



RAPPORT

D'ACTIVITÉ

2025

SOMMAIRE

03	Edito
04	Nos métiers et missions
06	FOCUS : Qualité environnementale
08	Nouveaux quartiers
14	FOCUS : Production de logements neufs
16	Renouvellement, reconversion, rénovation
23	FOCUS : Rénovation de l'habitat privé
24	Équipements publics
28	FOCUS : Construction et rénovation de bâtiments publics
30	Immobilier d'entreprises
32	FOCUS : Implantation d'entreprises
34	Stationnement
36	FOCUS : Service public de stationnement
38	Les sociétés de CITIVIA

Crédits photos

AEA Architectes / Afut / Ajeance / Alcys / Arpen Architectes / Atelier Ruelle / Citivia / CRUPI Architectes / DeA architectes / DRLW Architectes / Gallois Curie Atelier de paysage / Dominique GIANNELLI / KAUFFMANN & WASSMER Architectes. / L'Alsace / L'ATELIER-AILE 2 / LA/BA architectes / LAMA Architectes / Linkcity / M&LD architectes / m2A / Mimesis / Moonsafari / Oslo architectes / S&I architectes / Section Urbaine / Sonar architectes / Sortons du Bois / TOA architectes / Ville de Mulhouse / Anne WURTHLIN

EDITO



Notre monde évolue rapidement. Les transitions économiques, environnementales et sociétales nous invitent chaque jour à repenser nos façons d'agir. Dans ce contexte, innover, s'adapter et imaginer de nouvelles solutions ne sont plus des options : ce sont des nécessités.

C'est avec une grande fierté que je viens de prendre la présidence de CITIVIA SPL en plus d'être depuis plusieurs années présidente de CITIVIA SEM. Je mesure pleinement la responsabilité qui m'est confiée et je tiens à saluer l'engagement des administrateurs, des actionnaires, des partenaires et, bien sûr, le travail remarquable des équipes de la société. Leur engagement quotidien, leur expertise et leur capacité d'écoute sont les fondements de notre réussite collective.

Je remercie chaleureusement l'ensemble des collectivités qui nous accordent leur confiance. Dans un contexte économique exigeant, les résultats obtenus démontrent la pertinence de notre modèle et la solidité de notre action au service de l'intérêt général. CITIVIA confirme année après année son rôle de partenaire privilégié des acteurs publics, capable d'accompagner leurs projets avec réactivité, professionnalisme et innovation.

En 2025, CITIVIA a une nouvelle fois démontré l'étendue de ses savoir-faire, tant dans l'aménagement urbain que dans la réalisation et la restructuration d'équipements publics.

À Mulhouse, les projets emblématiques des quartiers des Coteaux et de DMC poursuivent leur transformation, portés par une vision ambitieuse et qualitative du renouvellement urbain. À Guebwiller comme à Pulversheim, nos opérations contribuent également à préparer le territoire de demain. Quant au quartier d'affaires de Mulhouse, il est entré dans sa phase finale avec la désignation d'un partenaire de premier plan pour la réalisation de son nouveau parc de stationnement.

L'année a également confirmé la confiance renouvelée des collectivités dans notre expertise en matière d'équipements publics. Plusieurs opérations majeures nous ont été confiées, parmi lesquelles le futur complexe sportif et de loisirs de Blotzheim ou encore le commissariat de Wittenheim. Ces réalisations illustrent la diversité de nos interventions et notre capacité à répondre aux besoins concrets des territoires.

Au-delà des projets eux-mêmes, je suis particulièrement attachée à l'innovation dans les modes d'intervention dans les montages juridiques et financiers. CITIVIA a déjà démontré sa capacité à ouvrir de nouvelles voies, notamment à travers des opérations de co-promotion immobilière permettant de concrétiser des projets innovants et adaptés aux attentes des collectivités.

Cette dynamique sera amplifiée en 2026 avec la création de trois filiales dédiées respectivement à la promotion immobilière, à l'exploitation de patrimoine immobilier et à la conception-exploitation d'installations photovoltaïques. Ces nouvelles structures s'inscrivent pleinement dans l'esprit de l'économie mixte, en associant collectivités locales et partenaires privés autour d'une ambition commune : créer de la valeur économique, sociale et environnementale au bénéfice de l'Alsace et de ses habitants.

L'avenir de CITIVIA repose également sur la qualité humaine de ses équipes. Leur professionnalisme, leur disponibilité constituent une force précieuse pour accompagner au plus près les besoins de nos clients et partenaires. C'est grâce à cet engagement collectif que nous pouvons relever les défis de demain et continuer à bâtir des projets utiles, durables et créateurs de valeur pour nos territoires.

Ensemble, poursuivons cette ambition : faire de l'innovation, de l'exigence et du service public les moteurs du développement de notre territoire.



Lara Million
Présidente de CITIVIA SEM et CITIVIA SPL



Nos métiers et missions

Au service des projets urbains et immobiliers des collectivités alsaciennes

En réponse à des besoins d'expertise et de services de plus en plus élevés et divers, CITIVIA apporte aux collectivités territoriales ses compétences dans plusieurs métiers complémentaires : aménagement, construction et réhabilitation, exploitation et gestion d'actifs immobiliers.

CITIVIA est outillée pour prendre en charge des missions, souvent complexes, à enjeux multiples, à l'échelle de quartiers comme de bâtiments.

Aujourd'hui, la quasi-totalité de ses interventions ont lieu dans le tissu urbain existant.

Refaire la ville sur la ville en conservant l'existant

Au-delà du recyclage urbain qui tend à faire table rase du passé, refaire la ville sur la ville suppose aujourd'hui de conserver l'existant. Il s'agit à la fois de mettre en valeur le patrimoine architectural hérité de l'histoire et, de plus en plus, de limiter l'empreinte carbone de l'aménagement en donnant aux bâtiments une nouvelle vie. Ainsi, qu'il s'agisse de créer de nouveaux quartiers, de reconvertir des friches, de renouveler ou de redynamiser des quartiers ou des centres-villes, la conservation du bâti s'impose désormais comme une priorité.

Forte de l'héritage et de la diversité de ses missions, CITIVIA dispose d'une expertise reconnue pour aborder les projets urbains selon un triple prisme : l'aménagement, la transformation de bâtiments et l'accompagnement à la rénovation du bâti privé.

Faire avec la rareté foncière

La rareté foncière est de plus en plus contraignante face à des besoins qui ne diminuent pas.

Pour y répondre, CITIVIA sait activer des opportunités en retraitant des zones vieillissantes ou en régénérant des parcelles résidentielles dans le « diffus » (hors secteurs aménagés).

CITIVIA s'assure que les fonciers économiques soient utilisés sans gaspillage d'espaces et de manière sélective au profit d'entreprises créatrices d'emploi local. Pour les programmes résidentiels, CITIVIA met en avant la forme du petit collectif compact à taille humaine en soignant l'insertion urbaine et la qualité paysagère.



Trouver l'équilibre qui rend le projet faisable

Aucun projet d'aménagement ou de construction ne saurait voir le jour sans que sa faisabilité ait été complètement démontrée. Cela suppose un programme adapté au marché, un projet architectural réaliste, un bilan financier soutenable. Trois conditions à concilier entre elles pour, *in fine*, atteindre les objectifs urbains, économiques ou sociaux du projet : requalifier un secteur en déclin, accueillir des emplois, produire des logements, etc.

CITIVIA a conçu son organisation interne de manière à porter systématiquement sur les projets un regard commercial, technique, financier et le cas échéant gestionnaire. Cette collaboration transversale continue entre le ou la cheffe de projet et les expertises internes mobilisées à chaque étape permet de bâtir des scénarios robustes, qui sécurisent les budgets et la faisabilité des opérations.

Maîtriser la complexité environnementale et technique

Aucun projet urbain ne se conçoit aujourd'hui sans un solide volet environnemental. La protection de la biodiversité, souvent plus présente qu'on ne le pense en ville, et la végétalisation de l'espace urbain pour atténuer la chaleur estivale comptent systématiquement parmi les aspects structurants des projets.

L'innovation technique et la réglementation font également évoluer les modes constructifs vers une plus grande qualité environnementale (sobriété énergétique, neutralité carbone, confort d'été, ...). En outre, sauf impossibilité, la réhabilitation des bâtiments existants devient de plus en plus la règle ; ce qui ajoute de la complexité, surtout lorsqu'il faut intervenir sur un site en activité.

Chacune de ces évolutions génère des besoins accrus d'ingénierie. Pour y répondre, CITIVIA s'entoure d'équipes de maîtrise d'œuvre très expertes, capables d'appréhender l'ensemble des exigences techniques et qualitatives des projets.

Agir en investisseur et gestionnaire responsable

Les opérations d'aménagement, de renouvellement urbain ou de construction dans le tissu urbain diffus font par nature largement appel à l'investissement immobilier privé. Or, les spécificités de leur modèle économique peuvent plus ou moins facilement s'accorder avec les enjeux de programmation en logements ou en immobilier d'entreprises ou bien avec les objectifs de montée en gamme souhaités par les collectivités.

L'économie mixte permet d'innover pour répondre aux besoins tout en garantissant l'équilibre du projet. Elle offre la possibilité d'investir dans le développement de produits accessibles aux ménages ou aux entreprises afin d'impulser une nouvelle dynamique dans certains quartiers, et laisser ensuite place à l'investissement privé. CITIVIA pilote plusieurs projets de ce type, en qualité de gestionnaire, promoteur ou investisseur responsable via sa propre société d'économie mixte.



Chantier EHPAD Rouffach - Construction bois.

Qualité environnementale

Faire de la norme un levier stratégique



Une noue paysagère d'infiltration des eaux pluviales au sein d'un doigt vert d'un quartier d'habitat (ZAC les Jardins du Blosen - Thann).

La sobriété par la conservation de l'existant

CITIVIA s'est forgé une solide expérience dans la reconversion de friches diverses : elles représentent au moins 70 % de son activité depuis plus de 30 ans. Toute opération commence donc par un diagnostic approfondi de ce qui peut être conservé : structures et infrastructures, patrimoine paysager ou architectural, activités présentes, etc. Conserver représente une double économie d'énergie : celle nécessaire à la démolition puis à l'élimination des déchets, et celle qu'il faudrait mobiliser pour la construction à neuf d'un nouveau bâtiment.

Une prise en charge complète des enjeux environnementaux

En qualité de maître d'ouvrage délégué des collectivités pour la rénovation ou la construction de nombreux équipements publics, CITIVIA applique des cahiers des charges particulièrement exigeants sur le plan environnemental. Elle a acquis une expérience approfondie des enjeux, des réglementations et des techniques existantes et mobilise des équipes de maîtrise d'œuvre complètes, tant pour les bâtiments que pour les espaces publics.



Objectif réemploi.

Dans la perspective de la reconversion du bâtiment 62 sur le site DMC, CITIVIA a organisé l'inventaire, la collecte et le stockage des matériaux et équipements susceptibles d'être réemployés. Ce diagnostic préalable permet à l'entreprise chargée du curage du bâtiment de prélever soigneusement ce qui doit l'être et de transférer le reste vers des filières de recyclage appropriées. Exemples de récupération : blocs de pierre, radiateurs, vasques, lampadaires, pont roulant, chemins de câble, tuyaux d'acier...

Un fil rouge des projets

Pour CITIVIA, la qualité environnementale est un point d'entrée dans le projet : elle fixe un cadre exigeant à la réflexion architecturale, paysagère, technique et opérationnelle, de l'échelle du quartier à celle du bâtiment. Elle sert de fil rouge tout au long de la conception et de la réalisation des projets.

▪ Carbone

CITIVIA a fait réaliser son propre bilan carbone (sur les 3 scopes) et sensibilisé toute son équipe à cette forme de comptabilité. Un bilan carbone sera bientôt systématisé en amont de tous les projets de bâtiments. Cela répond à une préoccupation forte des collectivités, très demandeuses notamment de matériaux biosourcés, idéalement produits localement.

▪ Végétalisation et eaux pluviales

Les volets paysagers (dont voiries et réseaux) répondent prioritairement au double impératif de végétaliser l'espace public pour atténuer la chaleur estivale, et collecter et infiltrer 100 % des eaux de pluie. Ces deux objectifs sont devenus la norme des projets d'espaces publics. Le sol comme le sous-sol font l'objet d'études très fines pour maîtriser les écoulements, et les capacités d'infiltration et adapter les espèces végétales.

▪ Biodiversité

Le vivant est plus présent en ville qu'on ne le pense généralement, notamment dans les friches. Sa protection appelle de nombreuses précautions pour éviter de perturber les cycles naturels, et peut impliquer des mesures compensatoires. Des diagnostics appropriés, menés très en amont, sont essentiels pour réduire et éviter l'impact des projets sur la biodiversité existante tout en maîtrisant le calendrier opérationnel.

▪ Gestion des sols pollués

La pollution du sous-sol peut avoir un impact économique majeur. On le minore en limitant le déplacement des terres – dans le respect des précautions sanitaires qui s'imposent. Cela exige de l'anticipation, des études et analyses de sol, une composition judicieuse du projet urbain, des solutions de tri in situ... et des responsabilités clairement établies.



Un programme immobilier de logement construit sur une ancienne friche industrielle. Sa réalisation a nécessité l'évacuation de terres impactées par la pollution, ZAC Saint-Jacques - Thann.



Rehaussement du niveau global d'un foncier constructible afin de traiter les risques d'inondabilité. Les terres utilisées pour cette surélévation sont issues de matériaux excavés lors de la réalisation des noues d'un autre projet mené à proximité.

2025 : Formation à la biodiversité

Chaque année, les chefs de projet reçoivent une formation « environnementale ». En 2025, c'est le thème des espèces protégées qui les a réunis, pour une formation abordant le cadre réglementaire, les espèces protégées courantes en milieu aménagé et en reconversion, ainsi que leur intégration dans les projets, avec cas pratiques.



Nouveaux quartiers

Quartier d'affaires de la gare TGV de Mulhouse

Travaux d'agrandissement pour l'installation future de Santé au Travail 68

La première revente d'immeuble tertiaire de la ZAC (2023), s'est effectuée au profit de Santé au Travail 68, service de médecine du travail de l'agglomération de Mulhouse, qui a saisi l'opportunité de regrouper ses trois sites administratifs sur un seul lieu, dans l'immeuble Le Plaza. Le nouveau propriétaire a engagé des travaux importants d'agrandissement par une surélévation. Ce projet très qualitatif, conçu par Sonar Architectes, confirme l'ambition architecturale générale du quartier.



Le premier bâtiment recyclé de la ZAC sur une surface de 3373 m² de surface de plancher.

Derniers aménagements du secteur Est

Rue Carl Hack, le dernier immeuble du secteur Est, a été livré à son propriétaire, la SCCV « le Carmin ». Il est commercialisé à 40 % environ : le groupe immobilier Procivis s'y est installé, bientôt rejoint par le cabinet d'avocats Fidal. Les derniers chantiers de voirie (accès parkings) s'achèveront au printemps 2026, parachevant ce secteur (B1) qui marque l'entrée Est du quartier.

Remise des ouvrages techniques

CITIVIA a procédé à la remise technique des ouvrages des secteurs Est (sauf B1) et Centre de la ZAC à son concédant, m2A, qui en devient responsable et assurera désormais l'entretien des voiries, trottoirs, réseaux, éclairage public, signalisation, signalétique, mobilier urbain, arrêts de bus...



Elpida un projet tertiaire de 2922 m² de surface de plancher qui se compose d'un seul volume en R+7, constitué d'un socle R+4 surmonté de trois niveaux supplémentaires - secteur Ouest de la ZAC Gare.

Repères

CITIVIA aménage le quartier d'affaires de la Gare TGV pour le compte de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A). À ce jour, près de 38 000 m² de surface de plancher ont été développés. Le dernier secteur aménagé se trouve à l'ouest de la gare. À l'horizon 2035, il proposera 15 000 m² supplémentaires et un parc de stationnement de 550 places.

Urbaniste de la ZAC : Atelier Ruelle ; Espaces publics secteur ouest : Gallois Curie, architectes paysagistes

Espaces publics quasi achevés et reprise des projets immobiliers à l'ouest

Après quelques incidents de parcours, les projets immobiliers en cours ont pu repartir. Les travaux de la tour Elithis, repris par l'investisseur après le dépôt de bilan du promoteur, n'auront finalement subi qu'un retard de quelques mois : la tour devrait être livrée d'ici décembre 2026 au plus tard. Le recours contre le projet ELPIDA, du promoteur Perspective, est en passe de trouver une issue favorable et devrait permettre de répondre favorablement aux manifestations d'intérêt d'entreprises souhaitant s'implanter près de la gare.

Sur 15 000 m² de surface de plancher constructible dans ce secteur, CIVITIA conserve environ 9000 m² de droits à construire à céder. Un appel à promoteurs, pour un lot d'environ 3000 m², devrait être lancé en 2026.

Les prochaines sessions foncières devraient être facilitées par, d'une part, le fait que les travaux d'espaces publics sont quasiment achevés et, d'autre part, par le lancement annoncé du parc de stationnement, pour lequel un permis de construire a été déposé.



Atelier Ruelle



Repères

Concédée en 1991 à CITIVIA par la Ville de Mulhouse, la ZAC Fonderie est en voie d'achèvement. Elle a permis de reconquérir une partie du site de l'ancienne usine SACM pour y créer un nouveau quartier à dominante d'habitat et d'enseignement en proximité immédiate du centre-ville.

Elle accueille plusieurs équipements structurants : la Faculté des Sciences Economiques, Sociales et Juridiques (FSESJ), la Clinique du Diaconat Fonderie, la Maison de l'Industrie.

La ZAC Fonderie

- 13 ha
- 119 000 m² de surface de plancher
- Près de 1000 logements
- Hormis son rôle d'aménageur de la ZAC, CITIVIA intervient de diverses façons dans le secteur Fonderie.
- La SPL organise le renouvellement urbain du secteur faubourien adjacent au périmètre de la ZAC.
- La SEM participe à des opérations immobilières (certaines encore à l'étude) en tant que promoteur, dont le programme Greenlofts.
- La SPL va réaliser et exploiter un nouveau parc public de stationnement de 395 places.

Quartier Fonderie (ZAC)

La résidence de coliving en chantier

Le coliving est un concept immobilier offrant à chaque occupant un espace privatif individuel et l'accès à des espaces partagés pour échanger, cuisiner ou se divertir. Dans la future résidence du quartier Fonderie, chaque appartement se composera en moyenne de 6 chambres avec kitchenette, salle d'eau et WC individuels, auxquels s'ajouteront un séjour/ cuisine d'environ 25 m² et une loggia partagés.

Outre 16 appartements de coliving, le programme en cours de construction par Linkcity comprend également 25 studios et 9 appartements pour les courts séjours ainsi qu'un restaurant au rez-de-chaussée proposant des prix accessibles aux étudiants et actifs du quartier.

Le projet repose sur un montage en VEFA avec le bailleur social spécialisé Axentia, qui acquiert l'ensemble et confie l'exploitation à Beelodge. La signature de la VEFA avec Axentia a eu lieu au printemps 2025, permettant le lancement immédiat du chantier.



L'architecture, conçue par le cabinet mulhousien DRLW Architectes, adopte un parement en briques sur les élévations centrales et un bardage métallique cuivré en rez-de-chaussée, en référence au passé industriel du quartier.

D'autres avancées malgré une conjoncture difficile

Le projet de résidence de coliving a connu un parcours long et chahuté depuis les premières études en 2020. Prévu à l'origine comme la seconde phase du lot C2 – le premier étant la Maison de l'Industrie livrée en 2021 – il a été retardé par une conjonction de facteurs : crise sanitaire, explosion des coûts de construction, hausse des taux d'intérêt impactant le marché de l'immobilier et le montage financier du projet. Son lancement, à mettre au crédit de la pugnacité de l'opérateur immobilier Linkcity et de l'aménageur CITIVIA, était donc très attendu.

▪ Dernier lot

Il ne reste qu'un lot à construire au sein de la ZAC, le lot C2C d'une surface de plancher de 3 200 m² pour lequel un appel à promoteur est ciblé en 2026.

La programmation envisagée s'oriente vers du tertiaire (bureaux et services) afin de poursuivre la volonté de mixité au sein de l'îlot C2 qui accueille un centre de formation et des logements en coliving.

▪ Greenlofts

Le programme Greenlofts, de logements en accession, a subi les mêmes hausses des coûts et des taux d'intérêt, auxquelles s'est ajouté l'arrêt du dispositif de défiscalisation Pinel. Cela n'a pas empêché pour autant la poursuite de la 3^{ème} tranche et l'engagement des travaux en septembre 2025 (26 appartements, livraison prévue en mars 2027).

Dans ce contexte particulier, la commercialisation est certes moins rapide que celle des deux premières tranches mais reste satisfaisante. Le nouveau statut de bailleur privé prévu par la loi de finances 2026 est de nature à favoriser la vente des derniers logements.

Greenlofts

Le programme Greenlofts est réalisé en co-promotion par CITIVIA (SEM), Loft Factory et Living Promotion. La co-promotion permet à CITIVIA 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 à sa réalisation.

Les 89 appartements en accession 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. Ils conjuguent une qualité environnementale élevée avec des prix maîtrisés.

Greenlofts répond aux besoins d'espaces intérieurs et extérieurs – de végétation et de confort d'usage. Les appartements disposent de balcons et terrasses généreux. Les coursives extérieures sont équipées de grandes jardinières à irrigation automatique et de box à vélo dans les étages, accessibles par de grands ascenseurs.

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 deux premières tranches livrées de l'opération Greenlofts, soit 63 logements.



Nouveau Bassin à Mulhouse

Sur le dernier lot de ZAC (B6), attribué à Vinci immobilier, le bailleur Vilogia a acquis auprès de ce dernier un ensemble de 50 logements à loyer libre intermédiaire (LLI). Initialement destiné à l'accession, le programme a été adapté pour tenir compte d'une conjoncture défavorable. Les travaux ont démarré en juillet 2025. Par ailleurs, en anticipation de la fin prochaine de la concession d'aménagement, CITIVIA a engagé la rétrocession foncière des espaces publics à la collectivité (la remise technique des ouvrages ayant déjà eu lieu).



ZAC Saint-Jacques à Thann

Cette opération de recyclage d'un ancien site industriel a été confiée à CITIVIA au stade de la commercialisation (2017). L'objectif est la construction de 150 logements.

Une digue a été réalisée pour protéger le site des crues de la Thur. CITIVIA a utilisé pour cela les terres décaissées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Blosen, sur la même commune, générant ainsi une économie.

Si le risque inondation, auquel s'ajoute la nécessité de traiter la pollution, a pu freiner la commercialisation, elle connaît une reprise intéressante avec un projet présenté par Nexity, pour la création de 42 logements et d'une maison de santé.

Repères

Lancée dans les années 1990, sur un site d'environ 13 ha, la ZAC du Nouveau Bassin a permis de résorber de grandes friches (installation gazière, parc des expositions et abattoir). Elle accueille des équipements culturels majeurs comme La Filature, haut lieu culturel de Mulhouse.

En voie d'achèvement, elle a permis de réaliser plus de 1000 logements et 29 000 m² de bureaux, commerces et restaurants, desservis par trois stations de tramway.

ZAC résidentielle Feldélé à Illfurth

L'étude pré-opérationnelle réalisée par CITIVIA à la demande de la ville pour reprendre l'aménagement de la ZAC résidentielle Feldélé (partiellement réalisée en 2018) a révélé une « dureté foncière » empêchant sa réalisation. Le projet évolue sur un périmètre restreint correspondant aux emprises maîtrisées par la commune.

Éco-quartier des Rives de la Doller à Lutterbach

Trois résidences sociales bientôt livrées

Trois résidences sociales, en chantier, seront livrées entre la mi-2026 et le début 2027 : 2 programmes de 15 logements familiaux chacun, construits respectivement par HHA et m2A Habitat, et 1 résidence sénior de 24 logements réalisée par Vertmeil. Les programmes collectifs en accession, portés par Athis (PSLA) et Alcys Réalisations (libre), confrontés à une conjoncture défavorable, sont toujours en cours de commercialisation. Par ailleurs, 8 des 10 maisons individuelles du futur quartier étaient achevées en 2025.



Repères

Lutterbach, commune très attractive de l'agglomération mulhousienne, a besoin de renforcer son offre résidentielle pour accueillir ses nouveaux habitants.

La création de l'éco-quartier des Rives de la Doller y pourvoit à hauteur de 250 logements neufs diversifiés, de la maison individuelle au petit immeuble collectif.

La conception de cet éco-quartier vise à protéger la biodiversité et les ripisylves du Bannwasser et de la Doller, protéger la ressource en eau, limiter l'empreinte carbone.

Ce quartier densément planté est conçu pour lutter contre les îlots de chaleur.

Aménagement

- 6,8 ha dont 62 % d'espaces verts
- 1430 arbres et arbustes plantés
- 4140 arbres et arbustes replantés

Nouveau projet : la Maison Pépin

La Maison Pépin permet à des personnes en situation de handicap mental de vivre sous le même toit que de jeunes majeurs en voie d'autonomie et engagés. Inclusive, cette résidence offre un cadre de vie favorisant l'autonomie et le lien social. Une équipe dédiée accompagne chaque résident dans son quotidien.

Le bâtiment (1 300 m²) abritera en rez-de-jardin un espace d'accueil, les bureaux de l'équipe encadrante et plusieurs logements. Les étages et combles proposeront un ensemble d'appartements, complétés d'espaces partagés. Le projet prévoit également une guinguette estivale en bord de Doller, tenue par les résidents.

Un fonds de dotation portera la construction et l'exploitation des logements de la Maison Pépin. Plusieurs associations sont également partenaires au projet.

Projet conçu et réalisé par M&LD Architectes et AMC Assistance Habitat Maîtrisé. Livraison prévue d'ici début 2028.



Production de logements neufs

S'adapter à un contexte de plus en plus exigeant

Le logement neuf, un marché en évolution

La promotion immobilière connaît depuis plusieurs années une période difficile dont les impacts se mesurent également sur la dynamique du marché haut-rhinois. La maison individuelle résiste davantage mais son expansion est plus complexe à concilier avec les exigences de sobriété foncière.

Par ses différents modes d'intervention – aménagement, promotion, commercialisation – CITIVIA s'attache à créer les conditions favorables à la production de logements neufs (collectif et intermédiaire), qui restent nécessaires.

■ Innover et soigner

Dans le neuf, l'innovation est de rigueur, tant pour produire des logements abordables par des montages appropriés que pour rendre le logement collectif désirable en soignant la compacité, la qualité du bâti et le cadre de vie.

■ Construire dans le diffus

Le recyclage de petites parcelles mutables est une alternative à l'extension urbaine. CITIVIA sait mobiliser des opérateurs immobiliers pour la transformation de parcelles maîtrisées par les collectivités.



En 1997, la Ville de Thann lançait la ZAC du Blosen, opération d'aménagement de lotissement résidentiel sur 16 hectares. CITIVIA l'a achevée en 2025. 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. Elle aura permis la construction d'environ 500 logements, individuels, collectifs et semi-collectifs.

Autres opérations d'aménagement résidentielles

Depuis 2021, CITIVIA a livré plusieurs opérations de lotissements résidentiels à Sainte-Croix-aux-Mines, Werentzhouse, Muhlbach-sur-Munster, Seebach et Pulversheim. Ces deux derniers sont en voie d'achèvement.



CITIVIA est titulaire d'une prestation de commercialisation pour le compte de la Ville de Mulhouse. C'est dans ce cadre qu'une parcelle située rue du Château Zu Rhein a été acquise par le promoteur Alcys Promotion, finalisé en avril 2021 pour réaliser 16 logements.

Le partenariat Foncière Logement Dignéo

Foncière Logement, appartenant au Groupe Action Logement, acquiert des immeubles très dégradés afin de les rénover et de les proposer à la location sur le marché intermédiaire. Pour financer ces travaux de grande ampleur, elle réalise parallèlement des constructions neuves dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les biens sélectionnés sont regroupés dans un « panier » qui constitue une opération globale. Ce mécanisme visant à lutter contre l'habitat indigne porte le nom de Dignéo.

Ce partenariat offre une manière particulièrement intéressante de créer des logements sur des fonciers maîtrisés par la collectivité, qu'ils soient en opération de restructuration immobilière, en secteur aménagé ou dans le diffus. En accord avec la Ville de Mulhouse, CITIVIA a conclu un premier partenariat avec Foncière Logement. Dans ce cadre, en outre, c'est CITIVIA SEM qui construira les logements neufs pour le compte de la foncière, rendant le montage encore plus vertueux en termes de maîtrise des coûts.



■ 20 maisons individuelles sur l'îlot Neppert

L'intervention de CITIVIA (SEM promoteur) en partenariat avec Dignéo (investisseur bailleur) permet de remettre en mouvement un projet abandonné après la cessation d'activité de son précédent promoteur. La construction de ces 20 maisons individuelles s'inscrit dans la volonté de la ville de diversifier l'offre de logements en proposant une réponse adaptée aux attentes des habitants, au cœur du tissu urbain.

CITIVIA promoteur immobilier

La 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, ou pour participer à la production de logements atypiques.

■ Greenlofts

En tant que co-promoteur de l'opération Greenlofts (avec Loft Factory et Living Promotion), dans l'opération Fonderie à Mulhouse, CITIVIA SEM a permis de sécuriser l'opération et de produire des logements de qualité à prix abordable. CITIVIA s'implique également dans la définition du produit pour contrôler l'ambition qualitative du projet à tous les niveaux de sa conception.



Vue intérieure d'un loft aménagé sur mesure.

Cycle de Formation au métier de promoteur

Grâce à cette formation dispensée en 2025, les équipes opérationnelles et commerciales de CITIVIA connaissent dans le détail les acteurs, étapes et processus d'un projet de promotion immobilière, de l'audit du terrain à la commercialisation en passant par le bilan financier et la rédaction des contrats.

Utiles au développement de ce métier au sein de CITIVIA, ces connaissances sont également précieuses pour les responsables d'opérations d'aménagement.



Renouvellement, reconversion, rénovation

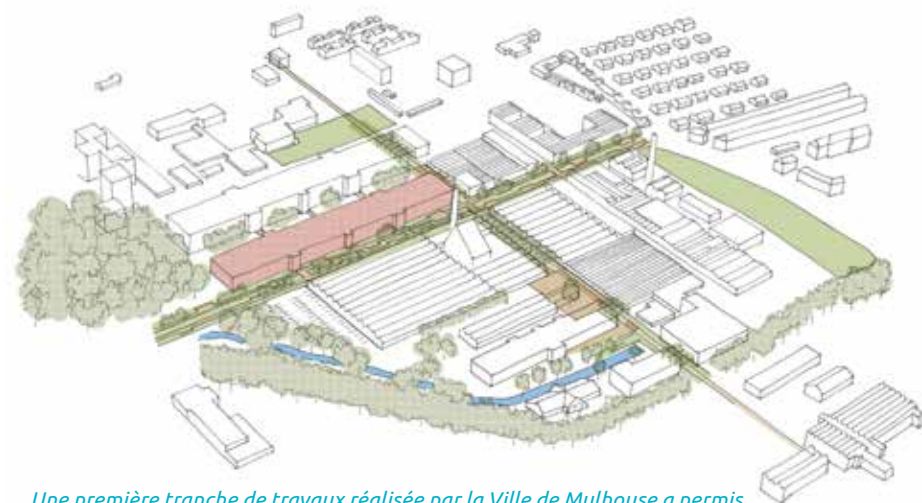
Contexte

Fleuron de l'industrie mulhousienne depuis le XIX^e siècle, l'usine DMC occupe une superficie équivalente à celle du centre-ville de Mulhouse. Partiellement désaffectée, car l'entreprise y reste active sur 7 ha, ce site à reconvertir représente un enjeu majeur pour l'agglomération et la ville qui se sont rendues propriétaires de 15 hectares.

Sur la base d'un premier plan guide réalisé par Reichen & Robert & Associés, de nouvelles activités se sont implantées dans les espaces libérés, dont le collectif MOTOCO et un village d'entreprises.

La réussite de ces premières implantations a conduit les collectivités à poursuivre leurs actions et à confier à CITIVIA la réhabilitation des deux voiries structurantes du site et la transformation du « 62 », l'un des deux très grands bâtiments à reconvertir.

Il s'agit de la première intervention majeure vers la mutation de ce site en nouveau quartier urbain, laboratoire de la ville durable et incubateur des économies émergentes et créatives.



Une première tranche de travaux réalisée par la Ville de Mulhouse a permis de remettre à ciel ouvert un bras du Steinbaechlein, en créant une promenade végétalisée offrant fraîcheur, continuités piétonnes et nouveaux espaces de détente pour les habitants des quartiers voisins. Ces interventions préfigurent un vaste parc urbain et une trame verte et bleue continue, reliant le quartier DMC aux berges de l'Ill et aux autres séquences paysagères de la ville.

Reconversion du site DMC à Mulhouse

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 m². Les deux larges allées centrales du site industriel se croisent au droit du bâtiment 62. L'aménagement de ces futures avenues structurantes du quartier en devenir, ainsi que des voiries desservant chaque façade du bâtiment, fait partie de la concession de CITIVIA, avec la transformation du bâtiment 62.

Espace public : l'avant-projet sommaire validé

Le projet est pensé pour articuler gestion des eaux pluviales, contraintes souterraines et ambitions paysagères. Un réseau de noues, tantôt drainantes, tantôt étanches pour protéger la nappe, a été dimensionné à partir d'analyses fines ; les terres polluées resteront sur place lorsqu'aucun risque n'est identifié, les autres étant systématiquement évacuées hors du site.

Les déblais issus de ces noues sont réutilisés en remblais, participant à un nivellement précis qui rehausse l'espace public tout en préservant les réseaux encore exploités par DMC. Ce modelé du sol crée banquettes et zones plantées, notamment le long du bâtiment, pour recueillir l'eau de pluie et accueillir des arbres adaptés au changement climatique, destinés à créer ombre et fraîcheur. Dans le même esprit, des revêtements clairs à fort albédo contribueront à limiter l'absorption de chaleur.



Bâtiment : poursuite des études architecturales et modélisation financière

À partir de l'étude programmatique réalisée en 2024, la maîtrise d'œuvre a précisé les fonctionnalités attendues du bâtiment et affiné le projet au stade esquisse. Il crée de grands plateaux divisibles en cellules de manière flexible et réversible, accompagnés de parties communes généreuses, ouvertes sur des traversées publiques.

Sur cette base, CITIVIA a étudié la faisabilité financière du projet en simulant plusieurs destinations (locatif ou accession) et modes de réalisation et de portage (promotion, sociétés foncières,...). Ce travail a permis d'identifier les montages réalistes et de définir les partenaires à mobiliser pour leur mise en œuvre.

Repères

Bâtiment 62 : 21 000 m²

Espaces publics : 2,5 ha

Concédant : m2A

Participant : Ville de Mulhouse

Maîtrise d'œuvre unique (espace public et bâtiment) : DeA Architectes, Khun und Lehmann Architekten (architectes associés), Cabane Urbane Strategien & Entwicklung (urbaniste), Cetec, Etmo, Imae, PERL Environnement, Sortons du Bois (paysagiste).



Des traversées piétonnes publiques, « les agoras », viendraient diviser le bâtiment 62 en volumes d'échelle plus urbaine. C'est depuis ces espaces publics que l'on accéderait aux espaces intérieurs de desserte, aménagés en patios lumineux.



Renouvellement urbain du quartier des Coteaux

De nombreuses avancées administratives

▪ ZAC et DUP

Le projet a franchi des étapes importantes sur le plan administratif et réglementaire. La ZAC des Coteaux a été créée en juin 2025 et une déclaration d'utilité publique, obtenue en décembre sur l'ensemble du périmètre, permettra d'accélérer les acquisitions foncières, en particulier celles incombant à CITIVIA au sein de la copropriété Peupliers-Nations.

▪ Études environnementales

CITIVIA et l'équipe de maîtrise d'œuvre ont engagé la production du dossier de réalisation de la ZAC, dont l'autorisation environnementale unique, appuyée sur un important travail d'études. Celle-ci porte notamment sur la gestion des eaux pluviales, l'analyse fine du patrimoine arboré (arbres à préserver, sujets à remplacer pour des raisons sanitaires, arbres à planter) et l'identification des espèces protégées présentes sur le site. Une attention particulière est portée aux chiroptères, qui nichent en grand nombre dans les façades du quartier : leur présence impose de définir des protocoles d'intervention adaptés pour préserver les individus et leurs habitats tout au long des chantiers.

▪ Acquisitions

Sur le volet foncier, les acquisitions de logements se poursuivent dans le secteur Peupliers-Nations en vue du recyclage des immeubles concernés. La phase d'acquisition des logements à l'amiable se complète avec de nouveaux outils conférés par l'obtention de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) en fin d'année.

Renouvellement urbain d'un quartier de grands ensembles représentatifs de l'urbanisme des années 1960-70.

Le projet global, sur 47 hectares, prévoit l'aménagement d'espaces publics, la démolition et la reconstruction de logements, ainsi que la création d'un grand équipement public social et culturel. Plusieurs ensembles de logements sociaux et copropriétés, soit environ 1 000 logements, seront démolis et environ 500 nouveaux logements construits.

Repères

Concession d'aménagement 2023-2030

Client : Ville de Mulhouse

Projet soutenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

50 M€ d'investissement public

ZAC de 18,5 ha dans la partie Est du périmètre de la concession

Maîtrise d'œuvre : Mutabilis Paysage et Urbanisme (mandataire), SERUE Ingénierie, SOUL Architecture

Préparation de l'AVP des espaces publics

En 2025, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a poursuivi l'élaboration du projet sur la base du plan guide approuvé par la Ville de Mulhouse. L'année a été consacrée à la mise au point de l'avant-projet global des espaces publics, couvrant environ 18,5 hectares : rues à reconfigurer, nouvelles voies à créer, et espaces à requalifier.

Le travail s'est attaché à intégrer les nombreuses contraintes du site – réseaux souterrains existants, relief remodelé par les aménagements des années 1970, et gestion complexe des déblais-remblais – tout en coordonnant les calendriers de relogement, de démolition et de reconstruction.

L'avant-projet est actuellement en cours de validation par les services gestionnaires des futurs espaces publics.



Dévoisement anticipé du réseau de chaleur

CITIVIA a anticipé d'un an le dévoisement du réseau de chaleur urbain afin de permettre à m2A Habitat d'engager son chantier de démolition dans les meilleures conditions. Réalisée en co-maîtrise d'ouvrage avec m2A Habitat, cette opération complexe a été menée dans un délai très contraint. La phase de raccordement, programmée fin août durant l'arrêt technique de la centrale thermique pour limiter l'impact sur les habitants, a permis la mise en service du nouveau réseau sous haute pression de manière rapide et parfaitement sécurisée.

Deux études pré-opérationnelles

En prévision de travaux de démolition et de reconversion, CITIVIA a fait étudier :

- La reconversion d'une école : l'ancienne école maternelle Plein Ciel, proche du tramway est désaffectée depuis la mise en service des nouveaux groupes scolaires. Plusieurs scénarios de réemploi des locaux ont été examinés, dont l'installation du service des espaces verts.
- La démolition d'une dalle de parking : cet ouvrage propriété de la Ville de Mulhouse est utilisé par la copropriété Peupliers-Nations (en cours d'acquisition par CITIVIA avant démolition). A la suite d'un incendie, CITIVIA a étudié sa démolition anticipée qui va démarrer en avril 2026. Parallèlement, elle a acquis la dalle utilisée par la copropriété Peupliers-Camus (maintenue), dont elle assurera le portage et la gestion pendant la durée de la concession (acte signé en janvier 2026).





Recyclage de friches

Ouverture complète du « Relief » à Sélestat

CITIVIA, concessionnaire de la Ville de Sélestat, aménage au sud de la commune une nouvelle zone commerciale et de loisirs en reconvertissant plusieurs friches, dont une ancienne usine. Après l'hôtel B&B ouvert en 2022, le complexe « Le Relief », qui réunit un cinéma de 7 salles, un bowling et un restaurant de spécialités régionales, est entièrement ouvert au public. Il est porté par trois investisseurs-exploitants alsaciens indépendants. Le réseau de voiries, le parvis, les liaisons piétonnes et les stationnements paysagers requalifient l'entrée de la ville et améliorent l'accessibilité du site.



Nouveau départ pour la transformation de l'ancien site CartoRhin à Guebwiller

À Guebwiller, CITIVIA poursuit la reconversion de la friche CartoRhin en un îlot mêlant environ 35 logements et 550 m² d'activités en rez-de-chaussée, au sein d'espaces publics paysagers, conforme aux ambitions de la collectivité pour son cœur de ville. Après une consultation de promoteurs ayant conduit à la sélection de Pierres & Territoires, le projet avait été retardé par un recours contre le permis d'aménager. En 2025, ce recours a été définitivement rejeté ; sans modification du programme, le promoteur a pu accélérer la commercialisation et prépare une première tranche de deux immeubles, pour un démarrage au printemps 2026.



Ancien lycée de Pulversheim : étude pré-opérationnelle livrée

En raison de sa fermeture (en juillet 2025), la région Grand Est souhaite céder le foncier du site du lycée professionnel de Pulversheim (5 hectares), comprenant entre autres un bâtiment historique et une forêt. CITIVIA a été missionnée pour étudier les conditions de valorisation de ce foncier.

Sur la base d'un scénario prospectif proposé par l'Agence de Fabrique Urbaine et Territoriale Sud-Alsace (agence d'urbanisme), CITIVIA a examiné le projet sous les angles économiques, techniques, juridiques et opérationnels. Plusieurs alternatives de réalisation ont été proposées, permettant notamment de phaser les investissements, afin d'éclairer la prise de décision des collectivités concernées.

Renouvellement des quartiers anciens de Mulhouse

Une triple mission

Depuis 2019, CITIVIA accompagne la Ville de Mulhouse dans la rénovation progressive, encadrée par un plan guide, des quartiers anciens entourant l'hypercentre (péricentre). La concession dite « Péricentre », conventionnée avec l'ANRU, comporte trois missions : inciter les propriétaires de logements à réaliser des travaux (animation), restructurer les immeubles les plus dégradés (réhabilitation immobilière), créer ou requalifier des espaces publics (aménagement).

En complément de la concession, CITIVIA peut également intervenir dans ce secteur selon d'autres modalités, en matière de commerce ou de promotion immobilière.

Bouclage de l'OPAH Fonderie

CITIVIA a achevé sa mission d'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) démarrée en 2020. Près de 500 logements ont bénéficié d'aides pour des travaux (soit 7,4 M€) ciblant la performance énergétique, la lutte contre l'habitat indigne, l'adaptation au vieillissement et la mise en valeur des immeubles et espaces résidentiels.

La moitié des immeubles restaurés ou en travaux dans l'ORI Fonderie

Sur les 23 immeubles de l'opération de restauration immobilière Fonderie, principalement situés rue Kléber, rue du Manège et rue Saint-Fiacre, 12 ont été restaurés ou sont en travaux (dont 9 par leur propriétaire initial), 7 sont encore propriété de CITIVIA et seront revendus à des investisseurs avec obligation de réaliser des travaux, et 4 sont en situation bloquante et devraient prochainement faire l'objet d'une expropriation si une démarche de réhabilitation n'est toujours pas engagée.



Opérations de Restauration Immobilière

Dans des secteurs dit « d'Opération de Restauration Immobilière » (ORI), les propriétaires de certains immeubles très dégradés sont légalement contraints, par une déclaration d'utilité publique, de réaliser des travaux.

Dans la première phase dite « d'animation » CITIVIA informe les propriétaires concernés et les accompagne dans leurs projets de travaux. Cette phase peut durer plusieurs années pour traiter l'ensemble des immeubles visés.

- Les ORI Franklin-Briand et Vauban-Neppert, lancées en 2023 sont encore dans la phase d'animation. Elles concernent 19 adresses au total.

- L'ORI Fonderie, lancée en 2021, a déjà permis la réalisation de travaux ou l'engagement de projets dans la plupart des immeubles. Elle concerne 23 adresses.

Si un propriétaire refuse de réaliser les travaux reconnus d'utilité publique, CITIVIA dispose des moyens légaux de l'exproprier. Elle relogé alors les locataires éventuels et réalise les études préalables jusqu'au permis de construire, avant de revendre l'immeuble à un investisseur qui mettra le projet à exécution.



L'immeuble 10 Kléber a été cédé aux investisseurs du restaurant Le Nid pour porter un nouveau projet mêlant :

Investissement locatif avec logements aux étages, Rénovation du rez-de-chaussée commercial avec la création d'un lieu convivial et coloré, où l'on peut boire et manger tout au long de la journée.



Une place livrée, une autre en bonne voie

Le plan guide proposé par l'Atelier Ruelle vise à relier le quartier Fonderie au centre de Mulhouse en passant par le parc Jaquet. Les espaces publics (place Kléber, place des Maraîchers, rue Saint-Fiacre et rue des Chantiers) sont progressivement réaménagés dans ce sens, après démolition des immeubles qui font obstacle à ces liaisons.



Place Kléber

C'est par la place Kléber, livrée au printemps 2025, et les rues qui la desservent, là où de nombreux immeubles sont concomitamment restructurés, que les premiers aménagements ont commencé. Futur lieu de rencontre central du quartier, la place Kléber a été étendue et aménagée pour la circulation des piétons et des cycles. Le sol, planté de 9 arbres et de nombreux massifs, revêtu de matériaux drainants, est entièrement perméable.



La Place Kléber a été réhabilitée afin de favoriser les mobilités douces et l'implantation de terrasses, contribuant ainsi à renforcer son attractivité.

Place des Maraîchers

Au terme d'un processus de relogement et d'évictions commerciales engagé plusieurs années auparavant, CITIVIA a pu acquérir puis démolir les trois immeubles situés rue du Manège qui fermaient la place des Maraîchers, et ainsi ouvrir cette dernière dans l'axe du parc Jaquet. Les études se poursuivent sur la base de l'avant-projet d'espaces publics validé en septembre 2025 : c'est le Service d'Aménagement des Espaces Publics (SAEP) de la Ville de Mulhouse qui en assure la maîtrise d'œuvre. Il prévoit un traitement de sol analogue à celui de la place Kléber. Les arbres en bonne santé seront maintenus et la végétation sera amplifiée.



La démolition des bâtiments n°33 à 39. Une étape clé avant la création d'une nouvelle liaison piétonne et d'espaces publics plus verts, ouverts et conviviaux.

Rénovation de l'habitat privé

Mobiliser propriétaires et investisseurs



La rénovation de l'habitat privé est une activité historique de CITIVIA, qui travaille depuis les années 2000 au côté des collectivités partenaires au renouvellement des quartiers anciens de Mulhouse, un projet particulièrement ambitieux par son ampleur. Elle a notamment assuré l'animation de OPAH et ORI successives dans les quartiers Vauban-Neppert et Franklin.

Un service habitat intégré

CITIVIA dispose de longue date d'un service spécialisé dans le soutien à la rénovation de l'habitat privé. Cette compétence répond à une demande croissante des collectivités confrontées à la dégradation de leurs quartiers anciens, ou envisageant des projets globaux de renouvellement urbain. CITIVIA propose 3 services complémentaires.

- Études pré-opérationnelles, à titre d'exemple, CITIVIA a ainsi accompagné la Ville de Thann dans sa candidature à l'appel à projets « Petites Villes de Demain ». De telles études permettent aussi de configurer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

- Animation des dispositifs de collectivités pour inciter les propriétaires à la rénovation de leur logement, OPAH mais aussi Programmes d'Intérêt Général (PIG) subventionnant la rénovation énergétique et la remise en état de l'habitat indigne par les propriétaires privés. À titre indicatif, au cours des dix dernières années, CITIVIA est intervenue dans la réhabilitation d'environ 3000 logements, soit plus de 90 M€ de travaux et 32 M€ de subventions générées.

- Opérations immobilières ciblées sur la restructuration complète d'immeubles très dégradés, en coopération avec des investisseurs privés (cf. page 21).

Un partenaire de confiance certifié

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'.

Animation de dispositifs d'aides mise en place pour :

- Mulhouse Alsace Agglomération
- Collectivité européenne d'Alsace
- Ville de Mulhouse
- Ville de Sélestat



Perspective du futur centre psychothérapeutique du quai d'Isly à Mulhouse

Équipements publics

Restructuration du centre psychothérapeutique du quai d'Isly à Mulhouse

CITIVIA pilote la restructuration d'un site extra-hospitalier rattaché à l'hôpital de Rouffach, pour permettre une meilleure prise en charge de la population visée (psychiatrie adulte).

Le projet comporte la démolition-reconstruction d'un bâtiment et la restructuration principalement sur les volets accessibilité et sécurité incendie d'une ancienne maison de maître, ainsi que le réaménagement complet des espaces extérieurs (végétation, accès, stationnement, etc.).

Il est particulièrement attentif à la consommation énergétique, au confort d'été et à la récréation d'un front bâti où deux architectures d'époques différentes coexistent harmonieusement.

Anticipation du désamiantage

Suite à la sélection, en 2024, de l'équipe de maîtrise d'œuvre (agence DRLW Architectes, mandataire), les études se sont poursuivies : avant-projet définitif, dépôt du permis de démolir, anticipation du désamiantage du bâtiment conservé, dont la rénovation impliquera le déplacement de 150 utilisateurs des lieux à compter de septembre 2026.



Un projet de 1500 m² pour moitié en réhabilitation et l'autre moitié en neuf.

Qualité d'usage concertée

Un travail approfondi et concerté avec les équipes soignantes a été mené afin de définir une organisation des locaux pleinement adaptée aux besoins opérationnels. Cette démarche intègre de manière rigoureuse la gestion du risque, tout en garantissant une qualité d'usage optimale pour les professionnels comme pour les patients.

Établissements scolaires

Restructuration du Lycée Bugatti

CITIVIA est le maître d'ouvrage délégué de la région Grand Est pour la restructuration du lycée Bugatti à Illzach, projet très ambitieux en matière de qualité environnementale. Suite au choix de la maîtrise d'œuvre en 2024, l'équipe retenue (Ajeance, Architecte mandataire) a réalisé les diagnostics et mené les études au stade de l'avant-projet sommaire.

Le BIM, un projet dans le projet

La mise en place du BIM (Building Information Modeling), autre attente forte de la Région, a commencé. Véritable avancée pour la gestion des bâtiments, le BIM associe à la modélisation 3D une base de données recensant toutes les composantes du futur lycée. Chaque élément y disposera d'une fiche produit, permettant un suivi précis tout au long de la vie de l'ouvrage.

CITIVIA et la maîtrise d'œuvre intégreront ces informations dans le dossier de consultation des entreprises. Déjà, plusieurs milliers de références ont été saisies au stade de l'APS par le BIM Manager.



Construction de l'école Hélène Burger

Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier des Coteaux à Mulhouse, CITIVIA est le maître d'ouvrage délégué de la Ville de Mulhouse pour la construction ou la restructuration-extension de trois groupes scolaires. Les deux premiers établissements ont été construits simultanément et livrés fin 2024 pour l'un et début 2025 pour l'autre.

La troisième école sera construite à la place d'un bâtiment à démolir. Au cours de la consultation travaux, la présence de chauves-souris logées dans les façades a été détectée. Ces animaux protégés ne pouvant être délogés sans précaution, afin de ne pas perturber leur cycle de vie, la consultation travaux et donc le démarrage de l'opération ont dû être reportés afin d'étudier les mesures à prendre et d'obtenir les autorisations nécessaires.

Le cahier des charges, identique pour les trois projets, met l'accent sur la qualité environnementale. Les écoles sont raccordées au réseau de chaleur urbain (plus de 50 % d'énergie renouvelable) et emploient des matériaux bas carbone et biosourcés. Les cours où les sols traditionnels en enrobé sont remplacés par du stabilisé perméable ou du mulch, et où les arbres font leur retour, sont conçues comme des îlots de fraîcheur.



Perspective du futur groupe scolaire Hélène Burger

Le projet du Groupe Scolaire Hélène Burger a pour objectifs principaux : la démolition de l'actuel groupe scolaire suite à son désamiantage la construction d'un groupe scolaire de 23 classes, d'une restauration, d'un accueil périscolaire et espaces extérieurs (cours de récréation, préau, jardin pédagogique).



Construction d'équipements périscolaires



La construction du bâtiment périscolaire de la Cité Rossalme à Staffelfelden, co-financé par la commune et par m2A, doit s'achever à l'été 2026.

Implanté à l'articulation de l'école maternelle et de l'école élémentaire, il remplacera un ensemble de locaux existants disséminés, saturés et peu fonctionnels.

Le futur périscolaire offrira des espaces spécifiquement adaptés aux besoins des maternelles et des élémentaires, avec des salles d'activités, de repas et de repos pensées pour chaque âge. Il s'accompagnera d'aménagements extérieurs qualitatifs (cour, espaces de jeux) pour que les enfants profitent d'un cadre agréable et sécurisé sur tous les temps périscolaires.

CITIVIA est également mandatée pour la construction d'un bâtiment dans la cour du groupe scolaire Henri Sellier à Mulhouse, accueillant des salles d'activités périscolaires, une restauration et une salle de sport. La consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre est en cours.

Restructuration avec extension du commissariat central de Police de Wittenheim

L'opération, financée avec des subventions de l'État, est en outre placée sous le contrôle du SGAMI (Secrétariat Général pour l'Administration du Ministère de l'Intérieur) qui impose des exigences élevées en matière de sûreté et de confidentialité pendant toute la durée des études et du chantier. CITIVIA a organisé la procédure de consultation de maîtrise d'œuvre, qui a conduit au choix de l'agence Ballast Architectes. Le chantier sera particulièrement contraint sur les plans techniques et organisationnels, puisqu'il devra permettre une continuité de service dans un site occupé 24 h/24 et 7j/7.



La Ville de Wittenheim a confié à CITIVIA un mandat pour la restructuration du commissariat central de police et son extension dans un bâtiment mitoyen préempté par la ville.

Programmation de piscines

Dans le cadre de son plan piscines, m2A a confié à CITIVIA la réalisation d'études pré-opérationnelles portant sur la création d'un nouvel équipement nautique à Wittenheim et sur la démolition-reconstruction de la piscine des Jonquilles à Illzach.

Pour chacun des deux projets, différents scénarios de fréquentation ont été étudiés et chiffrés. À Wittenheim, trois sites potentiels sont à l'étude, analysés selon plusieurs critères tels que l'accessibilité, le raccordement aux réseaux, la compatibilité avec le PLU ou la proximité d'un pôle sportif.

Le plan piscines de m2A vise à moderniser et rationaliser le parc en conciliant développement de la pratique (notamment l'apprentissage pour les scolaires), performance énergétique et maîtrise des coûts d'exploitation.

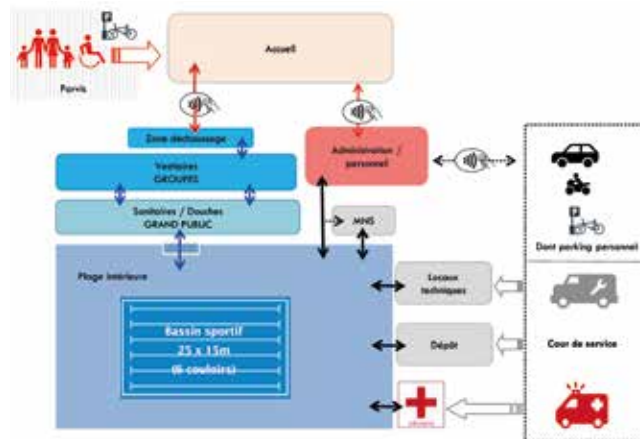


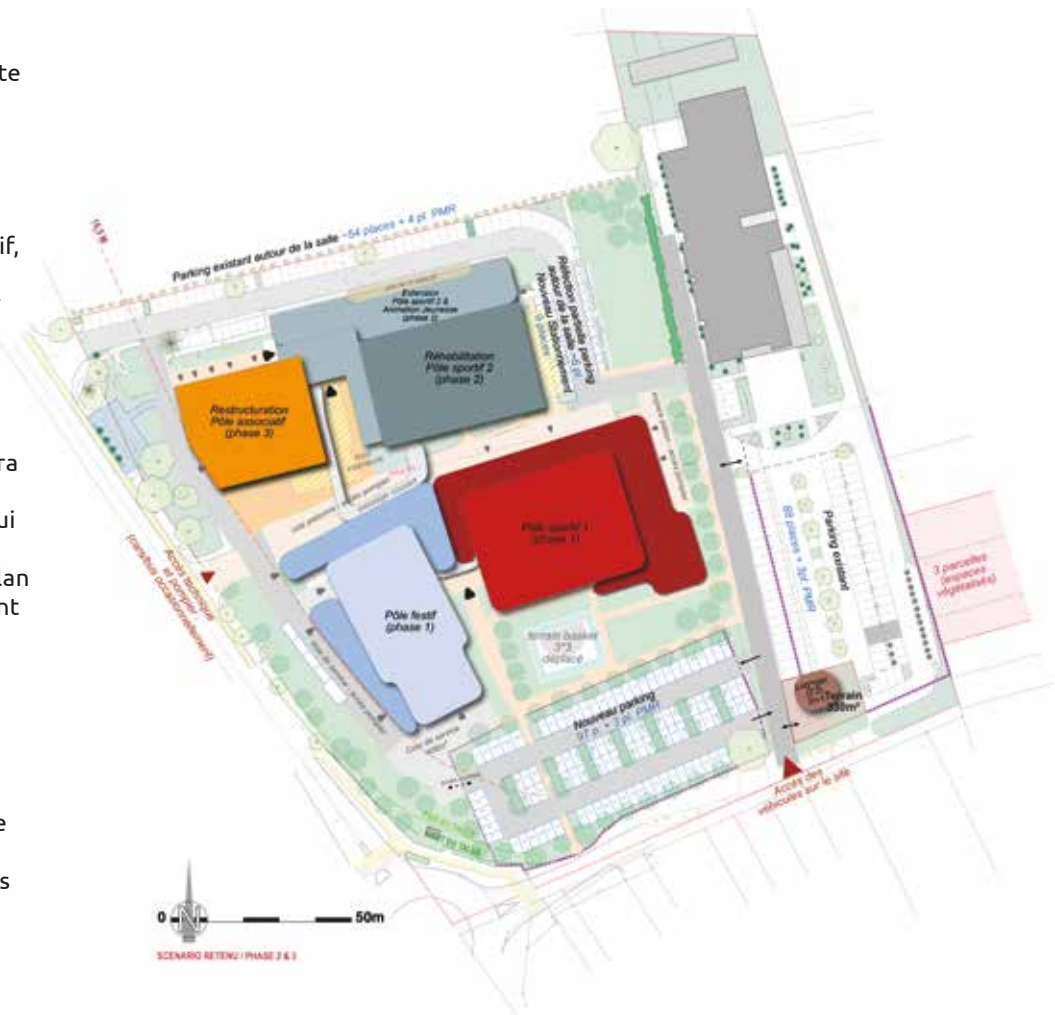
Schéma fonctionnel de programmation sur la piscine des Jonquilles à Illzach.

Complexe sportif, festif et culturel de Blotzheim

En 2024 la Ville de Blotzheim, qui a rejoint la SPL CITIVIA à cette occasion, lui a confié une étude de programmation financière et opérationnelle, suivie en 2025 d'un mandat de maîtrise d'ouvrage pour la construction de son nouveau complexe sportif, festif et culturel. Ce mode opératoire est bien adapté pour les communes qui ont besoin de mobiliser une multiplicité de compétences de manière temporaire.

Le nouveau complexe remplacera l'actuel Palais Beau-Bourg, construit en 1981, vieillissant, qui sera restructuré dans un second temps. Plus performant sur le plan énergétique, le futur équipement permettra en outre d'offrir de nouveaux espaces d'évolution aux associations (notamment sportives) et d'élargir la gamme des manifestations festives et culturelles accueillies.

Le concours de maîtrise d'œuvre a été préparé en fin d'année et lancé en janvier 2026. Les études environnementales ont été largement anticipées avant le lancement du concours.



Transformation d'un bâtiment des mines

Depuis 2024, CITIVIA, en tant que mandataire, assiste la commune dans la maîtrise d'ouvrage de cette transformation.

Le projet vise à conserver et restaurer les façades existantes, avec une isolation par l'intérieur pour préserver le caractère patrimonial du bâtiment. Il met en valeur la volumétrie intérieure d'origine et la structure bois apparente. Un travail poussé est mené pour maximiser le recours aux matériaux biosourcés locaux.



Construction et rénovation de bâtiments publics

Maîtriser la complexité de A à Z

Une activité de plus en plus soutenue

CITIVIA accompagne de longue date les collectivités dans leurs travaux de modernisation, de reconversion ou de construction d'équipements publics.

En tant que maîtres d'ouvrage, elles lui délèguent la mobilisation et le contrôle d'une équipe de maîtrise d'œuvre complète, capable de prendre en charge la totalité du projet, y compris dans ses implications techniques et réglementaires les plus récentes ou les plus spécifiques.

▪ Rénovations en site occupé

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.

▪ Diversité

Il n'existe pas de projets, hors cas très particulier, que CITIVIA ne soit pas en mesure de piloter en s'entourant des bonnes compétences. De fait, les programmes sont très diversifiés : lycées, collèges, groupes scolaires, périscolaire, salles sportives ou de spectacle, commissariat de police, lieu d'exposition, conservatoire de musique, hôpital de jour, EHPADS...



La rénovation-extension du collège Kennedy de Mulhouse, réalisée pour la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) est un cas typique de chantier complexe en site contraint de centre-ville. Quatre bâtiments ont été réhabilités et remis aux normes d'accessibilité, sécurité et performance énergétique. Un bâtiment neuf a été créé pour accueillir le CDI, les salles de sciences et les locaux dédiés aux enseignants. Un square aménagé pour les collégiens est ouvert au public hors temps scolaire (livraison : 2023).

Différents modes d'intervention

Selon les besoins de la collectivité, CITIVIA intervient :

- soit en amont du cahier des charges, ou pendant son élaboration, pour étudier l'opportunité du projet, définir sa programmation, évaluer son coût et son budget d'exploitation ;

- soit sur la base du cahier des charges prédéfini, pour organiser la consultation de maîtrise d'œuvre puis piloter les études et le chantier dans le respect du planning et du budget.

Dans le premier cas, CITIVIA assiste le maître d'ouvrage (AMO) par un conseil et/ou des études ; dans le second, elle dispose généralement d'un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), agissant au nom et pour le compte de la collectivité.

▪ Équipements publics désaffectés

Un cas particulier est celui du devenir de bâtiments publics obsolètes ou déjà désaffectés : sont-ils réutilisables, pour quels usages et le cas échéant quelle est la valeur de l'actif en regard de ses possibilités de transformation ? CITIVIA répond à ces questions en proposant différents scénarios d'aides à la décision.

AVANT



APRÈS



Un cas d'école de dureté Foncière : la transformation d'un centre commercial en conservatoire de musique, danse et art dramatique

En 2012, CITIVIA s'est vu confier la mission de remplacer un centre commercial de pied d'immeuble vieillissant par le futur conservatoire de musique, danse et art dramatique de Mulhouse. En raison de « malfaçons » juridiques remontant à la construction de l'ilot, avec des tours de logements, des plateaux de bureaux, des parkings et des commerces dont la réalité physique ne coïncidait pas avec la propriété foncière, la mission a commencé par le démêlage d'un imbroglio contentieux et technique particulièrement épineux.

L'équipement développe environ 9 500 m² pour 1 400 à 1 600 élèves.

L'architecture, signée TOA, se distingue par une façade-partition musicale, de grandes rues intérieures, un auditorium dédié et un travail fin sur la lumière. L'opération a remporté le Grand Prix Fimbacte en 2018.

De nombreuses rénovations d'EHPAD

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.

Dernières opérations

- Sainte-Marie-aux-Mines (Val d'Argent, en cours)
- Orbey (2025)
- Village-Neuf (2024)
- Munster (2024)
- Soultzmatt (2023).



Construction d'une Unité Centralisée de Production de Repas (UCPR) et extension de deux ailes avec une Unité de Vie Protégée (UVP) ainsi que la restructuration d'une partie de l'EHPAD existant - ORBEY.



Proche du centre-ville de Mulhouse et raccordé au réseau autoroutier, au cœur d'un pôle scientifique universitaire, le Parc des Collines met l'accent sur un aménagement paysager de qualité, avec une part importante d'espaces verts (plus de 60 ha).

Immobilier d'entreprises

Parcs d'activités

L'offre de terrains nus viabilisés se raréfiant, les parcs en cours de commercialisation connaissent toujours une demande soutenue.

Parc des Collines : deux signatures, lancement prochain de la 3^{ème} tranche

Le groupe mulhousien Galopin (enveloppe du bâtiment, rénovation énergétique, électricité photovoltaïque) déplacera son siège social et administratif dans la tranche 2 du parc. Schindler (ascenseurs, escalators) a également acquis une parcelle pour l'ouverture d'une agence. La commercialisation de la tranche 2 du parc est pratiquement achevée et CITIVIA a remis les espaces publics aux collectivités. Prochaine étape : l'aménagement du secteur ouest (tranche 3, 10 ha) en grandes parcelles destinées à l'industrie. Le permis d'aménager sera déposé mi-2026.

Parc de Didenheim : dernière parcelle vendue, la ZAC clôturée

L'entreprise ETPE est la dernière à avoir rejoint le parc d'activités, désormais pleinement occupé. Près de quarante entreprises y sont implantées, soit environ 220 emplois.

Repères

Parc des Collines

Le Parc des Collines (150 ha), implanté sur les communes de Mulhouse, Brunstatt-Didenheim et Morschwiller-le-Bas, accueille dans ses tranches 1 et 2 des activités tertiaires, technologiques et industrielles non polluantes.

Parc de Didenheim

L'espace d'activités artisanal de Brunstatt-Didenheim qui le jouxte (10 ha) regroupe des PME artisanales et de services, notamment dans le domaine du bâtiment mais aussi de la petite industrie.

Parc de Thann Cernay

Le Parc d'activité de la communauté de communes de Thann Cernay (41 ha) crée une offre nouvelle dans un secteur où les zones existantes sont saturées.

Parc de Marie-Louise

Cet ancien carreau minier à Staffelfelden a pour vocation l'accueil d'activités industrielles, artisanales et logistiques sur 16 hectares.

Parc de Thann Cernay : ouverture de la maison médicale, attractivité commerciale confirmée

La Maison médicale du Thanner (400 m²), réalisée par Arco pour le compte de la Communauté de communes, est occupée depuis juin 2025 par neuf médecins généralistes, dont six primo-installés. Deux ventes ont par ailleurs été signées, avec le Crédit Mutuel et Satie (coffrets électriques), et deux promesses de vente avec Sofitha (experts comptables) et Kukcoils (électronique).



Villages d'entreprises

À Mulhouse, CITIVIA exploite deux villages d'entreprises implantés respectivement dans une ancienne caserne réhabilitée (Drouot) et dans les bâtiments 33 et 48 désaffectés de l'usine DMC. Dans ces derniers, les cellules ont été aménagées progressivement, au fur et à mesure de leur location.

Les deux sites, qui représentent 75 cellules, sont presque complètement occupés. Les départs sont rapidement compensés par l'arrivée de nouveaux locataires. L'un est destiné à des activités artisanales traditionnelles (Drouot), tandis que l'autre est plutôt tourné vers la création, les loisirs et la formation.

Sur le site DMC, outre l'implantation d'une pâtisserie et l'agrandissement du studio de danse, le fait marquant de l'année 2025 est la signature d'un bail avec la brasserie BOUM'R, sur environ 300 m², dans le bâtiment 33.



Création d'un lieu de production et de vente de bières artisanales de caractère en utilisant des ingrédients 100% naturels.

Repères

Village artisanal Drouot

Activités principales :

- Activités du bâtiment, ateliers mécaniques
- Dépollution, nettoyage, recyclage
- Services et commerces divers, logistique
- Associations ou entreprises à vocation sociale

Surface : 8 171 m²

Nombre de cellules : 45

Taux d'occupation à fin 2025 : 93 %

Concédant : m2A (2003-2036)



Village d'entreprises DMC (bâtiments 33 et 48)

Activités principales :

- Brasseur, pâtisserie
- Jeux, galerie d'art, crossfit, danse, loisirs
- Architecture, vidéo, photo, création
- Formation, information jeunesse, aide aux handicapés

Surface : 10 245 m²

Nombre de cellules : 30

Taux d'occupation à fin 2025 : 83 %

Concédant : m2A (2008-2036)



Implantation d'entreprises

Être acteur du développement économique

Une compétence clé

Une part importante de l'activité de CITIVIA consiste à implanter des entreprises dans certains secteurs stratégiques du territoire haut-rhinois. Elle exerce cette compétence de plusieurs manières.

▪ Cession de droits à construire

Dans le cadre des opérations d'aménagement à vocation économique (ou mixtes) qu'elle pilote, CITIVIA assure la vente des droits à construire destinés à des locaux d'activité ou des bureaux.

Depuis sa création, CITIVIA a accompagné plus de 700 implantations d'entreprises. Elle collabore avec l'Agence de Développement d'Alsace (ADIRA), la CCI Alsace Eurométropole et les collectivités, et anime un réseau de prescripteurs (agents immobiliers, architectes, banques, investisseurs...).

Son expertise couvre toutes les étapes de la commercialisation : prospection, négociation, accompagnement juridique et technique jusqu'à l'installation des entreprises.

▪ Administration d'actifs immobiliers

CITIVIA intervient également pour mettre en œuvre des stratégies de dynamisation urbaine par l'économie et le commerce voulues par les collectivités. Ces stratégies consistent à acquérir et adapter certains locaux pour les mettre à disposition d'entreprises, à des conditions financières adaptées et pour des activités ciblées.

Opérations d'aménagement

Les opérations d'aménagement à vocation économique ou mixtes, en attirant des entreprises, sont de puissants instruments de création de richesse et d'emploi.

▪ Pour les parcs d'activités, CITIVIA coopère étroitement avec la collectivité pour cibler les entreprises porteuses de développement. Devant la rareté du foncier disponible, elle impose des règles de compacité aux bâtiments, et des tailles de parcelles cohérentes avec le nombre d'emploi. Les projets architecturaux sont examinés préalablement à la vente.

▪ Pour les lots de bureaux, principalement à Mulhouse, CITIVIA veille à mettre sur le marché des volumes de taille adaptée, et de manière progressive afin de favoriser leur écoulement. La cession des lots aux opérateurs immobiliers se fait dans le cadre de consultations, sur la base de cahiers de prescriptions urbaines et architecturales précis et exigeants.



Vue aérienne du Parc d'Activités de Thann-Cernay. 242 000 m² de terrains ont été vendus et 35 entreprises y sont implantées.

Deux secteurs emblématiques

Dans le domaine économique, CITIVIA aménage depuis le début des années 1990 deux secteurs majeurs et complémentaires pour l'agglomération mulhousienne.

Le Parc d'activité des Collines, accueille plus de 620 entreprises et contribue de manière décisive au dynamisme et à l'innovation de l'économie mulhousienne. Il concentre 4000 emplois, dont un ensemble de grands prestataires de services aux entreprises (ingénierie, informatique, propreté, sécurité, intérim, insertion, logistique, ...).

Le quartier d'affaires de la gare TGV de Mulhouse, représente 57 000 m² de surface de plancher à terme. En grande partie commercialisé, il accueille les sièges sociaux d'entreprises alsaciennes dont Bubendorff, CITIVIA, Banque Populaire Alsace Champagne (siège), Santé au travail 68 (en cours), mais également Procvivis, Fidal, Alaji, Wartsila, Véolia, Banque CIC, KPMG, Eiffage construction, Alten, Macif, Fongecif, Caisse d'Épargne (centre d'affaires) ...

Dynamisation urbaine par l'économie et le commerce

Dans les secteurs où CITIVIA intervient pour renouveler le tissu urbain ou pour réemployer des bâtiments industriels (Fonderie, DMC...), un enjeu consiste à faire (re)venir des commerces, des emplois ou des activités qui vont animer les rez-de-chaussée et l'espace public, créer du lien. Ce rôle n'étant généralement pas assuré par le marché, il revient à la puissance publique d'impulser la dynamique en offrant des conditions immobilières favorables aux acteurs économiques recherchés.

▪ Villages d'entreprises

Dans le cadre d'une concession de m2A, CITIVIA administre deux villages d'entreprises installés dans d'anciens locaux industriels (voir page 31). CITIVIA est propriétaire des locaux, qu'elle aménage et met à disposition des entreprises. À la fin de la concession, les locaux seront cédés à m2A à l'euro symbolique. Les locataires bénéficient de mesures d'accompagnement pour favoriser leur installation.

▪ Promotion immobilière (projets)

CITIVIA étudie également, en tant que promoteur immobilier, différents projets de construction ou de reconversion de bâtiments destinés à des activités économiques.

Il s'agit d'opportunités foncières (terrains, bâtiments), dans des secteurs ou pour des programmes que le marché immobilier regarde peu, mais qui présentent un intérêt pour le territoire : activités artisanales en centre-ville, création d'un écosystème propice à l'innovation...

▪ Foncière de redynamisation commerciale

CITIVIA assure la direction générale de la société foncière à capitaux mixtes créée par la Ville de Mulhouse avec la Caisse des Dépôts et plusieurs banques pour acquérir et relouer (avec accompagnement) des locaux commerciaux dans des secteurs de renouvellement urbain. La Foncière projette l'acquisition progressive d'une trentaine de cellules qu'elle porterait pendant environ 15 ans.



Vue intérieure du cabinet d'architecte Formats Urbains au Village activités DMC.



Siège administratif de la société Bubendorff livré en 2023-secteur Est de la ZAC Gare.



Local en cours de restauration pour accueillir un commerce de bouche.



Le bâtiment prendra place en bordure du canal au droit du pont d'Altkirch. Les lames métalliques bicolores de la façade, qui changent d'aspect suivant le point de vue et le moment de la journée, font écho au vocabulaire architectural des immeubles du quartier d'affaires.

Stationnement

Repères

Délégation de service public pour la construction, l'exploitation et la gestion de l'ouvrage

Client Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)

Groupe de conception réalisation EIFFAGE – LA/BA – SERUE – CLEMESSY

Durée d'exploitation : 40 ans

Confort d'usage :

- 550 places
- Guidage des véhicules aux niveaux
- 2 sorties piétons
- Ventilation et lumière naturelles

Principaux usagers :

- Employés et visiteurs du quartier d'affaires
- Abonnés TER et autres usagers du train

Réversibilité :

Deux niveaux ont une hauteur de 3,50 m au lieu de 2,50 m et une portance 350 kg/m² au lieu de 250 kg/m²

Nouveaux parcs de stationnement

Parc silo de la gare de Mulhouse (P3)

Le futur parc de stationnement en silo P3 de la gare TGV de Mulhouse portera le nombre total de places de stationnement du quartier d'affaires à 1200. Situé dans le secteur Ouest de la ZAC, le dernier en cours de développement, sera utilisé par les salariés des futurs immeubles tertiaires et par les usagers de la gare.

Titulaire depuis juillet 2025 d'une délégation de service public pour la construction et l'exploitation du parc P3, CITIVIA a organisé le concours de conception réalisation qui a donné lieu mi 2025 au choix du groupe EIFFAGE – LA/BA – SERUE – CLEMESSY parmi 4 offres. Le permis de construire a été déposé en fin d'année.

Sa hauteur de cinq étages seulement à partir du pont d'Altkirch, minimise l'impact visuel du silo et facilite son intégration urbaine, tandis que la cinquième façade est traitée en pergola visible des étages élevés alentours.

Un autre atout est la réversibilité du projet, expressément demandée par le futur exploitant (CITIVIA) : la hauteur sous dalle et la portance de deux niveaux faciliteront leur changement d'usage lorsque les besoins en stationnement diminueront du fait de l'évolution des modes de transport.

Parc silo du quartier Fonderie

Le parc de stationnement, dont les 395 places seront mutualisées entre les salariés du quartier, les habitants, les usagers de la clinique, de l'université... prendra place en périphérie du Village Industriel Fonderie afin de limiter les déplacements motorisés à l'intérieur du site.

Ce parc sera le premier réalisé par CITIVIA en qualité d'investisseur, exploitant et gestionnaire (suivi de près par le parc de la gare). Le groupement de conception réalisation a été désigné en 2024. Les études se poursuivent, tant pour la mise au point du permis de construire que pour la libération du site d'implantation. Les travaux commenceront en juin 2026.

Repères

Délégation de service public pour la construction, l'exploitation et la gestion de l'ouvrage

Client : Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)

Groupe de conception-réalisation : Gagnepark avec DeA Architectes

Durée d'exploitation : 40 ans, 395 places



Le bâtiment est un signal à l'entrée du village industriel de la Fonderie, auquel l'identifie son volume et son écran léger de ton brique. Chacune de ses façades offre aux usagers du quartier une vue qualitative et reconnaissable. Les co-visibilités sont maîtrisées grâce à l'écran architectural qui s'adapte aux besoins de discrétion en proximité. Un escalier monumental implanté comme un belvédère sur le parc signale l'entrée aux piétons, tandis que les rampes d'accès sont élégamment intégrées au volume de l'ouvrage.

Extensions de parcs existants

Porte Haute

Le silo modulaire préfabriqué, livré fin 2025, porte la capacité du site à 295 places contre 215 auparavant. L'extension a été l'occasion de renouveler le matériel de péage avec des tickets à QR code, des lecteurs de plaques plus performants et un parcours utilisateur simplifié. Des ombrières photovoltaïques sont prévues sur 42 % de la surface du plancher R+1. Ce projet souhaité par la Ville de Mulhouse a été réalisé dans le délai de record 9 mois. Une nouvelle Délégation de Service Public (DSP) de 20 ans accompagne l'investissement.

Parc poids lourds de Sausheim

Situé sur un carrefour autoroutier européen, le parc poids lourds sécurisé de Sausheim sera étendu de 58 à 125 places pour répondre à une forte demande. Ces travaux seront l'occasion de faire certifier la conformité à la norme européenne. La DSP de m2A à CITIVIA a été prolongée pour une durée de 15 ans et la livraison est prévue début 2027.



Le projet revendique une identité régionale par ses façades métalliques évoquant la pierre de grès. L'utilisation de plaques métalliques semi-perforées combine protection, faible entretien, apport de lumière et dissimulation des véhicules. La structure surélevée à 3 m de hauteur offre une sensation de légèreté. Architecture signée ABA-Workshop.

Service public de stationnement

Conseiller, construire, exploiter

La gestion de parcs : une activité historique en croissance

La gestion de parcs de stationnement en délégation de service public pour la Ville de Mulhouse ou pour m2A est une activité historique de CITIVIA.

Les activités de CITIVIA liées au stationnement évoluent et se diversifient. Pour les parcs existants, il s'agit de se conformer aux nouvelles réglementations relatives aux stations de recharge électrique ou aux ombrières photovoltaïques, mais aussi de proposer de nouveaux services aux usagers, tels que la réservation de places.

La construction de deux nouveaux parcs importants, respectivement dans le quartier d'affaires de la gare de Mulhouse et dans le quartier Fonderie est sur le point de démarrer. Ces nouveaux parcs vont augmenter de près de 15 % le nombre de places gérées.

Exploitation de parcs de stationnement

Sept parcs soit 1440 places

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

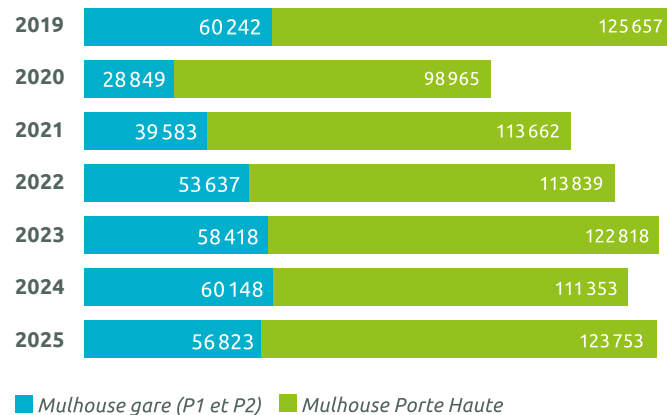
Deux délégations de service public

- Ville de Mulhouse
- m2A

Fréquentation

- 231 000 usagers horaires
- 942 abonnés mensuels

Fréquentation en nombre d'usagers



La fréquentation des principaux parcs de stationnement gérés par CITIVIA a été soutenue en 2025, particulièrement celle du parc Porte Haute, pourtant perturbée par trois mois de capacité réduite en raison de l'installation du parc en superstructure.

Conseil aux collectivités

Fort de son expérience, CITIVIA assiste les collectivités dans leurs projets de parking, pour définir leur programmation et les accompagner dans l'organisation de leurs consultations de conception réalisation ou de maîtrise d'œuvre. C'est le cas notamment de la Ville de Sélestat, pour son projet de parc de stationnement attaché à la gare.

Aménageur, gestionnaire, investisseur

Le maître-mot : anticiper

CITIVIA maîtrise le sujet du stationnement sous les prismes de l'aménagement et de l'exploitation de parcs : une double compétence très utile en phase de conception des projets.

Le parc de stationnement est un élément clé de la programmation urbaine : facteur d'attractivité, point nodal des flux automobiles, respect de la réglementation... À terme toutefois, les besoins en stationnement sont appelés à diminuer. Il faut donc limiter le plus possible la taille des ouvrages en jouant sur la mutualisation des places, mais aussi les rendre réversibles pour leur permettre d'accueillir d'autres usages. Et, pendant tout le cycle de vie de l'équipement, le modèle économique de l'exploitation (fréquentation, tarifs...) doit être maîtrisé.

Nouveau modèle : la DSP de construction, exploitation, gestion

m2A a fait le choix, pour ses deux nouveaux parcs, de faire porter la délégation de service public à CITIVIA non seulement sur l'exploitation et la gestion de l'ouvrage, mais aussi sur sa construction. Cela lui permet de lisser son investissement dans le temps (40 ans) et de limiter son risque financier.

Pour la collectivité, pouvoir s'appuyer sur un partenaire capable de maîtriser l'ensemble des enjeux urbains, architecturaux, économiques et financiers est un véritable atout, surtout si ce partenaire est une société publique locale dont elle est actionnaire.

Production d'électricité photovoltaïque

CITIVIA prépare pour son propre compte, via une filiale, un investissement dans des panneaux photovoltaïques sur des actifs dont elle est propriétaire.

Ce projet présente l'avantage de contribuer à la production d'une énergie décarbonée tout en améliorant la valorisation des actifs de la société. Une première opportunité est à l'étude dans le parc d'activités des Collines (Mulhouse), avec GALLIM Energies spécialisée dans la gestion de l'énergie solaire, sur une aire de stationnement pouvant accueillir des ombrières. L'électricité serait commercialisée auprès d'entreprises du parc d'activités.



Parking de la Poste au Parc des Collines.



Le parking silo de 375 places du Heyden à Sélestat permettra de compléter l'offre de stationnement autour de la gare de Sélestat. Avec ses façades photovoltaïques et bois, son architecture s'intègre en transition entre les voies ferrées et le quartier résidentiel.



Les sociétés de CITIVIA



Une gestion de projets plus efficace

CITIVIA a poursuivi le travail engagé en 2024 pour améliorer son fonctionnement. Nous avons alors repensé notre organigramme, avec une direction commerciale, une direction opérationnelle et une direction de l'exploitation, et redéfini nos fiches de poste en conséquence.

Cette première étape nous avait déjà rendus plus aptes à travailler en « mode projet », c'est-à-dire à mobiliser au bon moment les compétences présentes dans les différents services pour faire avancer les projets.

En 2025, nous avons travaillé plus précisément sur la gestion de projet : quelles sont les étapes à marquer, quelles tâches contiennent-elles, qui en est responsable, qui approuve, doit être consulté, informé ? Bien entendu, nous ne partions pas de rien ! L'idée était de réinterroger méticuleusement nos habitudes pour aller rechercher encore plus de fluidité et de qualité de service tout en maîtrisant notre investissement.

Le travail en atelier, toujours avec l'aide du cabinet Deloitte, a mobilisé tous les services et généré beaucoup de propositions créatives. Nous avons en particulier balisé finement nos missions pour les projets qui nous sont confiés très en amont, au stade des études d'opportunité.

Entièrement recodifiés et dans une approche d'amélioration continue, nos process ont été réactualisés pour gagner en lisibilité. Ce travail vient achever notre plan d'action organisationnel. Il a permis de faire converger les visions – techniques, commerciales, financières, juridiques... – que chacun porte sur le projet, selon son métier, vers un objectif partagé d'efficacité et de qualité. Nous sommes prêts à en faire profiter nos partenaires, qui en sont les premiers destinataires.

Agnès Perez, directrice générale de CITIVIA

ORGANISATION



CITIVIA emploie 45 salariés et apprentis mutualisés pour les deux sociétés (SEM et SPL).

Présidence du Conseil d'Administration SEM

CeA représentée par
Lara MILLION

Présidence du Conseil d'Administration SPL

Ville de Mulhouse représentée par
Lara MILLION

Direction Générale CITIVIA Agnès PEREZ

Finances
Juridique & Marchés
RH & Vie des sociétés

Direction Commerciale Lalia DOUIS

Commercialisation
Montage d'opérations immobilières
Relation client (gestion locative)
Communication

Direction Opérationnelle Laurent VUILLEMIN

Aménagement
Construction (public & privé)
Rénovation de l'habitat (parc privé)

Direction Exploitation Hervé BETTEMBOURG

Stationnement et mobilités
Patrimoine immobilier
Photovoltaïque

NOS OPÉRATIONS 2025

REFAIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME



Nouveaux quartiers dans le tissu existant

Le quartier Fonderie - Mulhouse
 Le quartier d'affaires Gare TGV - Mulhouse
 Le quartier résidentiel du Nouveau Bassin - Mulhouse
 Le quartier résidentiel Les Jardins du Blosen - Thann
 Le quartier résidentiel du Nouveau Drouot - Mulhouse
 ...



Transformation de friches

L'aménagement de la friche DMC bâtiment 62 - Mulhouse
 Le Parc d'activités Marie-Louise - Staffelfelden
 La requalification du quartier Saint-Jacques - Thann
 ...



Renouvellement urbain et redynamisation de centre-ville

Programme de renouvellement urbain secteurs Fonderie, Briand-Franklin, Vauban-Neppert - Mulhouse
 Transformation urbaine quartier des Coteaux - Mulhouse
 Le quartier résidentiel CartoRhin - Guebwiller
 ...

CRÉER DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE OU D'ACTIVITÉS



Zones d'activités

Espace d'activités artisanales - Brunstatt-Didenheim
 La zone d'activités du Parc des Collines Brunstatt-Didenheim
 Le Parc d'activités de Thann Cernay Aspach-Michelbach
 Le Parc d'activités commercial - Sélestat
 Le Parc d'activités des Romains 2 - Fessenheim
 ...



Ensembles résidentiels

Le quartier résidentiel les Jardins du Blosen - Thann
 Le quartier résidentiel les Prunelles - Seebach
 Le lotissement les Rosen - Pulversheim
 Résidence Cœur d'Illfurth
 L'Ecoquartier Les Rives de la Doller - Lutterbach
 ...

CONSTRUIRE ET RÉHABILITER



Pilotage de travaux (mandats, AMO) et équipements publics

EHPADs :
 Orbey
 Rouffach
 Hôpital intercommunal du Val d'Argent
 Collège Bel Air - Mulhouse
 Lycées :
 Montaigne - Mulhouse
 Bugatti - Illzach
 Périscolaires :
 Sellier - Mulhouse
 Rossalmend - Staffelfelden
 Equipement hospitalier : Quai d'Isly - Mulhouse
 Commissariat - Wittenheim
 Espace Muséal - Wittenheim
 Salle festive, sportive et culturelle - Blotzheim
 AMO parking Heyden - Sélestat
 ...



Amélioration de l'habitat privé

Lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique
 Mon Accompagnateur Rénov'
 Accompagnement des copropriétés
 ...



Opération de promotion immobilière

Greenlofts - Mulhouse
 Dignéo - Mulhouse
 ...

RÉALISER, COMMERCIALISER ET EXPLOITER



Parcs de stationnement

7 parkings :
 Parking Silo - Fonderie
 Parking Gare P1
 Parking Gare P2
 Parking silo Gare P3
 Parking Porte Haute
 Parking Parc des Collines
 Parking Poids Lourds - Sausheim
 ...



Immobilier d'entreprises

2 Villages entreprises en exploitation :
 Le Village artisanal Drouot
 Le Village d'activités DMC
 Bâtiments tertiaires
 Pôle médical : Maison de santé de Bourtzwiller
 ...



Commerces

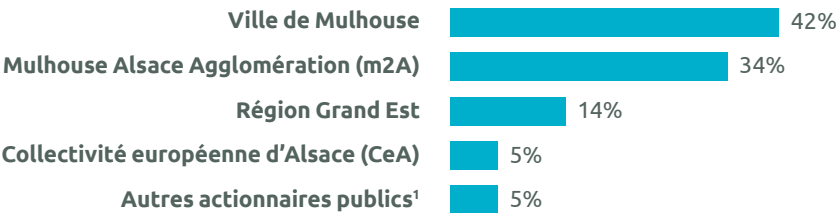
Foncière de redynamisation commerciale
 RDC commerciaux - Mulhouse (Centre commercial Nations, 4 avenue de Colmar)
 ...

ACTIONNAIRES



CITIVIA SPL

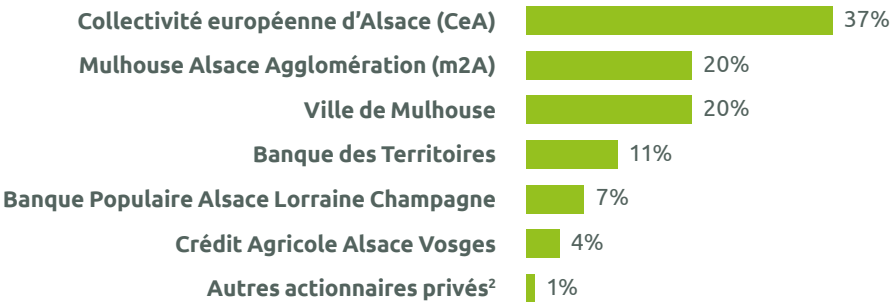
Capital social : **3,8M€**
Dettes emprunts bancaires : **31,8M€**
Actionnaires publics : **29**



1. Autres actionnaires publics de la SPL : Wittenheim, Kingersheim, Wittelsheim, Ungersheim, Lutterbach, Richwiller, Guebwiller, Staffelfelden, Riedisheim, Sélestat, Pulversheim, Bollwiller, Ruelisheim, Thann, Feldkirch, Morschwiller-le-Bas, Syma Rixheim - Habsheim, Communauté de Communes Thann Cernay, Pfastatt, Neuf-Brisach, Vieux-Thann, Communauté des Communes Alsace Rhin Brisach, Communauté de Communes Région Guebwiller, Berrwiller, Blotzheim.

CITIVIA SEM

Capital social : **3,1M€**
Dettes emprunts bancaires : **0,8M€**
Actionnaires publics : **3**
Actionnaires privés : **7**



2. Autres actionnaires privés de la SEM : Caisse d'Epargne Grand Est Europe, CCI Alsace Eurométropole, Procivis, Chambre d'Agriculture Alsace.

PORTEFEUILLE D'ACTIVITÉ



- Quartiers urbains et équipements
36 opérations
11 399 K€ de travaux engagés en 2025
- Immobilier d'entreprises
16 opérations
1 530 K€ de travaux engagés en 2025
- Rénovation et construction de logements
8 opérations
10 719K€ de travaux engagés en 2025
- Stationnement et mobilités
9 parkings
1 460 places (+946 en création)
5 334 K€ d'investissements en propre



IMPACTS

6 580 nouveaux logements
et 6 450 emplois générés

ACTIVITÉ ET RÉSULTATS 2025



31 donneurs d'ordre
25,5 M€ de travaux engagés
3 543 K€ d'actes de vente signés
3 542 K€ de promesses de vente signées
77 entreprises locataires et 19 230 m² loués
246 000 usagers ont fréquenté nos parkings



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

