

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

40 LOFTS, 1 RESTAURANT

KMØ / 1 000 EMPLOIS ET ÉTUDIANTS

© Photo de couverture : Ramon Cluret



SIÈGE SOCIAL

5 rue Lefebvre
BP 91157 - 68053 Mulhouse
Tél. 03 89 43 87 67
Fax 03 89 59 97 04
info@citivia.fr

COMMERCIALISATION
commercialisation@citivia.fr

STATIONNEMENT
stationnement@citivia.fr



CITIVIA

CONCEVOIR | RÉALISER | DÉVELOPPER | ENSEMBLE



Les mots des Présidents et du Directeur Général

Dans un contexte économique porteur, le groupe CITIVIA a développé en 2018 ses 4 axes stratégiques : la réalisation de quartiers urbains et d'équipements, le développement de zones d'activités et d'immobilier d'entreprises, la rénovation et la construction de logements et enfin, l'exploitation de parcs de stationnement.

La diversité des opérations atteste de la polyvalence de notre groupe : de la livraison du Conservatoire de musique à Mulhouse au développement d'un nouveau quartier à Pulversheim, de la réalisation du village numérique KMØ sur le site de la Fonderie au développement du Parc d'Activités de Thann-Cernay, de la réalisation d'un immeuble de bureaux sur le Quartier Gare de Mulhouse à la livraison d'un parking sécurisé poids-lourds à Sausheim, les projets sont multiples, souvent complexes, toujours passionnants.

En 2018, le groupe CITIVIA et ses actionnaires ont également pris le temps de la réflexion. Comment inscrire CITIVIA dans la durée, dans un contexte en constante évolution ?

L'enjeu est de conforter les moyens de CITIVIA SEM afin de déployer la complémentarité avec CITIVIA SPL : pour la SPL, les opérations de longue haleine et les projets à portage exclusivement public ; pour la SEM, les opérations en propre, assises sur des partenariats public-privé, dans le jeu de la concurrence.

Dans ce territoire du Sud Alsace, riche de potentialités, le groupe CITIVIA est au service de toutes les dynamiques !

Philippe Maitreau
Président de CITIVIA SPL

Stephan Muzika
Directeur Général de CITIVIA

Catherine Rapp
Présidente de CITIVIA SEM



CITIVIA

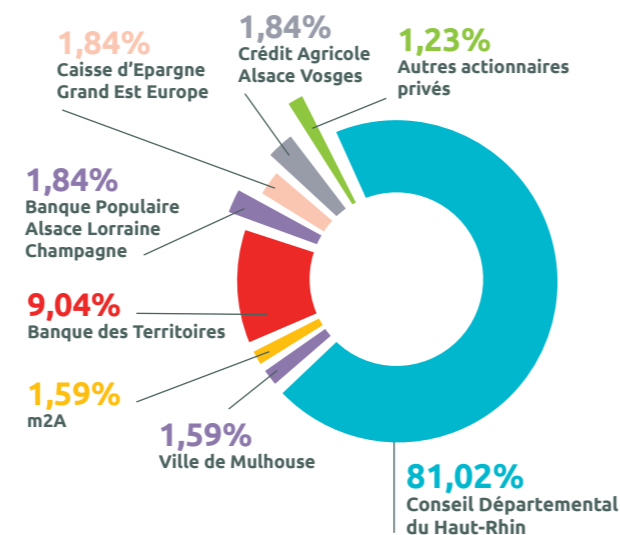
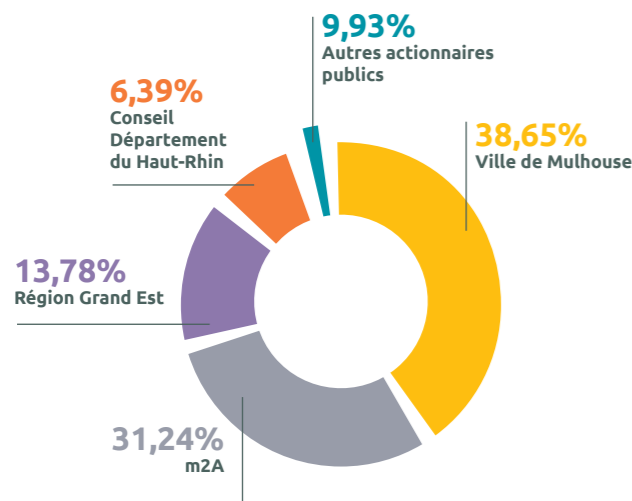
26 actionnaires publics

NOS ACTIONNAIRES



CITIVIA

3 actionnaires publics et 8 privés



ILS NOUS FONT CONFIANCE EN 2018

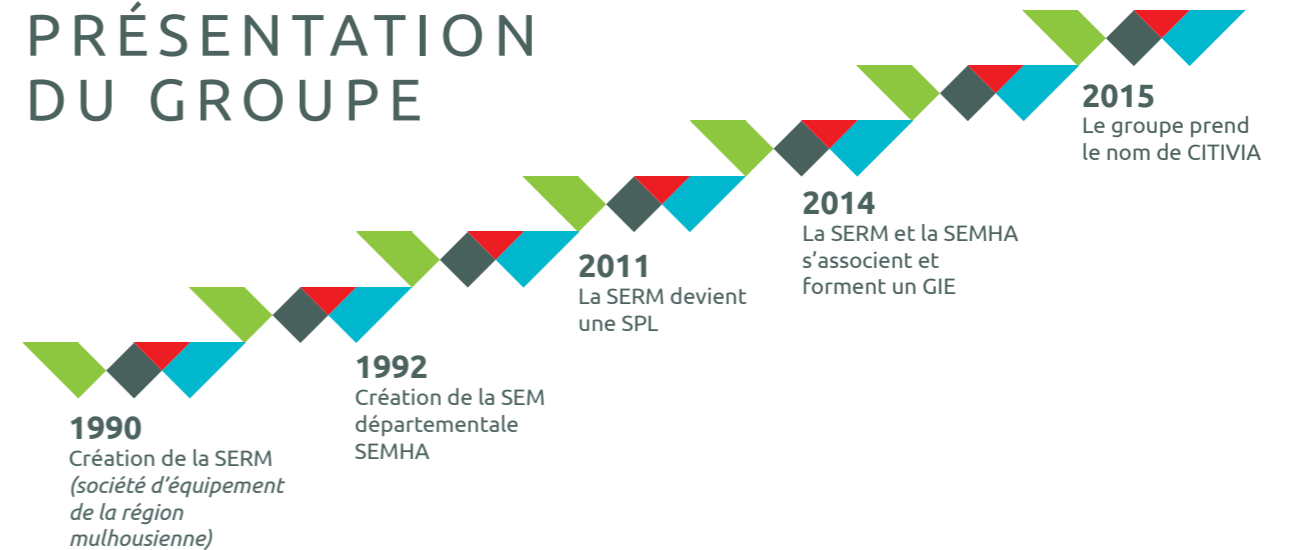
LES LOCATAIRES

- TUBA • ADIE • ALSACE ACTIVE • LE 48 • CAE • VECTEUR • SK ENTREPRISE • MEDIACYCLES • AUTOCYCLING • NATIONALE SEPT • TPCO
- TECHNISTUB • MENUISERIE CAVALIERE • NJMH • SPIE CITY NETWORKS • BLACK OWL STUDIO • POLE DANCE MULHOUSE
- LA POSTE • PEDROSA • SALLE D'ESCALADE DMC • 2KCA • APPUIS

LES INVESTISSEURS

- SCI TRISKEL • SANISITT COMUTHERM • ADAPEI PAPILLONS BLANCS • SCI ATHENES • SC PARC INVEST • CHARPENTES DOREZ
- BIG MAT (SCI LES BATISSEURS) • SCI CELIDOM • SAS FAMILIA (NOVAFEN) • AFT INDUSTRY • MCOB INDUSTRIE • GC CONCEPT (GAMMATEC)
- STE AMELIE 2 (ID PROJECT) • PIZZA DE NICO • NEXITY

PRÉSENTATION DU GROUPE



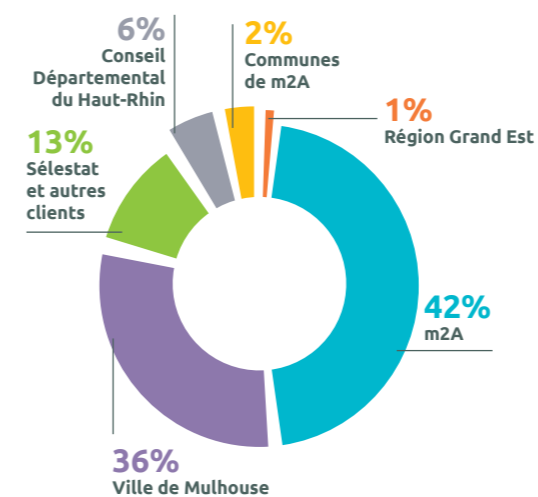
La SPL est le bras armé des collectivités, ses actionnaires et donneurs d'ordre. La SEM dispose de modalités d'intervention plus larges, avec des possibilités de partenariats ou de montages juridiques ad hoc.



Les chiffres de CITIVIA SPL

- Capital social 3,5 M€
- Dettes financières 51 M€
- 41 personnes
- 70% du capital détenu par la Ville de Mulhouse et m2A,
- 14% par la Région Grand-Est

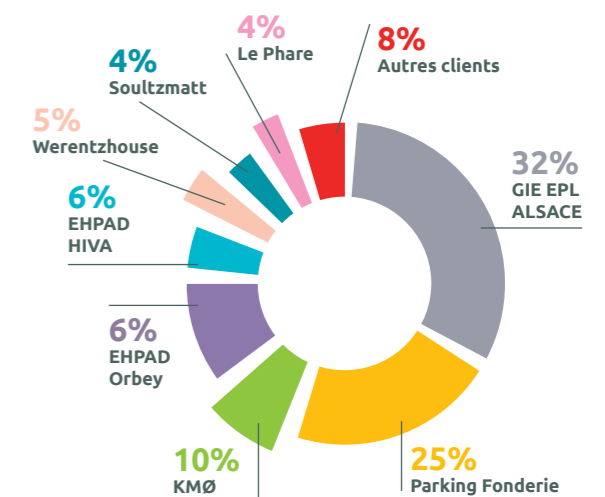
Donneurs d'ordre sur un total de 4,2 M€ :



Les chiffres de CITIVIA SEM

- Capital social 0,6 M€
- Dettes financières 1,9 M€
- 3 personnes
- 81% du capital détenu par le Conseil Départemental du Haut-Rhin

Donneurs d'ordre sur un total de 281 K€ :



Chiffres clés en 2018

- Concessions et DSP : 28
- Mandats et conduites d'opérations : 12
- Prestations d'études : 3
- Opérations propres : 4

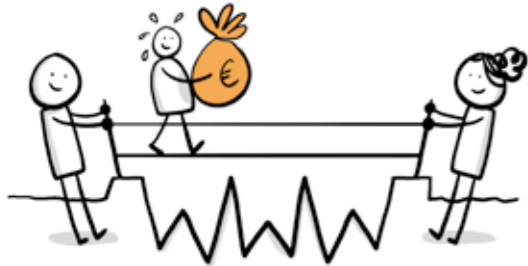
Produits de cession tous contrats : 12 300 K€

EN 2018, DÉFINITION DE LA STRATÉGIE DU GROUPE CITIVIA

Le groupe Citivia est caractérisé par la polyvalence de ses activités, du foncier à la commercialisation, en passant par l'aménagement et la construction. Ses équipes possèdent un haut niveau d'expertise et une grande capacité à mutualiser leurs compétences en fonction des projets. Enfin, les partenaires de Citivia louent sa réactivité et sa souplesse dans la mise en œuvre des opérations.

• Gérer les risques

Le traitement de dossiers associant fonds privés et publics, la durée (et l'ambition) de certaines opérations dans un marché difficile, ainsi que la nécessaire innovation à mettre en œuvre comportent des risques financiers et techniques qui doivent être maîtrisés.

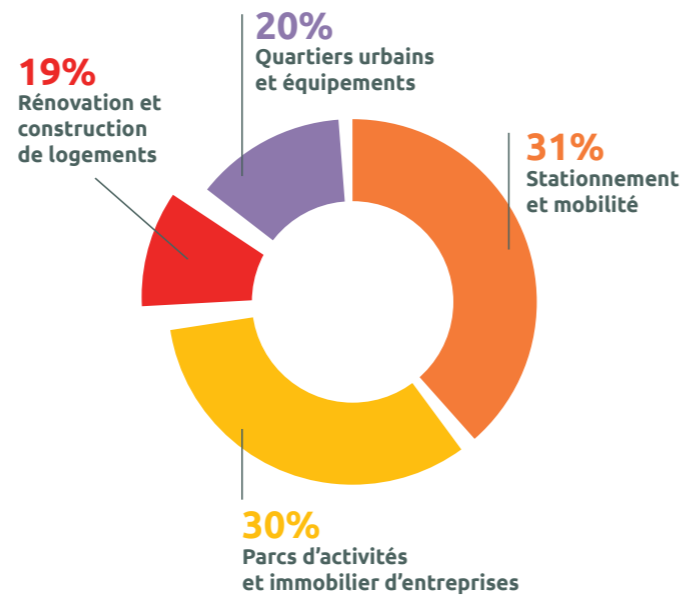


• Cultiver le changement

Le groupe possède une équipe expérimentée, qui améliore continuellement son fonctionnement, sa communication interne ainsi que sa stratégie de développement.

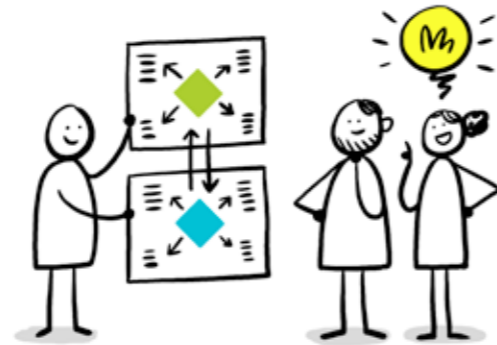


PORTEFEUILLE SPL + SEM 2018 REPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE



• Donner de la lisibilité

La polyvalence et la complexité des métiers du groupe Citivia nécessitent de travailler la lisibilité de nos actions auprès de nos interlocuteurs publics.



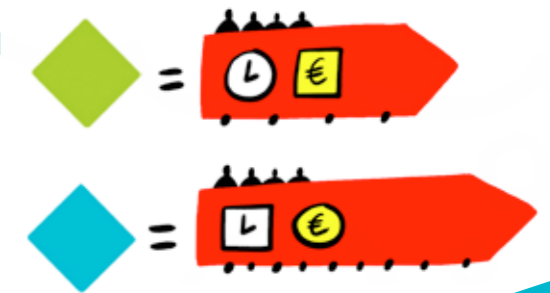
• Innover

Le groupe Citivia est attentif à tous les nouveaux modes d'habitat, de consommation et de travail et développe des cadres de vie contemporains.



• Intégrer des temporalités différentes

SPL et SEM travaillent sur des contrats qui impliquent des temporalités et modèles économiques différents.



UNE OPTION STRATÉGIQUE MAJEURE

Pour assurer le développement du groupe, Citivia décide en 2018 de s'engager dans la promotion et les partenariats d'opérations immobilières et de services. Cette orientation, outre la sécurisation des contrats en cours et la consolidation des fonds propres, vise le développement de partenariats diversifiés pour réduire la dépendance vis-à-vis des collectivités publiques. Cette évolution nécessite un développement commercial générateur de nouvelles ressources. Il implique le renforcement des fonds propres de la SEM. La stratégie retenue repose sur la complémentarité SEM/SPL, qui permet d'être proactif dans la recherche de projets et de réponses apportées au Territoire.

27 560 M² DE SURFACE
DE PLANCHER GLOBALE
DONT 314 LOGEMENTS
VENDUS EN 2018

**ANCIENNE
SOUS-PRÉFECTURE
MULHOUSE**

Commercialisation (fin 2019)

Surface de plancher : 3 242 m²
Type d'opération : hôtel haut de gamme
->> **En 2018** : établissement et dépôt
du permis de construire.



© Emergence Architecture



© Photo : CITIVIA

**MAISON DE RETRAITE
SOULTZMATT**

Conduite d'opération

Type d'opération : extension
et restructuration de la maison
de retraite de Soultzmat.
Surface de plancher : 3 893 m²
Investissement : 5,5 M€ HT
->> **En 2018** : démarrage chantier.

**ZAC CENTRE
ILLFURTH**

Concession d'aménagement

Type d'opération : aménagement de la ZAC
avec la réalisation d'une opération immobilière
réalisée par CITIVIA.
Surface à aménager : 3,4 ha
Investissement : 1,52 M€ HT
->> **En 2018** : négociation avec
Fritsch Promotion.

**ZAC DES PRUNELLES
SEEBACH**

Concession d'aménagement

Type d'opération : aménagement de la ZAC,
composée de maisons individuelles et
d'habitat collectif.
Tranche 1 viabilisée. Reste 24 lots à com-
mercialiser.
Surface à aménager : 4 ha (32 parcelles)
Investissement : 2,494 M€ HT
->> **En 2018** : 1 promesse de vente signée.

SPL

**CONSTRUCTION
ET EXPLOITATION
D'UNE MAISON
DE SANTE
RUE DE GUNSBACH
À MULHOUSE**

**VILLE DE MULHOUSE
Construction de la Maison de santé
de Bourtzwiller**

Surface de plancher : 425 m²
Investissement : 2,361 M€ HT
->> **En 2018** : livraison aux professionnels de
santé en avril. Gestion immobilière assurée
par CITIVIA.

**ÉTUDE
DE REDYNAMISATION
DE LA VILLE**

**NEUF-BRISACH
Mandat pour une étude de faisabilité**

Inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco,
mais en baisse démographique, la
ville cherche à redevenir attractive pour
des habitants jeunes et des familles, et
doit développer son économie locale.
Mission : construction d'un plan d'action
partagé, incluant l'immobilier, le tourisme,
l'économie et l'urbanisme, accompagné de
propositions d'interventions opérationnelles.

**SALLE D'ESCALADE
m2A**

Concession de travaux

Type d'opération : construction et exploita-
tion d'un bâtiment pour le plus haut mur
d'escalade indoor de France (25 m).
Surface de plancher : 963 m²
Investissement : 2,56 M€ HT
->> **En 2018** : signature du bail et obtention
du permis de construire.

**LYCÉE SCHWILGUÉ À SÉLESTAT
RÉGION GRAND EST**

Mandat

Type d'opération : création d'ateliers
d'enseignement au lycée.
Surface de plancher : 1 951 m²
Investissement : 3,541 M€ HT
->> **En 2018** : réception des travaux réalisés
lors de l'été 2018, permettant l'équipe-
ment des ateliers pour la rentrée 2018.

**CARTORHIN
VILLE DE GUEBWILLER**

Concession

Type d'opération : aménagement du cœur
de ville, logements, commerces, services,
stationnement et espaces publics.
Surface à aménager : 1,23 ha
Surface de plancher : 3 429 m²
Investissement : 2,275 M€ HT
Investissements privés générés 5,5 M€ HT
->> **En 2018** : réalisation des études d'amé-
nagement (programme de construction et
projet des espaces publics).



© Photo : NEXITY

**ZAC DU NOUVEAU BASSIN
VILLE DE MULHOUSE**

Concession

Type d'opération : aménagement d'un
quartier d'habitat résidentiel, services
seniors, activité tertiaire, hôtelière et de
loisirs.
Surface à aménager : 13 ha
Surface de plancher : 172 600 m²
Investissement : 32 M€ HT
Investissements privés générés : 214 M€
->> **En 2018** : commercialisation de l'îlot
B6 (résidence services seniors réalisée par
Nexity), travaux le long de l'allée Wyler,
études de pollution et commercialisation
de l'îlot B4 par Pierres & Territoires.

**ZAC PULVERSHEIM
ENTRÉE DE VILLE OUEST
VILLE DE PULVERSHEIM**

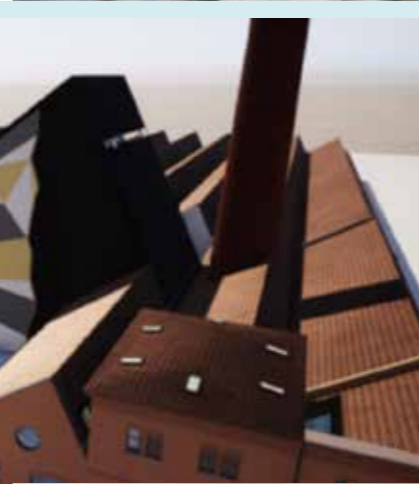
Concession

Type d'opération : aménagement d'une
zone d'habitat individuel et collectif, ser-
vices.
Surface à aménager : 3,06 ha
Surface de plancher : 14 800 m²
Investissement : 3,6 M€ HT
Investissements privés générés : 23 M€ HT
->> **En 2018** : cession de 9 parcelles pour
des maisons individuelles sur les deux lo-
tissements, Saint-Jean et Rosen.

**ZAC DE LA FONDERIE
VILLE DE MULHOUSE**

Concession

Type d'opération : aménagement d'un
nouveau quartier d'habitat et d'équipement
(université, clinique, hôtel) réalisé sur une
friche industrielle.
Surface à aménager : 12,6 ha
Surface de plancher : 124 580 m²
Investissement : 11,8 M€ HT
Investissements privés générés : 144 M€
->> **En 2018** : finalisation avec Linkcity et
UIMM-CFAI du projet de la Maison de l'In-
dustrie.



© Photo : LYNDE, FORMATS URBAINS



© Photo : CITIVIA



© Photo : Dea Architectes

**CONSTRUCTION
ET RÉNOVATION DE LOGEMENTS**



© Photo : CITIVIA

227 LOGEMENTS
RÉHABILITÉS
POUR 10,850 M€ TTC
DE TRAVAUX

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION
DE L'HABITAT
SÉLESTAT / CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DU BAS-RHIN**

Contrat : Convention d'OPAH & Concession d'Aménagement
OPAH-RU/ORI
Objectif montant travaux : 8 684 K€
Investissements privés générés : 1 € d'aide Ville génère 7,73€ TTC
de travaux réalisés par des entreprises locales.

42 928 m²
DE SURFACE DE PLANCHER RÉALISÉS
POUR 302 EMPLOIS IMPLANTÉS



© Photo : Béatrice Fauroux Zeller

KMØ SITE FONDERIE

SAS KMØ

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Restructuration des bâtiments 23, 24A et 25B du site Fonderie. Surface de plancher : 3 074 m² pour l'espace formation, 153 m² pour le restaurant, 3 247 m² pour la zone startup et 3 788 m² pour la zone de bureaux.

Investissement : 5,5 M€

>> En 2018 : réception des lots 23 et 24A.



© Photo : CITIVIA

PARC D'ACTIVITÉS DE THANN-CERNAY COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE THANN-CERNAY

Concession

Surface à aménager : 42 ha

Surface de plancher 199 000 m²

Investissement : 11,2 M€

Investissements générés : 199 M€

Etat d'avancement des travaux : 78%

Etat des cessions : 36%

>> En 2018 : 2 cessions (Novafen et AFT industry) et réception des travaux de giratoire.

GESTION LOCATIVE

CITIVIA assure la gestion locative d'un patrimoine de 100 000 m² de locaux. Soit 79 entreprises pour 735 emplois. Loyers perçus 3,4 M€.



© Photo : CITIVIA

RUDIE-DMC (F33)

m2A

Concession

Dans une partie de l'ancienne usine DMC, réhabilitation d'un ancien bâtiment industriel en locaux d'activités et de bureaux, voués à la location. Surface de plancher : 6 401 m²

Investissement : 6,361 M€

Avancement des travaux : 98%

Taux d'occupation locative :

52% (9 entreprises)

>> En 2018 : étude de faisabilité pour l'installation de l'association APPUIS sur 1 500 m² env.



© Photo : CITIVIA

ZAC ESPACE D'ACTIVITÉS À DIDENHEIM

m2A

Concession d'aménagement

Zone d'aménagement concertée qui étend la zone artisanale de Didenheim jusqu'au boulevard urbain, établissant ainsi un lien avec le Parc des Collines. Offre de terrain à vocation artisanale et de services.

Surface à aménager : 10 ha

Surface de plancher : 33 733 m²

Investissement : 2,9 M€

Etat d'avancement des travaux : 92%

Etat des cessions : 43%

>> En 2018 : restent 4 parcelles sur 23 à céder.

IMMEUBLE DE BUREAUX ANDRINOPE

m2A

Concession de travaux

Construction d'un immeuble tertiaire de 6 étages et 34 places de stationnement en sous-sol et rez-de-chaussée, destiné à des investisseurs-bailleurs ou propriétaires occupants.

Surface de plancher : 3 109 m²

Investissement : 4,780 M€ (travaux)

Etat d'avancement des travaux : 29%

Etat des cessions : 65%

>> En 2018 : tous les lots ont été commercialisés, sauf le lot 6.

Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier : 3 août 2018.



© Photo : Béatrice Fauroux Zeller

ZAC DU SITE DE LA GARE TGV DE MULHOUSE

m2A

Concession

Création d'un quartier d'affaires de part et d'autre de la gare TGV de Mulhouse, destiné à accueillir du tertiaire supérieur dans un environnement de commerces, hôtels et parkings.

Surface à aménager : 24 ha

Surface de plancher : 57 000 m²

Investissement : 20 M€

Investissements générés : 91 M€

Création à terme de 900 emplois

Etat d'avancement des travaux : 60%

Etat des cessions : 35%

>> En 2018 : démarrage de l'opération Andrinople. Étude avant projet des secteurs 1 et 4. Etude pour la déconstruction de la dalle. Solde des travaux du parvis 3^{ème} tranche.



© Photo : CITIVIA

RUDIC CENTRE EUROPE

VILLE DE MULHOUSE

Concession Rudic

Réhabilitation de l'ancien centre commercial Europe pour y accueillir le Conservatoire, un périscolaire et des commerces.

Investissement : 24,8 M€

Surface de plancher : 9 719 m²

Etat d'avancement des travaux : 99,6 %

Etat des cessions : 74 %

>> En 2018 : livraison du Conservatoire. 3 cellules commerciales restent à commercialiser.



7 PARKINGS
POUR 1 380 PLACES
CHIFFRE D'AFFAIRES DE 1,319 M€
+ 21% PAR RAPPORT À 2017

PARKING FONDERIE

Opération propre

Réaménagement et ouverture au public d'une partie du parking situé sur le site industriel de la Fonderie appartenant à m2A : 200 places.

Investissement : 329 K€

>> En 2018 : mise en service en janvier.

PARKING COLLINES

DIDENHEIM

LA POSTE

Bail civil

Création d'un parking aérien à la demande de La Poste à proximité de son nouveau siège logistique. 120 places.

Investissement : 578 K€

>> En 2018 : réalisation des travaux (livraison février 2019).

PARKING PORTE

HAUTE

VILLE DE MULHOUSE

Concession de service public

Exploitation du parking aérien place Buffon à Mulhouse. 215 places, dont 5 en PMR et 1 en auto partage Citiz, accessibles aux détenteurs du Compte Mobilité.

Investissement : 226 K€

>> En 2018 : participation à la mise en place du Compte Mobilité transports m2A.

CITIVIA : UNE ÉQUIPE DE 44 PERSONNES ORGANISÉE PAR MÉTIERS EN MODE PROJET

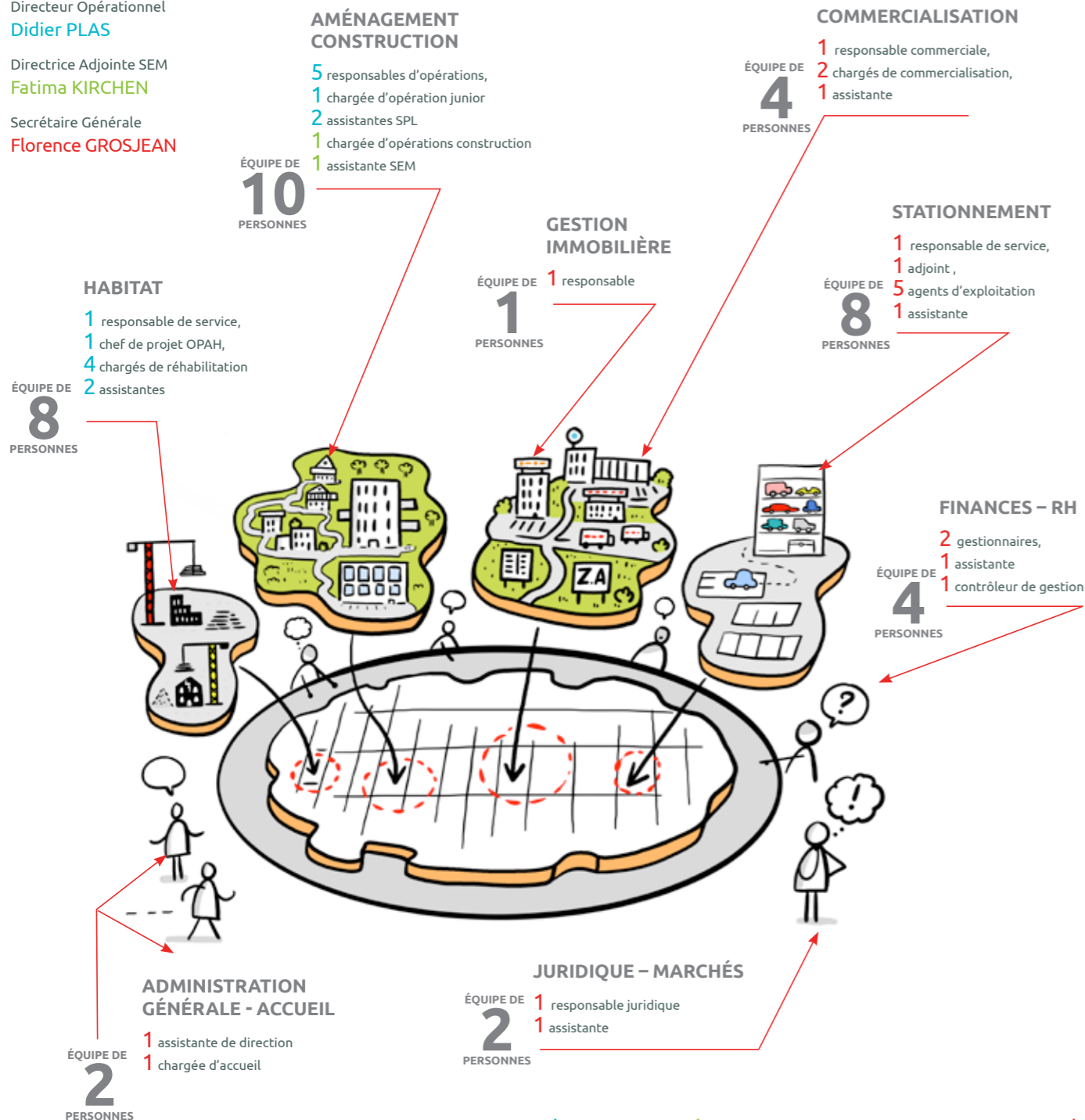
Directeur Général
Stephan MUZIKA

Directrice Générale Adjointe Développement
Sophie PLAWINSKI

Directeur Opérationnel
Didier PLAS

Directrice Adjointe SEM
Fatima KIRCHEN

Secrétaire Générale
Florence GROSJEAN



Moyens SPL | Moyens SEM | Moyens mutualisés GIE EPL SUD ALSACE

Illustration Clear Mind Factory / F. Beiler - 2018

“ NOS PARTENAIRES ONT LA PAROLE ”



MATHIEU SCHWEYER : FIDÉLITÉ À MULHOUSE

« Nexity collabore avec Citivia depuis de nombreuses années. Le démarrage des travaux par Nexity sur le dernier lot de la ZAC du Nouveau Bassin est l'aboutissement d'un travail de fond mené depuis deux ans avec les équipes de Citivia et la Ville de Mulhouse. Sur ce site qui marque l'entrée de l'agglomération face au Kinépolis nous avons lancé « l'Escale », un ensemble immobilier de 50 logements répartis en deux immeubles ainsi que « Les Jardins d'Edo », une résidence services de 120 logements qui s'adresse aux séniors. Ce projet intègre aussi un Hôtel et un complexe de loisirs. C'est l'excellent dialogue que nous menons depuis de nombreuses années avec les acteurs de l'agglomération de Mulhouse qui a rendu ce projet possible. Nexity est un opérateur historique à Mulhouse, sous les marques George V / Arical, et bien sûr Nexity. Nous avons toujours été présents, avec la réalisation d'un des premiers lots de la ZAC du Nouveau Bassin il y a plus de vingt ans, « Les Marines d'Ulysse », mais aussi à Kingersheim avec une première résidence services aujourd'hui livrée, ou encore à Bourzwiller par la réalisation d'un ensemble de 65 maisons livrées en 2017 et 2018. Le projet du Nouveau Bassin est un vrai succès commercial qui confirme le potentiel de Mulhouse, nous en sommes convaincus. Nous tenons à remercier nos interlocuteurs chez Citivia pour leur implication dans ce beau dossier. »

Mathieu SCHWEYER, Directeur Régional Nord et Est Nexity



JEAN-CLAUDE EICHER : POUVOIR PRENDRE LES BONNES DÉCISIONS

« Prenons l'exemple du lotissement des Rosen de Pulversheim, aménagé par Citivia. L'avantage du travail avec Citivia est de pouvoir œuvrer en toute objectivité, et avec une vraie technicité sur les projets, en concertation avec les services de la Commune, à toutes les étapes. C'est une garantie en termes d'urbanisme et de réflexion sur le devenir du quartier. Lorsque nous travaillons avec un promoteur, nous déléguons le projet. Alors que dans ce travail multi-partenarial, nous avons pu exprimer nos attentes. Par exemple, il était important pour la Ville de pouvoir proposer une mixité d'occupation et de fonctionnalités. Une part de logements sociaux, des appartements en location pour les jeunes ou en accession à la propriété, ainsi que la création d'un pôle médical. Aujourd'hui ce pôle est ouvert avec plusieurs professionnels de santé, la pharmacie locale qui a déménagé sur place et le Crédit Mutuel qui les a rejoints. Citivia a suivi cette opération complexe en concertation permanente avec nos services, et avec un vrai souci de l'intérêt général, une optimisation du modèle économique, une intégration réfléchie du projet dans la Commune et la recherche d'un cadre de vie des plus agréables. »

Jean-Claude EICHER, Maire de Pulversheim, Vice-Président m2A



GUILLAUME DELEMAZURE : LE PARI GAGNANT DE L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

« Ce qui est formidable à Mulhouse, c'est notre capacité à travailler ensemble et à passer outre certaines contraintes ! En tant qu'architectes investis dans la cité, nous sommes associés aux projets en amont, avec toutes les parties prenantes. Citivia est à l'écoute de nos messages et nous pouvons contribuer à faciliter la conception de certains programmes. Un exemple ? Nous étions choisis pour construire le Chrome, immeuble de bureaux sur le parvis de la gare. La conception du tunnel sous la gare avançait parallèlement. Associés à ce projet bien avant la naissance du nôtre, nous avons pu suggérer le renforcement de la structure du parvis, qui a été intégré dans la construction du tunnel. Il n'aurait pas été possible de construire par-dessus sans anticiper sur la structure globale ! Une équipe-projet a été créée pour le tunnel et l'immeuble le Chrome en même temps, soit deux ans de travail ! Mais pour une optimisation des deux chantiers et une économie considérable au passage. De la même manière, nous avons pu proposer une base de réflexion globale pour le quartier Fonderie sous la forme d'une grande maquette. Faciliter le débat ouvert par Citivia a conduit à revenir sur le plan initial de cette ZAC pour imaginer un projet bien plus enthousiasmant autour d'un cluster industriel. Accepter de nouveaux défis et questionner les projets, c'est possible à Mulhouse et c'est une vraie richesse pour notre cité à long terme. »

Guillaume DELEMAZURE, Architecte Associé de DEA Architectes