimisant l'usage du foncier sur les parcelles commercialisées.

### Trois critères de sélection des entreprises

- ◆ La solidité et le sérieux de l'entreprise
- ◆ La création d'emplois permise par l'implantation
- ◆ L'usage du foncier sur la parcelle, avec une constructibilité encadrée



### Quartier d'affaires de la gare TGV de Mulhouse

Tous les lots du secteur est sont vendus. Les deux derniers actes de vente ont été signés. La construction du siège de la société Bubendorff a démarré. La commercialisation va se poursuivre sur le secteur ouest.

## Sélestat pose la première pierre de son complexe de loisirs

C'est l'une des composantes majeures de la transformation de l'entrée sud de Sélestat qui se concrétise, ayant surmonté les difficultés causées au monde cinématographique par la crise sanitaire. Fait remarquable, «Le Relief», qui réunit un cinéma, un restaurant de spécialités régionales et un bowling, sera réalisé par un consortium de trois investisseurs-exploitants indépendants alsaciens. La première pierre de cet ensemble a été posée en mars 2023.

L'année a aussi été marquée par l'ouverture d'un restaurant Mc Donald's et le démarrage de la construction d'un hôtel B&B. CITIVIA poursuit l'aménagement des espaces publics en coordination avec les chantiers des bâtiments.

### Enjeux de l'opération d'aménagement

- ◆ Requalifier l'entrée de ville sud en transformant deux friches (usine et supermarché)
- ◆ Lutter contre l'évasion commerciale en complétant l'offre du centre-ville
- ◆ Apporter une offre de loisirs





## /// POINT D'ÉTAPE

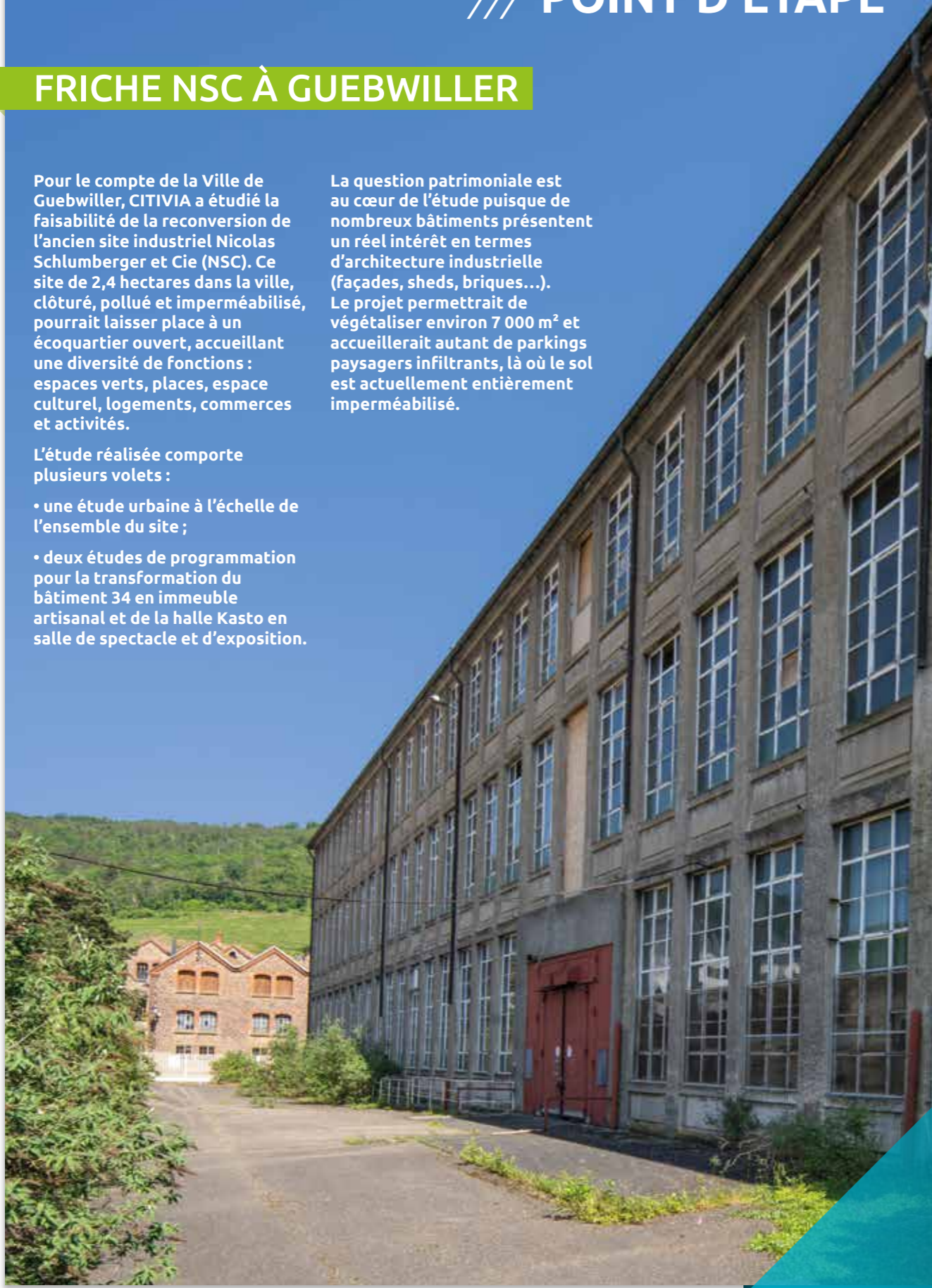
### FRICHE NSC À GUEBWILLER

Pour le compte de la Ville de Guebwiller, CITIVIA a étudié la faisabilité de la reconversion de l'ancien site industriel Nicolas Schlumberger et Cie (NSC). Ce site de 2,4 hectares dans la ville, clôturé, pollué et imperméabilisé, pourrait laisser place à un écoquartier ouvert, accueillant une diversité de fonctions : espaces verts, places, espace culturel, logements, commerces et activités.

L'étude réalisée comporte plusieurs volets :

- une étude urbaine à l'échelle de l'ensemble du site ;
- deux études de programmation pour la transformation du bâtiment 34 en immeuble artisanal et de la halle Kasto en salle de spectacle et d'exposition.

La question patrimoniale est au cœur de l'étude puisque de nombreux bâtiments présentent un réel intérêt en termes d'architecture industrielle (façades, sheds, briques...). Le projet permettrait de végétaliser environ 7 000 m<sup>2</sup> et accueillerait autant de parkings paysagers infiltrants, là où le sol est actuellement entièrement imperméabilisé.



# Production de logements neufs

Le groupe CITIVIA organise la production de logements neufs dans le cadre des opérations d'aménagement dont il a la charge. Avec la collectivité concernée, il définit la programmation en réponse aux besoins du territoire. Il encadre les interventions des opérateurs immobiliers par des cahiers des charges exigeants et suit leurs réalisations. Dans certains cas, il apporte un soutien à des projets stratégiques en qualité de co-promoteur.

## Consultation de promoteurs : la qualité au rendez-vous

Afin d'optimiser la qualité des programmes résidentiels dans ses opérations d'aménagement, CITIVIA met les promoteurs immobiliers en compétition sur un ensemble de critères le plus complet possible : qualité architecturale et urbanistique, environnementale et paysagère, mais aussi confort d'usage pour les occupants futurs. Pour garantir le respect des engagements, cette analyse n'omet jamais de vérifier le réalisme économique des propositions.

### Alcys et Maisons Vena retenus dans l'écoquartier de Lutterbach

La commercialisation des premiers lots à construire de logements proposés en accession à la propriété, très attendue par les promoteurs locaux mais aussi nationaux, s'est déroulée durant l'année. À l'issue de la consultation, ayant donné lieu à plusieurs propositions de qualité, ces lots ont été attribués respectivement à Alcys pour des logements collectifs et à Maison Vena pour des maisons groupées.

#### Consultations en trois temps

- ◆ **Annonce et information des promoteurs**  
Une quarantaine de sociétés intéressées
- ◆ **Appel à candidatures**  
Quatre et trois équipes sélectionnées pour chacun des lots, admises à présenter une offre
- ◆ **Analyse des offres**  
Choix des deux lauréats par un jury

Pour CITIVIA et la Ville de Lutterbach, l'enjeu de ces consultations était de s'entourer de partenaires partageant leur vision de l'écoquartier, et capables de la concrétiser dans des projets très qualitatifs. D'où l'importance de la pré-sélection sur un dossier comportant une note d'intention, des références comparables et la présentation d'une équipe complète (dont un écologue et un paysagiste). Quant aux offres, le jury a pu les comparer selon un barème attribuant les trois quarts de la note aux aspects qualitatifs : performance énergétique, matériaux biosourcés, espaces extérieurs, confort d'usage des logements... (le quart restant allant aux engagements financiers et au planning). Les équipes non retenues ont été indemnisées pour le travail fourni.

#### Premiers programmes immobiliers engagés dans l'écoquartier

- A** 3 petits collectifs à R+4 soit 45 logements (Alcys)
- B** 15 maisons groupées (Maison Vena)
- C** 2 lots de 15 logements locatifs sociaux (Habitat de Haute-Alsace et m2A Habitat)
- D** 1 résidence seniors de 24 logements (Habitat de Haute-Alsace)
- E** 1 lot de 22 logements en accession sociale (Athis)



### Projet Revillience (Alcys)

L'implantation des trois bâtiments favorise les vues traversantes sur l'environnement et les aménagements de l'écoquartier depuis l'intérieur des logements. Les socles accueillent des parkings ventilés et éclairés naturellement derrière des façades en bois massif à claire-voie. Les façades se retirent au niveau des terrasses et balcons pour leur donner plus d'ampleur. Les derniers niveaux, en attique, sont en retrait sur toutes les façades pour en diminuer l'impact visuel. L'une des toitures accueille les équipements énergétiques (panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur) communs aux trois bâtiments tandis que les deux autres sont entièrement végétalisées.



## Promesse de vente signée avec Pierres et Territoires à Guebwiller

Le promoteur Pierres et Territoires a été retenu fin 2021 à l'issue d'une consultation, une première pour CITIVIA dans une ville moyenne. Un travail conjoint de mise au point du projet entre ses équipes et celles de CITIVIA s'est conclu par la signature d'une promesse de vente ; la demande de permis de construire a été déposée. Le programme porte sur 35 logements en accession à la propriété (dont plusieurs en accession sociale). Il répond aux attentes de la Ville de proposer une offre diversifiée de logements en termes de taille et de budget d'acquisition, notamment pour faire revenir les familles avec enfants. Une brasserie (face au cinéma) est prévue ainsi que trois autres cellules commerciales.



*Insérer un ensemble contemporain en centre ancien*

*Le programme concourt à la transformation de la friche Cartorhin. La composition en trois volumes principaux permet de s'inscrire dans les gabarits existants de l'environnement immédiat. Elle ménage un cœur d'îlot généreusement paysagé, qui profite à la qualité des logements comme à l'espace urbain.*

## L'espace public donne le ton

La qualité environnementale et paysagère de l'opération d'aménagement exprime elle aussi le niveau d'exigence attendu pour les constructions.

Parallèlement aux consultations d'opérateurs immobiliers, CITIVIA a engagé la réalisation des espaces publics des futurs quartiers.

À Lutterbach, dans l'écoquartier des Rives de la Doller, une première tranche a été lancée, comportant des voiries, une zone de rencontre intergénérationnelle (pétanque, ping-pong...), une aire de jeux pour enfants et une passerelle franchissant le lit du Bannwasser.

À Guebwiller, les travaux ont porté sur la végétalisation de l'espace public et la désimperméabilisation de sols pour permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans l'aire de jeux, également agrandie et modernisée.



## Greenlofts : lancement des travaux de la 2<sup>e</sup> tranche

Les 89 appartements et la forêt-jardin du programme Greenlofts 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. Le projet a rencontré son public puisque les deux premières tranches étaient commercialisées à 90 % fin 2022. Les travaux sont en cours. La troisième et dernière tranche sera ouverte à la vente en 2023.

Le projet répond avec générosité aux besoins – intérieur et extérieur – de personnalisation des logements, de végétation et de confort d'usage. Ces qualités se conjuguent avec une exigence de qualité environnementale élevée et des prix maîtrisés. Le projet Greenlofts a reçu en 2022 la pyramide d'argent de la Fédération des promoteurs immobiliers pour le Grand Est.

### Une opération réalisée en co-promotion avec CITIVIA

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. Sa participation à l'opération Greenlofts (avec Loft Factory et Living Promotion) a permis de financer les premières études, de sécuriser le financement bancaire et d'alléger la marge commerciale pesant sur le prix des logements. CITIVIA s'implique également dans la définition du produit pour contrôler l'ambition qualitative du projet à tous les niveaux de sa conception.



*La desserte des appartements par des coursives extérieures permet d'y installer de grandes jardinières à irrigation automatique et des boxes à vélo dans les étages (accessibles par de grands ascenseurs).*

*Les lofts disposent d'espaces extérieurs particulièrement généreux.*



## Maîtriser la qualité de l'habitat

La qualité recoupe différentes notions puisqu'on parle de qualité urbaine, architecturale, environnementale et, de plus en plus, de qualité d'usage. Elles sont intimement liées, dès la conception même du plan masse dans le cas d'un nouveau quartier. L'orientation et l'épaisseur des bâtiments, par exemple, sont déterminantes en regard de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle des logements, deux aspects qui deviennent aujourd'hui critiques. À l'intérieur des logements, l'agencement de l'espace, la présence de balcons et terrasses ou de rangements sont parmi les aspects essentiels, avec le confort thermique et acoustique. Ce que l'on voit par la fenêtre, du trajet que l'on fait pour rentrer chez soi, de la manière dont le stationnement est traité... tout cela compte aussi.

Enfin, la qualité est le résultat d'une somme d'attentions à porter au projet. Une partie d'entre elles relève de la réglementation, elles vont donc s'imposer, d'autres sont incluses dans des normes contrôlées mais pas nécessairement obligatoires, d'autres enfin peuvent être demandées par l'aménageur lors des consultations d'opérateurs.

Le rôle de l'aménageur est d'identifier en amont l'ensemble des points de vigilance, même les plus

évidents, pour pouvoir en discuter avec les opérateurs immobiliers. Certains éléments peuvent impacter le prix, présenter des difficultés techniques ou bien entrer en conflit les uns avec les autres (par exemple choisir entre toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques). L'idée n'est pas de rendre tout obligatoire, mais de rechercher les meilleurs compromis possibles.

La clé, c'est de partir des usages – aimerait-on vivre dans ces logements ? – pour définir le projet sur le plan programmatique et fonctionnel, et de laisser ensuite l'architecte proposer une traduction de ces attentes. Il faut ainsi se méfier des premières impressions produites par les images. Les émotions esthétiques qu'elles suscitent n'ont pas forcément de rapport avec la qualité de l'habitat pour les usagers : elles en disent beaucoup moins qu'un plan d'étage !

Jeanne Grimaldi  
Responsable d'Opérations



La résidence service sénior «Le Jardin d'Edo» développée par Nexity pour le groupe Domitys a été inaugurée le 20 mai 2022.



## Poursuite du développement des projets résidentiels

CITIVIA a poursuivi la commercialisation des droits à construire dans ses différentes opérations d'aménagement.

Dans la ZAC Blosen à Thann, en voie d'achèvement, Nexity construira « La Promenade » composée d'une résidence multigénérationnelle (72 logements) complétée de deux petits collectifs en accession (30 logements) et de six maisons de ville.

À Pulversheim, Néolia a été retenu pour réaliser une résidence de 30 logements en locatif et accession dans un nouveau quartier d'entrée de ville.

À Seebach, quatre parcelles individuelles ont été cédées et une promesse de vente signée pour la réalisation d'un petit collectif de 14 logements.

Par ailleurs, deux résidences sont en travaux :

- La résidence «Audace» de Pierre et Territoires dans la ZAC du Nouveau Bassin.
- La résidence pour étudiants de Vinci Immobilier dans la ZAC Fonderie.

La Promenade



Résidence étudiante L'Effusion  
153 chambres



## Le Bail Réel Solidaire (BRS) : un outil de sobriété foncière

Membre adhérent de l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA), CITIVIA est agréée pour construire et commercialiser des logements sous le nouveau régime du bail réel solidaire. Il permet de produire des logements qui restent abordables sans limitation de durée à la différence de l'accession aidée (qui finit par retourner sur le marché libre). Cette opportunité mérite d'être saisie au moment où la réglementation ZAN (zéro artificialisation nette) ne permet plus de renouveler indéfiniment l'offre abordable. Le BRS est également comptabilisable sous conditions comme logement social (PLS) au titre de la loi SRU.

### Pourquoi le BRS est-il abordable sans limitation de durée ?

L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) est propriétaire du logement grevé d'un bail réel (assimilable à une propriété d'usage) qui appartient au ménage, moyennant le versement d'une redevance. Cela rend son investissement moins onéreux qu'une accession à la propriété classique. Le ménage peut céder ce droit avec une plus-value encadrée. Tous les acquéreurs successifs sont soumis aux mêmes conditions de ressources et de redevance, sous le contrôle de l'OFS : c'est en cela que le bail réel est solidaire.



## /// POINT D'ÉTAPE

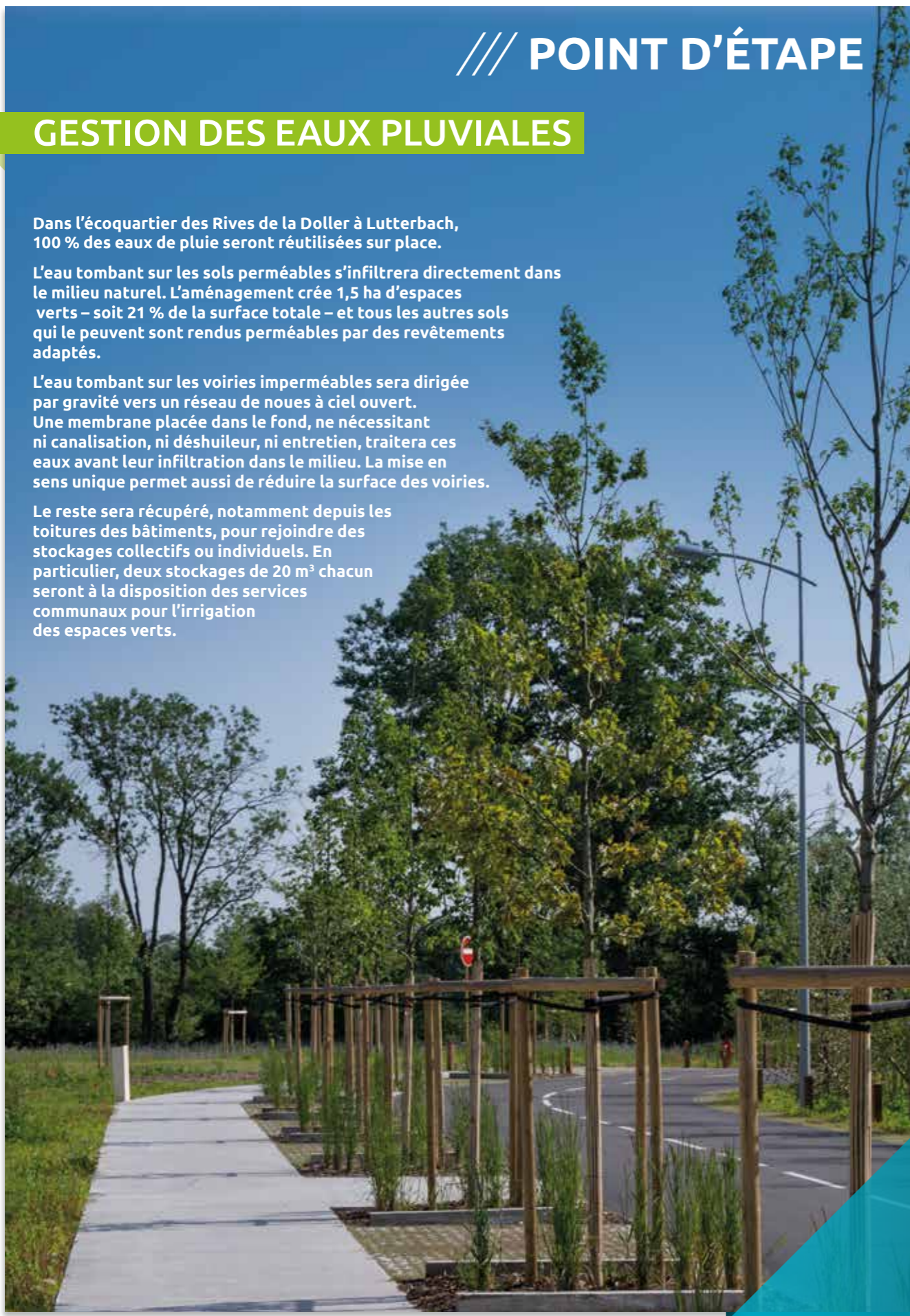
### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans l'écoquartier des Rives de la Doller à Lutterbach, 100 % des eaux de pluie seront réutilisées sur place.

L'eau tombant sur les sols perméables s'infiltrera directement dans le milieu naturel. L'aménagement crée 1,5 ha d'espaces verts – soit 21 % de la surface totale – et tous les autres sols qui le peuvent sont rendus perméables par des revêtements adaptés.

L'eau tombant sur les voiries imperméables sera dirigée par gravité vers un réseau de noues à ciel ouvert. Une membrane placée dans le fond, ne nécessitant ni canalisation, ni déshuileur, ni entretien, traitera ces eaux avant leur infiltration dans le milieu. La mise en sens unique permet aussi de réduire la surface des voiries.

Le reste sera récupéré, notamment depuis les toitures des bâtiments, pour rejoindre des stockages collectifs ou individuels. En particulier, deux stockages de 20 m<sup>3</sup> chacun seront à la disposition des services communaux pour l'irrigation des espaces verts.



# 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 apporte de nombreuses prestations complémentaires concourant à l'amélioration de l'habitat : accompagnement des propriétaires ou des copropriétés, relogement... CITIVIA pilote également la rénovation ou la construction d'équipements publics.

## Restructuration engagée du quartier des Coteaux

Le quartier des Coteaux est un grand ensemble des années 1970 à l'ouest de Mulhouse, devenu dysfonctionnel et en voie de paupérisation. La Ville de Mulhouse a fait réaliser un plan guide pour son renouvellement, dont la réalisation multipartenariale bénéficiera d'un financement de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

### Préparation de la concession d'aménagement

CITIVIA a collaboré avec les services de la Ville de Mulhouse pour traduire le plan guide en un projet opérationnel (programmation et bilan financier) permettant de contractualiser avec les différents partenaires, et de préparer la concession d'aménagement qui lui sera confiée (signée mi-2023). Le projet permettra de passer d'un urbanisme de barre (après relogements et démolitions) à des formes urbaines plus contemporaines, de remailler le réseau viaire et de retraiter les espaces verts.

### Poursuite de la réalisation des groupes scolaires

L'année 2022 a également été consacrée à la maîtrise d'ouvrage des trois groupes scolaires sur laquelle CITIVIA a été mandatée dès 2020. Après les groupes scolaires des Peupliers (programme neuf) et Albert Camus (réhabilitation) en 2021, le groupe scolaire Matisse (démolition reconstruction) s'est vu attribuer une équipe de maîtrise d'œuvre à l'issue d'un concours : le groupement Moon Safari (mandataire). Des consultations d'entreprises ont parallèlement permis d'attribuer les marchés de travaux pour la réalisation des deux premiers programmes, qui doivent être en service pour la rentrée 2024.



*Les cahiers des charges des trois projets mettent l'accent sur la qualité environnementale, notamment par l'emploi de matériaux bas carbone ainsi qu'une large place faite à la végétation.*



## Péricentre de Mulhouse : mobiliser des leviers complémentaires

CITIVIA accompagne la Ville de Mulhouse dans la rénovation progressive, encadrée par un plan guide, des quartiers anciens entourant l'hypercentre (péricentre). En 2019, elle a confié à CITIVIA une concession d'aménagement articulant plusieurs volets d'intervention, et concentrée dans un premier temps sur le secteur Fonderie.

### Reconstruire un espace public de qualité

CITIVIA et la Ville de Mulhouse coordonnent leurs actions pour requalifier la place Kléber et les voiries qui la desservent. Elles ont établi le programme, désigné un maître d'œuvre commun, le BEA Ville de Mulhouse, et adopté le principe d'un groupement de commandes pour les marchés de travaux (en 2023). L'autre espace public structurant du quartier, le mail Saint-Fiacre, est à créer pour relier deux places existantes après démolition de trois bâtiments. CITIVIA a poursuivi dans ce sens les acquisitions foncières (deux immeubles sur trois acquis fin 2022), les relogements (sept sur vingt) et les évictions commerciales (une sur trois).

### Inciter les propriétaires à rénover / louer leur logement

Un second volet d'action consiste à maximiser le recours des propriétaires aux aides apportées par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du secteur Fonderie. L'objectif est de permettre des rénovations de qualité dans un secteur en pleine mutation. En particulier, CITIVIA identifie et prend contact auprès des propriétaires des logements dégradés à partir du fichier des logements vacants, des déclarations d'intention d'aliéner, du répertoire des copropriétés et de visites dans le cadre du permis de louer ou du contrôle de décence...

#### Trois enjeux, trois métiers mobilisés

- ◆ Aménageur, pour créer ou requalifier des espaces publics
- ◆ Animateur, pour inciter les propriétaires de logements à réaliser des travaux
- ◆ Opérateur immobilier, pour restructurer les immeubles les plus dégradés

*Aides à l'amélioration de l'habitat dans le secteur Fonderie (OPAH)  
Les aides publiques concernent 806 logements. Entre 2020 et 2022, 380 logements ont été traités et 4,8 M€ TTC de travaux réalisés.*



## Restructurer des immeubles très dégradés

Pour les immeubles les plus dégradés, CITIVIA dispose de moyens légaux pour obliger les propriétaires à faire les travaux ou à défaut de les exproprier (arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en opération de restauration immobilière). Dans ce cas, elle relogé les locataires et réalise les études préalables jusqu'au permis de construire en vue de céder les immeubles à des investisseurs qui réaliseront les travaux. Parmi les 23 immeubles concernés dans le secteur Fonderie, une dizaine de propriétaires ont entrepris eux-mêmes des travaux ; pour le reste, CITIVIA a déjà acquis 7 immeubles et obtenu 3 permis de construire.



*Nouvelle ORI en préparation sur les secteurs Franklin, Briand et Vauban-Neppert. CITIVIA a identifié 19 immeubles à restructurer. Les adresses ont été validées par la Ville et une demande d'arrêté présentée au préfet, pour un lancement de l'animation en 2023.*

## Articuler les interventions de l'échelle du logement à celle du projet urbain

*Renouveler un quartier ancien implique de traiter l'ensemble des composantes du cadre de vie : logements, mais aussi commerces, services, aménité des espaces publics, paysage, mobilités...*

*Le phasage et la rapidité d'intervention sont essentiels pour générer un effet de levier : la montée en qualité grâce aux dispositifs de soutien des collectivités et de l'État (investissements et aides à la rénovation) rassure les investisseurs privés qui vont à leur tour participer à la requalification d'un quartier. Une autre condition de succès est de pouvoir mener concomitamment la requalification urbaine et l'amélioration de l'habitat, afin de restaurer l'attractivité résidentielle du quartier.*

*Un projet de renouvellement urbain fait ainsi appel à des compétences très différentes.*

*Une première famille de compétences réunit la requalification d'espaces publics et l'ingénierie immobilière nécessaires à la restructuration d'îlots très dégradés, pouvant conduire à des démolitions / reconstructions, à revoir la composition d'un îlot : exercice du droit de préemption par délégation de la Ville, acquisitions foncières, évictions commerciales, relogement, commercialisation de lots à construire...*

*La seconde porte sur l'amélioration de l'habitat. Le facteur humain y est essentiel : chaque famille appelle un accompagnement personnalisé, chaque logement un projet spécifique. Ce sont plusieurs centaines de logements qu'il faut traiter un par un, de la recherche du propriétaire à la fin des chantiers, en passant par la mobilisation des aides publiques disponibles et l'accompagnement dans la définition des travaux et l'obtention des devis.*

*Pour différentes que soient ces missions, leur articulation au sein d'une concession unique fait gagner en efficacité car la vision stratégique du projet d'ensemble et sa mise en oeuvre dans ces différentes composantes sont mutualisées au sein d'une même équipe opérationnelle.*

**Mohamed Kadri**  
Responsable du Service Habitat



## Thann : une stratégie globale pour redynamiser le centre-ville

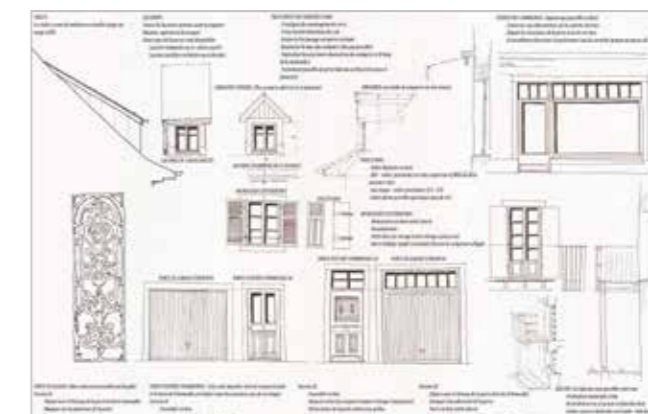
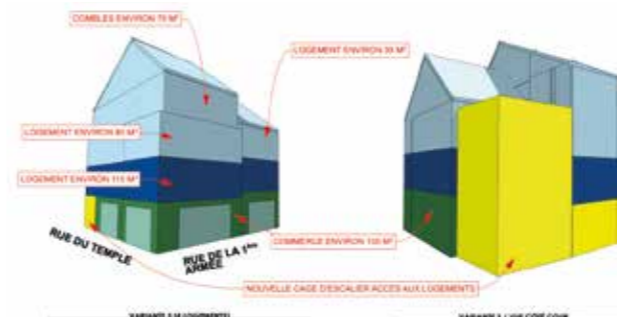
Thann, comme nombre de petites villes, est confrontée à une perte d'attractivité. CITIVIA conseille la Ville dans l'élaboration d'un projet de redynamisation global et cohérent croisant quatre thématiques : l'offre résidentielle et l'habitat privé, les commerces et services, l'urbanisme et le paysage, la mobilité.

Un diagnostic approfondi complété d'ateliers consultatifs a permis d'identifier les grands enjeux et de formuler une stratégie globale multifactorielle. Elle articule des secteurs d'intervention (master plan), des modalités d'action et des priorités à court, moyen ou long terme.

En particulier, CITIVIA a réalisé une étude pré-opérationnelle spécifique en vue d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mobilisant des financements de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), complétée d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et d'une série d'actions ciblées : diminution de la vacance, accompagnement des copropriétés, mise en valeur du patrimoine.



*La stratégie et le plan d'action opérationnel de redynamisation ont été élaborés dans le cadre du programme «Petites Villes de Demain».*



*Des immeubles et îlots ont fait l'objet d'études de faisabilité venant compléter les études urbaines. Une aide à la décision pour agir sur les secteurs jugés prioritaires.*



## Accélérer les rénovations : des appuis ciblés

En sus de ses interventions dans le cadre de projets globaux de renouvellement urbain, CITIVIA met ses compétences techniques et administratives au service des politiques générales d'aide à la rénovation de l'habitat. Il s'agit en particulier d'aider les publics éligibles, propriétaires bailleurs et occupants modestes et très modestes, à monter leurs dossiers de demande d'aides. Cet appui est décisif pour accélérer le processus de rénovation, notamment énergétique, et assurer que les aides disponibles soient effectivement et correctement utilisées.

### Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en Alsace

Pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA), sur 344 communes hors agglomération de Mulhouse, CITIVIA accompagne les propriétaires pour obtenir les aides aux travaux du programme d'intérêt général « Habitat privé dans le Haut-Rhin ».

La Caisse d'Assurance Retraite de la Santé au Travail (CARSAT) d'Alsace-Moselle lui a confié une mission similaire auprès des retraités éligibles aux aides à la rénovation qu'elle met à leur disposition.

### Nouveau service : l'accompagnement des copropriétés

En coordination avec les syndics, leurs maîtres d'œuvre et les thermiciens (qui attestent des économies d'énergie réalisables grâce aux travaux), CITIVIA assure désormais la gestion administrative des demandes d'aides jusqu'à leur obtention (programme de la région Climaxion, de l'ANAH Copropriétés Fragiles, de la CeA, ...).

#### Habiter Mieux le Haut-Rhin

959 dossiers traités par CITIVIA de 2018 à 2022

34 M€ TTC de travaux générés

## Rénover les bâtiments de services publics

CITIVIA intervient en qualité de maître d'ouvrage délégué ou d'assistant au maître d'ouvrage pour le compte de collectivités, généralement dans le cadre de chantiers complexes de rénovation, où il faut s'adapter à la fois aux aléas de l'ancien et aux contraintes de travaux en site occupé.

### Fin des travaux du collège Kennedy

Les élèves ont pu réintégrer le collège Kennedy de Mulhouse en février 2023 après d'importants travaux.

Cette opération de rénovation-extension réalisée pour la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) est un cas typique de chantier complexe en site contraint de centre-ville.



**Collège Kennedy**  
Quatre bâtiments réhabilités et remis aux normes d'accessibilité, sécurité et performance énergétique. Un bâtiment neuf pour accueillir le CDI, les salles de sciences et les locaux dédiés aux enseignants.  
Square aménagé pour les collégiens, ouvert au public hors temps scolaire.



**Lycée Montaigne (Mulhouse)**  
Après la livraison des locaux de vie scolaire, les travaux de restructuration se sont poursuivis pour la réfection d'un second bâtiment avec une extension destinée à accueillir la demi-pension.

#### Réduction des consommations d'énergie du parc tertiaire

En application de la réglementation éco énergie tertiaire (ex-décret tertiaire), CITIVIA a engagé de premiers audits énergétiques dans les bâtiments dont elle assure l'exploitation, notamment celui de l'Hôtel de police à Mulhouse.



## Hébergement des personnes âgées : une expertise spécifique

CITIVIA a acquis une expertise spécifique pour la conduite de projets de rénovation ou de création d'établissements pour personnes âgées.

Lors des rénovations, 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.

#### Six chantiers en cours ou en projet

**Sainte-Croix-aux-Mines** : regroupement de deux EHPAD

**Soultzmatt** : extension et restructuration

**Munster** : extension (livrée en 2022) et réhabilitation lourde

**Village-Neuf** : mise aux normes de sécurité incendie

**Orbey** : extension et restructuration

**Rouffach** : construction neuve



**Rouffach**  
Construction d'un EHPAD de 105 lits sur le site du centre hospitalier de Rouffach.  
Lancement des travaux prévu en 2023.



## /// POINT D'ÉTAPE

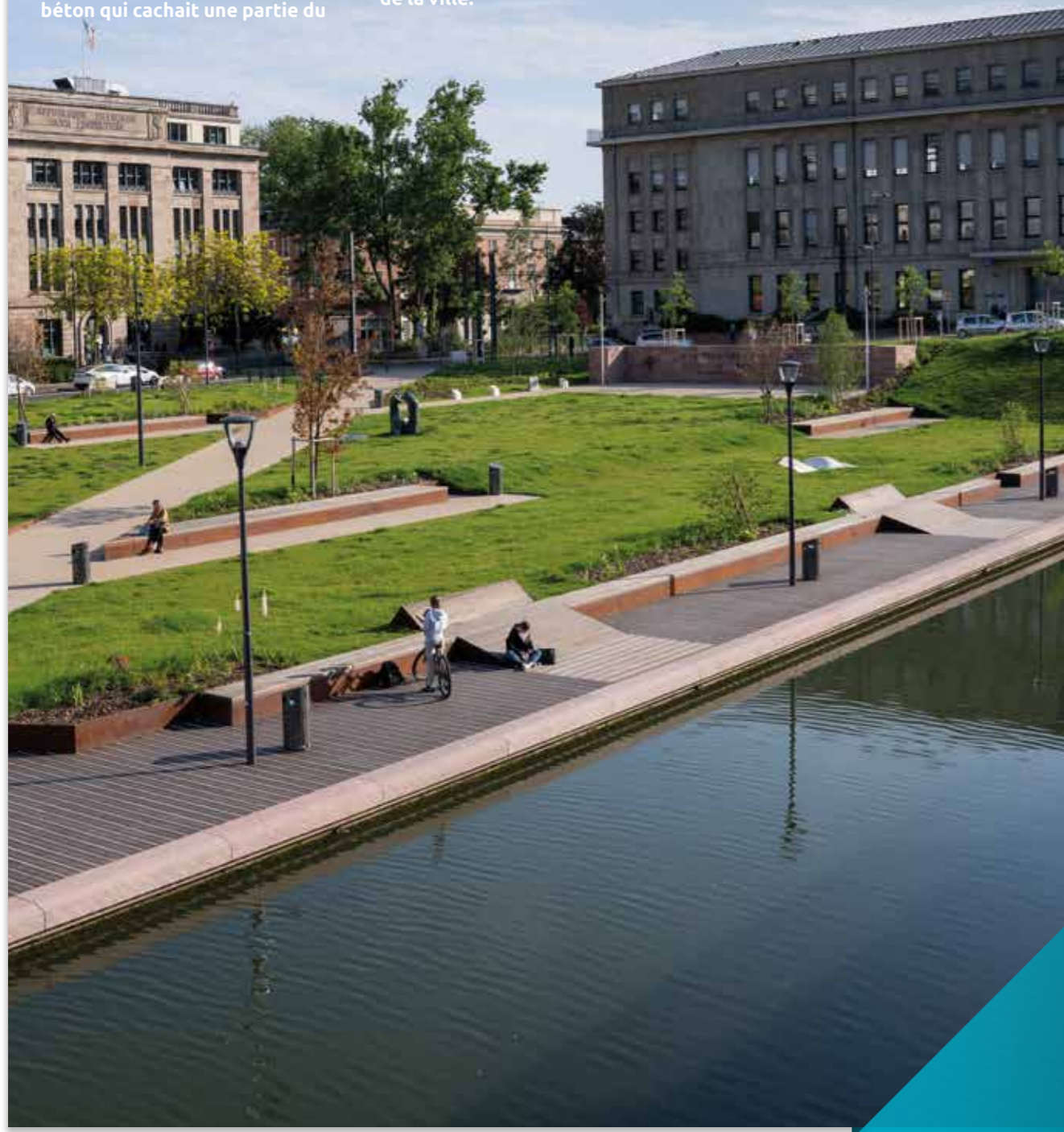
### ÉVÉNEMENT

En décembre 2022 a été inauguré le square Charles de Gaulle, face à la gare TGV de Mulhouse.

Cet aménagement emblématique, pièce maîtresse de la transformation du quartier, a supprimé la dalle de parking en béton qui cachait une partie du

canal, et modifié radicalement le paysage au profit de l'eau et de la végétation. Il a aussi permis de retraiter et d'ouvrir le square, hier lieu de destination peu fréquenté, aujourd'hui espace de liaison inscrit dans la trame verte de la ville.

Ces espaces se rattachent au programme Mulhouse Diagonales, qui repense la place et la qualité de la nature en ville en favorisant l'accès aux berges et à l'eau.



## 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.

## Vers deux nouvelles délégations de service public

CITIVIA étudie avec m2A la création de deux nouveaux parcs de stationnement en superstructure à Mulhouse, en remplacement de parcs provisoires de surface. Ils font partie des équipements publics prévus respectivement dans la ZAC de la gare TGV et dans le Village Industriel de la Fonderie.

### Accompagner le développement urbain et la demande des usagers

Le premier de ces nouveaux parcs accompagnera l'achèvement du Village Industriel de la Fonderie, permettant la création d'espaces publics apaisés, et complètera l'offre à destination notamment des riverains et des usagers de la clinique, de l'université et du centre-ville.

Le second est destiné aux usagers de la gare et des nouveaux immeubles du quartier d'affaires, sur le secteur ouest en voie d'achèvement. Il doit prendre place sur un site très contraint entre voie ferrée et canal, à proximité du centre-ville et de bâtiments remarquables, d'où un fort enjeu d'insertion architecturale et urbaine.

### Lancement des consultations de conception-réalisation

Une innovation destinée à optimiser le montage financier pour la collectivité, c'est CITIVIA et non m2A qui fera construire ces ouvrages. Elle amortira l'investissement au moyen des recettes d'exploitation, sur la durée de la concession (40 ans). L'année 2022 a donc été consacrée à la préfiguration des projets de construction. CITIVIA a ainsi mis au point deux consultations d'opérateurs (lancées en janvier 2023) en vue de la conception-réalisation de ces ouvrages.

#### Futurs parcs

##### 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.

#### Des attentes élevées

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



*Parking P1 : suite au renouvellement de la concession du parking P1 (avec m2A) attendant à la gare TGV, CITIVIA prépare un programme de modernisation comprenant le renouvellement du matériel de péage, l'installation de bornes de recharge électrique, le guidage à la place, la vidéosurveillance et un système de réservation en ligne.*

#### Exploitation de parcs de stationnement

- Deux concédants 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

- 182 000 usagers horaires
- 676 abonnés mensuels



## Reconfiguration ou extension de parcs existants

CITIVIA réalise également des études de programmation de travaux lourds portant sur des parcs existants. Sa double expertise de la maîtrise d'ouvrage et du métier d'exploitant lui permet de conseiller les collectivités dans leurs projets d'équipement.

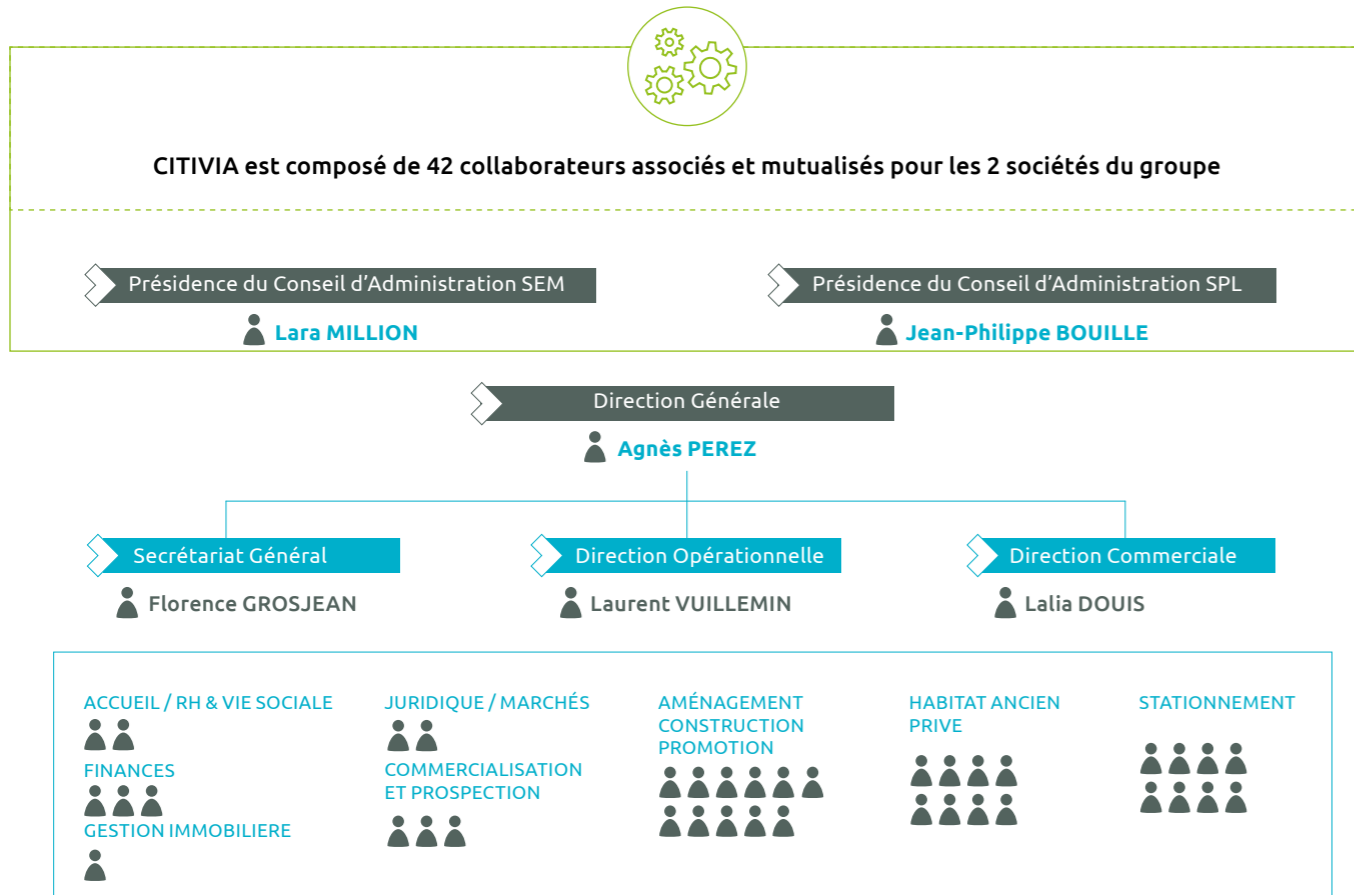
### Sélestat : remplacement d'un parc de surface par un ouvrage

Pour faire face à une demande croissante, la Ville de Sélestat a sollicité l'assistance de CITIVIA pour étudier la transformation d'une aire de stationnement desservant la gare en un ouvrage de plus grande capacité (600 places). L'étude tient compte de contraintes importantes, tant sur le plan structurel, en raison de la proximité des voies ferrées, que sur le plan de la gestion du stationnement pendant le chantier. À l'issue des études, le budget d'investissement et le principe d'un marché de conception-réalisation ont été approuvés.

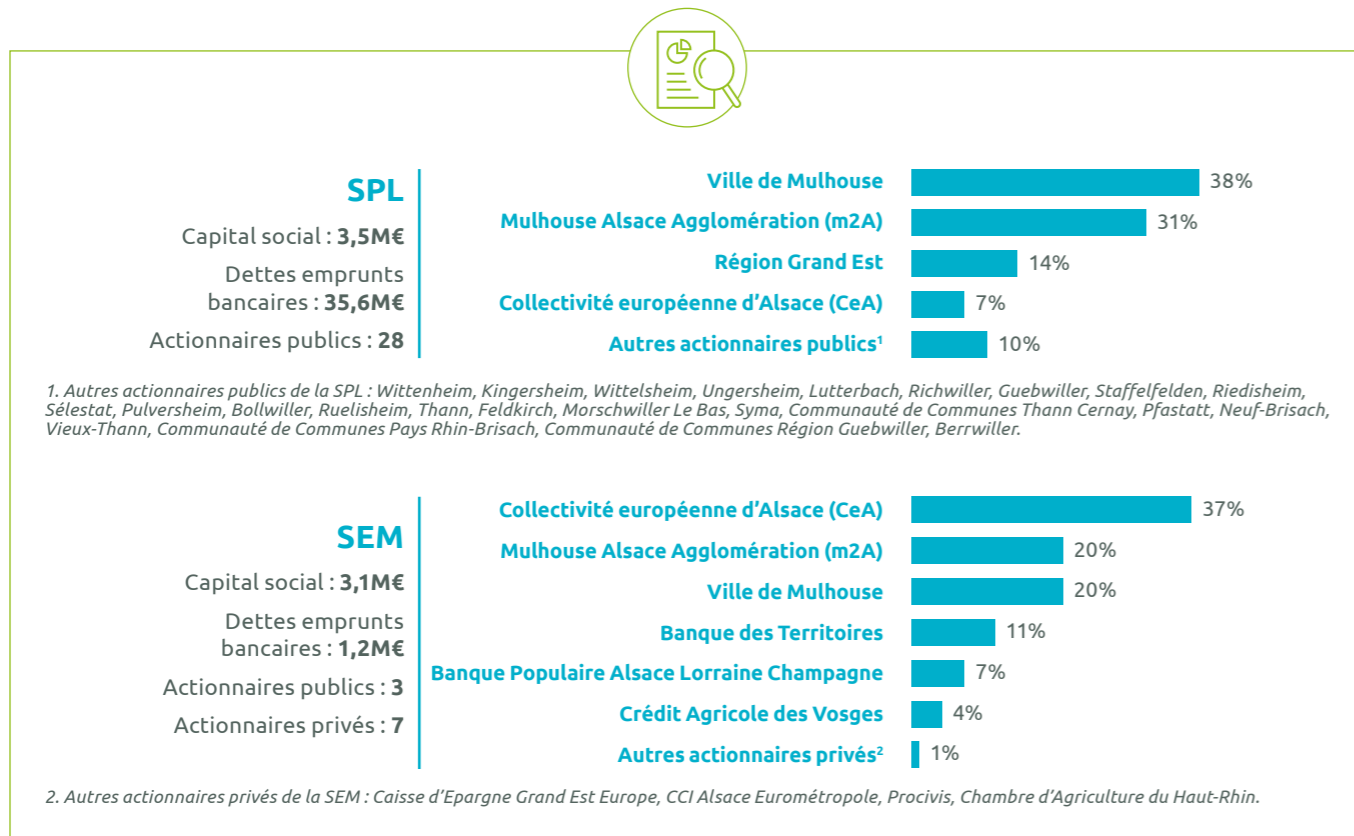
### Sausheim : extension du parc poids lourds sécurisé

Situé sur un carrefour autoroutier européen, le parc poids lourds sécurisé de Sausheim doit être étendu pour faire face à une demande forte des transporteurs. Le projet étudié par CITIVIA, qui exploite le parc existant pour le compte de m2A, doit le faire passer de 58 à 120 places. Ces travaux seront l'occasion de faire certifier la conformité à la norme européenne adoptée en 2022 pour améliorer les conditions de travail des chauffeurs routiers (confort et niveau de service des lieux d'accueil) et la sécurité des biens (clôtures, alarmes, vidéo-surveillance, rondes).

## ORGANISATION



## ACTIONNAIRES



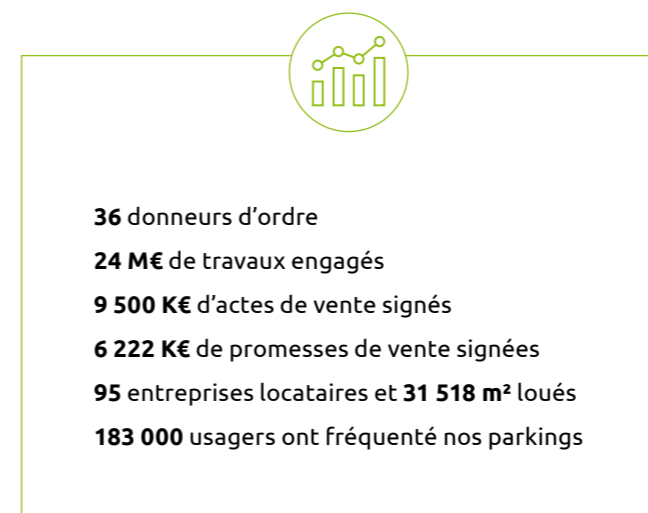
## PORTEFEUILLE D'ACTIVITÉ



## IMPACTS

5 951 nouveaux logements  
et 5 927 emplois générés

## ACTIVITÉ ET RÉSULTATS 2022





**SIÈGE SOCIAL**

24 rue Carl Hack - CS 91157 - 68053 Mulhouse Cedex 1  
03 89 43 87 67  
info@citivia.fr

**COMMERCIALISATION**  
commercial@citivia.fr

**STATIONNEMENT**  
stationnement@citivia.fr

**HABITAT**  
habitat@citivia.fr

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

