

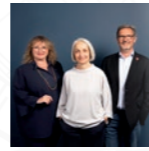
Rapport d'activité 2021



CITIVIA

Expert en Solutions Urbaines

Sommaire



ÉDITO

04



ORGANISER
ET AMÉNAGER
L'ESPACE

06

10

PRODUCTION
DE LOGEMENTS
NEUFS



16

PRODUCTION
ET GESTION
D'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE



28



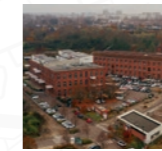
LE GROUPE
CITIVIA EN
CHIFFRES

30



ORGANIGRAMME
DU GROUPE
CITIVIA

20



RESTRUCTURATION,
CONSTRUCTION
ET EXPLOITATION
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

24



RECONVERSION
DE BÂTI
EXISTANT

26



AMÉLIORATION
DE L'HABITAT

Merci

de leur confiance en 2021

- CeA
- CC Thann-Cernay
- CC Pays Rhin-Brisach
- Guebwiller
- Hombourg
- Illfurth
- Issenheim
- Lutterbach
- Masevaux
- m2A
- Muhlbach-sur-Munster
- Mulhouse
- Munster
- Orbey
- Pulversheim
- Région Grand Est
- Rouffach
- Sainte-Croix-aux-Mines
- Seebach
- Sélestat
- Soultzmatt
- Staffelfelden
- Thann
- Werentzhouse
- Wittelsheim
- CAF68
- CCI Alsace Eurométropole
- Hôpital Intercommunal du Val d'Argent
- La Poste

CITIVIA apporte un conseil et un appui aux collectivités alsaciennes dans le domaine de l'urbain depuis plus de 30 ans. Un partenariat sur le long terme pour les aider à réaliser leurs projets de manière qualitative, efficace et sécurisée.

CITIVIA est un groupe composé de deux opérateurs complémentaires – SEM et SPL – capables de conduire des projets sur différentes échelles de temporalité pour les collectivités.

L'outil SPL permet de mener pour ses actionnaires des projets complexes de long terme, notamment de grandes opérations d'aménagement. L'outil SEM, quant à lui, permet l'agilité au service de tout client, collectivité ou toute autre entité, en facilitant notamment le développement d'opérations et des partenariats sur des cycles plus courts.

L'intérêt de ce groupement d'opérateurs, c'est bien évidemment de pouvoir combiner les actions de la SEM et de la SPL pour répondre aux exigences des projets des collectivités alsaciennes.



Lara MILLION
Présidente
de CITIVIA SEM

Agnès PEREZ
Directrice générale
de CITIVIA

Jean-Philippe BOUILLÉ
Président
de CITIVIA SPL

© M.Barral Baron

Servir les politiques publiques et l'ambition des projets urbains

Tout projet urbain ou immobilier est d'abord l'expression d'une ambition politique.

CITIVIA SPL est là pour l'entendre, lui donner forme et aider les élus dans leurs choix. Son rôle est de construire avec eux des projets qui ont du sens pour les futurs utilisateurs et pour la collectivité en général. En veillant au respect de la qualité voulue et en dialoguant à niveau égal d'expertise avec les partenaires privés, CITIVIA SPL leur permet aussi de rester maîtres de leurs projets jusqu'à la livraison.

Nul n'ignore la complexité croissante des projets, qui doivent aujourd'hui faire face au défi climatique, à la nécessaire transition énergétique, à l'érosion de la biodiversité... CITIVIA SPL y voit autant de motivations à élever constamment son niveau d'expertise et à déployer ses efforts d'innovation.

Jean-Philippe Bouillé
Président de CITIVIA SPL

Faciliter, expérimenter, relever les défis

CITIVIA SEM est un facilitateur d'aménagement urbain au service des collectivités alsaciennes.

Ses compétences multiples lui permettent d'embrasser toutes les dimensions des projets, et de les sécuriser en ne laissant rien au hasard.

En tant que société d'économie mixte, CITIVIA SEM se donne les moyens d'expérimenter des solutions innovantes en qualité d'opérateur, en particulier quand le marché n'est pas au rendez-vous.

Elle sait se saisir des défis pressants qui préoccupent toutes les collectivités, tels que la nécessité de mettre fin à l'artificialisation du foncier, conjuguée à des besoins croissants de logement abordable et de locaux d'activités, ou encore les besoins massifs de rénovation énergétique.

Lara Million
Présidente de CITIVIA SEM

S'adapter, encore et toujours

Parce que ses clients ont des besoins variés et que chaque projet est unique, le groupe CITIVIA leur apporte des solutions sur mesure.

La complémentarité de ses métiers lui procure une grande souplesse d'intervention pour assister les collectivités au plus près de leurs besoins. Or ces besoins s'inscrivent aussi dans un contexte général en profonde transformation. La loi Climat et résilience et la nouvelle réglementation environnementale (RE2020) ont commencé à redéfinir les manières de construire et de faire la ville. Réversibilité, réemploi, compensation et bien d'autres injonctions font déjà partie du quotidien de CITIVIA.

Et ce n'est que le début d'une évolution très stimulante à laquelle nous consacrons tous nos efforts.

Agnès Perez
Directrice générale de CITIVIA

Organiser et aménager l'espace

Dans le cadre des concessions que lui confient les collectivités, CITIVIA intervient sur des secteurs de nature et de taille très variées, s'adaptant aux enjeux propres à chaque territoire. Des premières études à la livraison des bâtiments et des aménagements, elle agit en ensemble, mobilisant de nombreuses expertises.

Face à la gare TGV de Mulhouse, la dalle recouvrant le canal est démolie pour révéler la présence de l'eau et créer, avec le réaménagement du square du Général de Gaulle, un îlot de fraîcheur arboré. Ces travaux, qui s'inscrivent à l'échelle de la ville dans la trame verte et bleue « Mulhouse Diagonales », vont aussi grandement valoriser les abords de la gare et du quartier d'affaires.

REFAIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME



ZAC gare TGV de Mulhouse - croquis d'aménagement secteur ouest © atelier ruelle

Le réaménagement de sites mutables ou la reconversion de friches industrielles constituent de longue date une activité importante de CITIVIA. Un savoir-faire maîtrisé plus que jamais stratégique à l'heure où le foncier déjà artificialisé devient la principale ressource disponible pour le développement urbain, et la sobriété foncière une clé pour penser l'aménagement des villes et des territoires de demain.

Les quartiers urbains constitués sont également des secteurs à forts enjeux – attractivité, qualité, patrimoine... –, dans les grandes villes mais aussi dans les bourgs. Qu'il s'agisse de les renouveler ou de les redynamiser, CITIVIA sait mobiliser de multiples compétences, des études à l'accompagnement opérationnel.

RECYCLAGE URBAIN

En 2021, CITIVIA a poursuivi le développement du quartier d'affaires de la gare de Mulhouse (page 17) ainsi que des quartiers à dominante résidentielle de Saint-Jacques et les Jardins du Blosen à Thann, du Nouveau Bassin à Mulhouse, et du centre à Illfurth, tous deux en voie d'achèvement. Ces quatre projets ont permis de réenchanter des espaces

autrefois délaissés pour en faire de nouveaux quartiers de ville.

RÉEMPLOI PROGRESSIF DE GRANDS SITES INDUSTRIELS

CITIVIA reste très mobilisé sur les deux grands sites industriels mulhousiens, Fonderie et DMC. En ce qui concerne l'espace public, la renaturation d'une partie des espaces publics du secteur Fonderie,

intégrés à l'échelle de la ville à la trame verte et bleue « Mulhouse Diagonales », se poursuit. Sur le site DMC, Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) et CITIVIA ont préparé une concession d'aménagement (signée en 2022) ; elle comporte la création de premières voiries structurantes, posant les fondations de la qualité environnementale des espaces publics de demain.



Guebwiller-Cartorhin-trame paysagère © sortons du bois

RECONVERSION DE FRICHES EN ZONES D'ACTIVITÉS

À Staffelfelden, CITIVIA aménage l'ancien carreau minier Marie-Louise (38 ha) en zone d'activités autour d'une coulée verte. Les voiries ont été finalisées en 2021 et la commercialisation bien avancée. À Sélestat, sur la zone commerciale Sud (5,5 ha), aménagée aux deux tiers, la deuxième tranche de travaux des espaces collectifs a été réalisée avec 100% des eaux pluviales infiltrées.

RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRE ANCIEN

CITIVIA est missionné par la Ville sur le renouvellement urbain de quartiers anciens du péricentre mulhousien. Dans le secteur Fonderie, ses interventions sur l'habitat s'accompagneront de l'aménagement de plusieurs espaces publics qui sont en cours de conception (page 26).

En 2021, elle a en outre participé aux études de faisabilité du futur programme de renouvellement du secteur des Coteaux.

REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

CITIVIA assiste la Ville de Thann dans la préparation d'études à lancer en centre-ville pour un projet global d'amélioration du fonctionnement urbain, de l'offre commerciale et de services ainsi que de l'habitat privé ancien. Ce type de conseil peut intéresser les villes de moins de 20 000 habitants éligibles aux aides de l'État via le dispositif « Petites Villes de Demain ».

À Morschwiller-le-Bas, est étudiée la faisabilité d'une opération d'aménagement mixte (logements, commerces et services) qui vise à créer une centralité urbaine dans la commune.

À Guebwiller, la seconde étape d'aménagement de l'ancien site Cartorhin, en centre-ville, a été lancée, suscitant un intérêt marqué des opérateurs immobiliers (page 13).

CRÉER DE NOUVEAUX LIEUX DE VIE OU D'ACTIVITÉS

CITIVIA répond aux besoins des collectivités pour les accompagner dans leur développement, que ce soit pour accueillir de nouveaux habitants, des services et des emplois sur leur territoire.

ÉCOQUARTIERS

Les nouveaux projets d'extension urbaine prennent la forme d'écoquartiers. Celui des Rives de la Doller à Lutterbach a été labellisé au niveau 1 par l'État et les premiers travaux ont commencé fin 2021 (page 11). CITIVIA a en outre participé aux études de faisabilité d'un nouvel écoquartier sur le secteur Hohmatten à Wittelsheim.

Ces démarches adoptées dès les premières études permettent d'éviter ou de compenser les impacts des projets sur l'environnement, de limiter les consommations d'énergie et de ressources, et de créer un cadre de vie agréable et sain pour les habitants.

ZONES D'ACTIVITÉS

À Mulhouse, sur la ZAC des Collines 2 (72 ha), exemplaire en termes d'environnement paysager, les travaux d'aménagement accompagnent une commercialisation dynamique. Sur la commune voisine de Brunstatt - Didenheim (10 ha), les travaux d'aménagement sont achevés et se recentrent sur les cessions foncières avec notamment l'accompagnement des projets architecturaux des futurs acquéreurs.

CITIVIA poursuit l'aménagement du Parc d'Activités de Thann-Cernay à Aspach-Michelbach (41,5 ha). La troisième tranche des travaux a été réceptionnée en 2021.

CITIVIA développera l'extension de la zone d'activités des Romains à l'entrée de ville de Fessenheim (5 ha), le contrat de concession ayant été signé au début de l'année 2022 (page 18).

LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS

Trois opérations d'aménagement gérées par CITIVIA ont été achevées en 2021, à Sainte-Croix-aux-Mines, Werentzhouse et Muhlbach-sur-Munster.

CITIVIA, après avoir réalisé les aménagements de la ZAC du Blosen à Thann et du lotissement de l'entrée de ville de Pulversheim, poursuit leur commercialisation.

Sont également en cours de réalisation les travaux d'aménagement de la ZAC des Prunelles à Seebach qui connaît une bonne dynamique commerciale (7 ventes en 2021).



Lutterbach - Les Rives de la Doller plan guide © section urbaine

Production de logements neufs

CITIVIA organise la production de logements neufs dans le cadre des opérations d'aménagement dont elle a la charge. Elle encadre les interventions des opérateurs immobiliers par des cahiers des charges et suit leurs réalisations. Dans certains cas, elle intervient elle-même en qualité de promoteur immobilier.



FEU VERT POUR L'ÉCOQUARTIER DES RIVES DE LA DOLLER À LUTTERBACH



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

La création de l'écoquartier des Rives de la Doller y pourvoira à hauteur de 300 logements neufs diversifiés, de la maison individuelle au petit immeuble collectif.

Fait notable, sur ce site précédemment agricole, les sols continueront à absorber 100 % des eaux de pluie qui seront également réutilisées pour l'entretien des 1,5 ha des espaces verts du projet, soit 21% de la totalité de la surface aménagée.

En 2021, une étape importante a été franchie par l'obtention de toutes les autorisations administratives, dans un contexte rendu plus exigeant par la sévérité accrue des réglementations

environnementales, en particulier au regard de la biodiversité.

Les travaux ont démarré par l'aménagement d'espaces naturels à proximité pour compenser le délogement d'espèces protégées, soit 3,6 ha de prairies, friches et boisements.

Parallèlement au lancement des travaux d'aménagement, une première consultation de promoteurs pour la réalisation de 60 logements a été initiée et a fait l'objet d'une réunion de lancement en décembre 2021 qui a réuni une trentaine d'opérateurs potentiels.



Secteur ouest gare TGV - Tour Elithis © DRLW Architectes

MULHOUSE ACCUEILLERA UNE DES PREMIÈRES TOURS RÉSIDENTIELLES « ZÉRO CHARGE »

Haute de 57 m environ, la tour d'habitation du promoteur Elithis doit accueillir 64 logements à proximité immédiate de la gare de Mulhouse.

Conçue et réalisée avec l'agence d'architecture DRLW, elle a la particularité d'offrir à ses occupants une facture énergétique nulle, toutes consommations prises en compte.

Ce projet apparu en 2020 s'est rapidement concrétisé puisque la demande de permis de construire a été déposée en décembre 2021. Il a fait l'objet d'un travail collaboratif intensif, avec les services de la Ville de Mulhouse notamment, pour affiner la programmation de logements et proposer un projet architectural ambitieux qui va marquer de son empreinte la partie ouest de la ZAC gare TGV de Mulhouse.

C'est en effet la première opération sur ce secteur, le schéma d'aménagement a été finalisé en 2021 avec la volonté d'intégrer les préoccupations de renaturation, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de développement des mobilités douces. C'est plus de 20 000 m² de surface de plancher qui restent encore à développer.

SAUT QUALITATIF DANS LE CENTRE-VILLE DE GUEBWILLER

Derrière la mairie de Guebwiller, sur le site de l'ancienne usine Cartorhin où un aménagement transitoire avait été réalisé après démolition, CITIVIA a présenté un projet définitif pour la création de 50 logements, commerces et services au sein d'un espace public paysager. Le stationnement de surface a été optimisé, laissant de la place pour des plantations en pleine terre, une aire de jeux faisant la part belle aux matériaux biosourcés et un espace de rencontre.

La maîtrise d'œuvre des espaces publics a été confiée au groupement Egis - Acte II Paysage, dont les propositions ont permis d'élever encore la qualité environnementale du projet en diminuant les coûts.

Afin de favoriser la qualité des constructions, une consultation de promoteurs a été organisée, donnant lieu à trois propositions qui témoignent de l'intérêt des opérateurs pour ce projet urbain de qualité.

Cette expérience réussie démontre l'intérêt pour les communes, petites ou moyennes, d'organiser avec l'appui de CITIVIA de telles consultations et ce, afin de se donner la possibilité de sélectionner le projet le plus adapté à leur territoire.



Guebwiller - Cartorhin © citivia

FORT SUCCÈS COMMERCIAL DES GREENLOFTS

Un exemple réussi de coopération entre la SPL et la SEM au sein du groupe CITIVIA :

- la SPL aménageur de la ZAC Fonderie pour la ville de Mulhouse
- la SEM co-promoteur de cette opération de 89 logements répondant aux attentes de l'aménageur pour produire un saut qualitatif en matière de qualité d'habiter

Les 33 logements de la première tranche du programme Greenlofts, dans la ZAC Fonderie à Mulhouse, se sont quasiment tous vendus en moins d'un an, témoignant de l'intérêt pour cette nouvelle proposition d'habiter la ville.

Cela récompense les efforts de CITIVIA, qui a investi dans ce projet en co-promotion avec Loft Factory et Living Promotion, afin de pouvoir proposer un habitat atypique, qualitatif et abordable autour d'un parc privatif paysager. Les logements sont traversants, spacieux, dotés de terrasses, et les acquéreurs peuvent choisir parmi trois types d'aménagement intérieur.

Ce rythme soutenu de commercialisation a permis de démarrer les travaux dès janvier 2022. Le projet a connu des adaptations pour faire face à la hausse du coût des matériaux, sans remettre en cause la qualité résidentielle des Greenlofts (ni le prix pour les acquéreurs).

Ce résultat essentiel aux yeux de CITIVIA est rendu possible par son rôle de maître d'ouvrage et sa capacité à intervenir dans toutes les composantes du projet.



Fonderie - Greenlofts © Toa architectes



UNE DYNAMIQUE PORTÉE PAR LA DIVERSITÉ DES OFFRES



Nouveau Bassin - résidence Allure © DRLW Architectes



Fonderie - résidence étudiante © Oslo Architectes

Fin 2021, 300 logements étaient en cours de construction dans les différents quartiers aménagés par CITIVIA.

Pour répondre aux besoins du territoire, l'éventail des programmes accueillis est ouvert.

Ainsi dans la ZAC des Prunelles à Seebach, 6 parcelles individuelles ont été vendues en 2021, tandis que plusieurs programmes étaient livrés dans la ZAC du Nouveau Bassin à Mulhouse : la résidence sénior, le Jardin d'Edo et la résidence de logements l'Escale de Nexity ainsi que la livraison de la première tranche du programme de logements de Pierres et Territoires. Dans la ZAC Fonderie à Mulhouse,

la résidence étudiante de 153 chambres proposée par Vinci Immobilier avec l'exploitant les Belles Années se fera avec Oslo Architectes, les travaux ont été lancés en fin d'année avec une livraison prévue en juin 2023.

Toujours dans le même secteur, le projet de Linkcity viendra compléter l'offre avec une résidence de 121 chambres en colocation offrant un ensemble de services (café, restauration, salle de sport, espace de coworking et espaces partagés) qui animera les rez-de-chaussée. Le permis de construire a été obtenu, les travaux devraient démarrer en 2022.

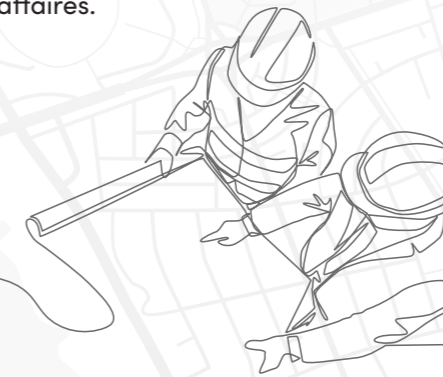
Production et gestion d'immobilier d'entreprise

CITIVIA contribue à la production d'immobilier d'entreprise pour répondre à des besoins diversifiés, allant des locaux commerciaux ou artisanaux aux immeubles tertiaires en passant par les entrepôts logistiques ou les espaces de coworking. Elle s'emploie également à faciliter l'accueil d'entreprises dans des locaux réaménagés à cette fin.

TERTIAIRE : UNE INAUGURATION ET DEUX PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LE QUARTIER D'AFFAIRES DE MULHOUSE

La ZAC de la Gare TGV de Mulhouse a largement confirmé son succès commercial en cette année 2021.

À l'automne, dans le secteur situé à l'est de la gare, un nouvel immeuble de bureaux de 6 000 m² a ainsi été inauguré. My Platinum, conçu par Linkcity et l'agence Nicolas Michelin et associés (ANMA), avait été acquis « en blanc » par la Foncière Atland, confiante dans le potentiel du quartier d'affaires.



Deux autres projets ayant fait l'objet d'un permis de construire dans le même secteur :

Le premier permis a été délivré fin 2021 à l'entreprise Bubendorff. Il permettra à ce fabricant français de volets roulants et de protections solaires, de construire son nouveau siège social à faible distance de ses différents sites de production en France et en Allemagne. Destiné à accueillir 160 salariés, ce bâtiment de 5 200 m² devrait répondre au cahier des charges du label allemand Passivhaus.

Le second a été délivré pour l'immeuble Le Carmin, de 4 400 m² dont les travaux devraient démarrer fin 2022.

Ces deux projets portent ainsi le taux d'avancement commercial du quartier d'affaires à près de 60 % des surfaces de plancher à développer sur le quartier.

FORMATION ET ENTREPRENEURIAT : L'ÉCOSYSTÈME FONDERIE POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT

La Maison de l'industrie a été livrée en avril 2021 par Linkcity à son commanditaire, l'Union des Industries et Métiers de la Métallurgie (UIMM) Alsace.

Elle abrite les bureaux haut-rhinois de l'UIMM et son nouveau centre de formation des apprentis. Un outil ultra moderne orienté vers les métiers estampillés « Usine du futur ».

Sur la parcelle voisine, le même opérateur réalisera un bâtiment tertiaire flexible (plateaux adaptables aux besoins des utilisateurs), pouvant recevoir du public, avec commerces et services en rez-de-chaussée. Le projet a obtenu son permis de construire, la commercialisation est en cours.



LOCAUX D'ACTIVITÉS : VENTES DYNAMIQUES DES LOTS À CONSTRUIRE ET NOUVELLE OPÉRATION À FESSENHEIM

Les objectifs commerciaux de CITIVIA en matière de locaux d'activités ont été largement atteints, avec plus de 79 000 m² de droits à construire cédés en 2021.

Des implantations d'envergure ont été actées au Parc des Collines à Mulhouse, pour le siège de Mutasanté et pour l'entreprise Plastrance, qui restent ainsi

présentes sur le territoire. Le Parc d'Activités Marie-Louise à Staffelfelden est désormais entièrement vendu ou réservé, avec près de 40 000 m² sous compromis de vente pour un entrepôt logistique.

Ces deux opérations d'aménagement, ainsi que le Parc d'Activités de Thann-Cernay, devraient s'achever d'ici un à deux ans.

CITIVIA s'est en outre vu confier une nouvelle concession pour l'aménagement d'une 2^e tranche de la zone d'activités commerciales et artisanales des Romains à Fessenheim, sur un périmètre d'environ 5 ha. Les études préparatoires à l'obtention du permis d'aménager seront lancées en 2022.



Parc d'Activités Marie-Louise © m2A



Parc des Collines © m2A

VILLAGES D'ENTREPRISES : DEMANDE SOUTENUE DES UTILISATEURS

En sa qualité de concessionnaire pour l'exploitation de bâtiments d'activités situés sur d'anciens sites industriels et militaires mulhousiens, CITIVIA a rencontré une demande soutenue d'utilisateurs.

Le Village d'Activités du site DMC en a particulièrement bénéficié avec plus de 2 400 m² placés en 2021. Le taux d'occupation atteint aujourd'hui 80 % sur les 9 500 m² disponibles. La dynamique de la demande va permettre de lancer l'aménagement de nouveaux plateaux en 2022, 1 700 m² peuvent encore accueillir des entreprises.

Le Village Artisanal Drouot proposant 8 200 m² de locaux d'activités est aujourd'hui quasi complet avec un taux d'occupation de 90%. Exemple de complémentarité au sein du groupe CITIVIA, la SEM s'est donc vu confier la réalisation d'une nouvelle opération en promotion sur une parcelle encore libre de l'ordre de 2 000 m² afin de répondre à une demande toujours soutenue de locaux d'activités en ville.



Village Artisanal Drouot © Citivia

Restructuration, construction et exploitation d'équipements publics

Avec CITIVIA, les collectivités disposent d'un partenaire efficace pour réaliser les travaux d'équipements publics dont elles ont besoin. En maîtrise d'ouvrage déléguée ou en mandat, elle pilote leurs projets de A à Z.

CITIVIA s'est également fait une spécialité de l'exploitation de parcs de stationnement publics.

Les Coteaux - École des peupliers © Philippe Madec



LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES COTEAUX COMMENCE PAR LES ÉCOLES

CITIVIA a retenu les maîtres d'œuvre de deux nouveaux groupes scolaires dans le secteur des Coteaux à Mulhouse, premières briques d'un grand projet de renouvellement urbain, dont la concession d'aménagement se prépare parallèlement. La réalisation de ces deux programmes pour la rentrée 2024 a été mise à l'étude sans attendre en raison de son caractère d'urgence - un troisième groupe scolaire suivra bientôt, l'ensemble devant remplacer six écoles existantes.

Ce sont respectivement l'Atelier Philippe Madec et l'agence DWPA Architectes qui ont été choisis pour la réalisation des groupes scolaires Peupliers et Albert Camus, chacun composé de 23 salles de classe (maternelle, élémentaire) et d'un périscolaire.

Le cahier des charges, identique pour les deux projets, met l'accent sur la qualité environnementale. Les écoles seront raccordées au réseau de chaleur urbain qui met en œuvre plus de 50 % d'énergie renouvelable (déchets agricoles), emploieront des matériaux bas carbone (bois notamment et béton bas carbone) et biosourcés (isolants naturels,...) et feront une large place à la végétation. La toiture de l'école Camus sera végétalisée.

Ce projet doit par ailleurs s'insérer sur un terrain en pente et sa morphologie vise à minimiser les terrassements. Le projet de l'école Peupliers permet de limiter l'artificialisation en plaçant la cour d'école sur le toit, assurant la mise en valeur d'un grand parc pédagogique.

Dans les deux cas, les enfants joueront dans des cours conçues comme des îlots de fraîcheur, où les sols traditionnels en enrobé sont remplacés par du stabilisé perméable ou du mulch par endroits, et où les arbres font leur retour pour apporter de l'ombre et de la fraîcheur dans une région où des températures estivales extrêmes vont devenir la règle.

LYCÉE, COLLÈGE, EHPAD : MAÎTRISER DES CHANTIERS COMPLEXES EN SITE OCCUPÉ

CITIVIA rénove quatre EHPAD ou maisons de retraite à Munster, Orbey, Sainte-Marie-aux-Mines et Soultzmatt (auxquels s'ajoutera bientôt la construction d'un établissement neuf à Rouffach). La fragilité des occupants et la logistique des soins exigent une conduite de chantier très contrôlée dans la durée, et un accompagnement du personnel au changement, pour lesquels CITIVIA a développé une expertise spécifique.



Même chose pour les établissements scolaires, où l'expertise consiste d'abord en une forte capacité d'adaptation aux aléas de l'ancien pour s'inscrire dans les délais et les plages d'intervention imposés par le rythme scolaire.

En 2021, CITIVIA a poursuivi les travaux de rénovation et d'extension du collège Kennedy à Mulhouse, bâtiment patrimonial, tandis que 750 élèves étaient déplacés dans des locaux temporaires.

Elle a livré une partie de l'extension du lycée Montaigne à Mulhouse, de part et d'autre d'un bâtiment historique (1912), destinée à la vie scolaire, et démarré la réfection d'un second bâtiment (1960), avec une extension destinée à accueillir la demi-pension. Ces travaux sont réalisés en site occupé.



BIENTÔT DEUX NOUVEAUX OUVRAGES DE STATIONNEMENT À MULHOUSE



CITIVIA exploite sept parcs de stationnement représentant 1 380 places.

Cette activité connaît un fort développement, CITIVIA et m2A ont préparé en 2021 deux projets de concession pour la conception, la réalisation et l'exploitation de deux nouveaux parkings, soit 950 places de stationnement supplémentaires qui seront développées pour répondre au plan de gestion des mobilités à l'échelle de l'agglomération.

Il s'agit de deux nouveaux parkings en silo :

- le premier à l'ouest de la gare TGV de Mulhouse, d'une capacité de 550 places, en partie réservées aux futurs immeubles qui vont se développer sur ce secteur en cours d'aménagement et également faciliter le recours aux modes doux pour se rendre au centre-ville ;
- le second sur le quartier Fonderie, d'une capacité de 400 places, pour répondre aux besoins croissants des activités qui s'y installent.

Le mode de construction de ces futurs parkings en silo devra permettre leur transformation en logements ou en bureaux dans le but de s'adapter aux évolutions des besoins en stationnement sur le long terme.

Enfin, le renouvellement de la concession du parking (P1) attendant à la gare TGV a été signé en 2021 avec m2A. Cela va permettre de réaliser de nouveaux investissements, tels que l'installation de bornes de recharge électrique et du guidage à la place.

Sont également exploités deux autres parkings - le premier sur le Parc des Collines dédié à un utilisateur unique et le second sur le secteur Fonderie - qui répondent à des objectifs spécifiques de mobilité et viennent ainsi compléter l'offre existante.

Reconversion de bâti existant

Dans la reconversion des friches industrielles, CITIVIA s'applique à redonner une valeur durable aux sites et aux bâtiments. Cela passe par la bonne articulation des études techniques et économiques et la recherche de bons partenaires pour assurer la pertinence et la qualité des projets.



DMC : AMBITIEUSE RECONVERSION EN VUE POUR LE BÂTIMENT 62

Construite en 1911, l'ancienne retorderie de DMC, deuxième plus grand bâtiment du site numéroté 62, va être réemployée au profit d'un programme mixte, desservi par de nouvelles voiries piétonnières, sur plus d'un kilomètre de long. L'ensemble du bâtiment 62 offrira 21 000m² de surface de plancher.

Ce projet s'inscrit dans un programme de transformation ambitieux porté par m2A et la Ville de Mulhouse, visant à transformer

ce site industriel en un nouveau quartier de ville innovant, durable, inclusif et résilient. Il est d'ailleurs lauréat de l'appel à projet « démonstrateur de la ville durable » et a bénéficié également du soutien du Fonds Friches.

L'année 2021 a été consacrée à la réalisation des études préalables à la signature de la concession d'aménagement confiée à CITIVIA par m2A. Elles ont notamment permis de conforter les premières

hypothèses pour l'installation de deux projets : le siège d'une société spécialisée dans la cybersécurité et l'intelligence artificielle, et le développement d'un programme de logements atypiques.

Toutes les conditions sont désormais réunies pour franchir une nouvelle étape dans la mutation de ce site emblématique.

LE CLIMBING MULHOUSE CENTER VA PRENDRE DE L'AMPLEUR

Devant le succès du Climbing Mulhouse Center (CMC), cet équipement majeur en France dédié à l'escalade, intégré au site DMC, va être étendu pour doubler quasiment sa capacité d'accueil. Cela permettra de recevoir un public toujours plus nombreux mais aussi de répondre au cahier des charges de « Mulhouse – Terre de Jeux 2024 » et ainsi conforter CMC comme un établissement de référence internationale dans le domaine de l'escalade en lui permettant d'organiser des compétitions de haut niveau.

CITIVIA s'est vu confier par m2A une concession de travaux pour réaliser cette extension.

LA MAISON FORESTIÈRE DE HOMBURG REPREND VIE



À Hombourg, la municipalité assistée de CITIVIA souhaitait apporter une nouvelle vie à l'ancienne maison du garde-forestier, avec ses dépendances et son jardin, situés en cœur de village. Un restaurateur, porteur d'un projet adapté au lieu, puis un architecte (Buob Architecte) ont été choisis.

La qualité de chacun des partenaires et l'écoute réciproque au sein de l'équipe de projet apportent une réelle plus-value au projet.

À ce titre, le bois nécessaire à cette réhabilitation sera issu d'une exploitation locale : la forêt de la Hardt à 6 km du chantier. Les circuits courts sont privilégiés !

FONDERIE : CITIVIA, KARBONE ET KMØ EN DISCUSSION POUR LE RÉ-EMPLOI DU BÂTIMENT 24B

Le bâtiment 24B de l'ancienne usine SACM jouxte ceux déjà réoccupés par KMØ, cette « usine à projets au service de la numérisation de l'industrie ». Il se prête donc bien à l'extension de ce dernier, qui souhaite pouvoir accueillir 600 personnes de plus que les 900 actuellement hébergées et accompagner la mobilité résidentielle des entreprises porteuses de projets en leur ouvrant de nouveaux locaux.

Avec ses partenaires, le promoteur Karbone et KMØ, CITIVIA envisage de mener cette opération en co-promotion. Ce projet sera aussi l'occasion d'affirmer une ambition architecturale et environnementale (bas carbone) susceptible de servir de démonstrateur pour d'autres restructurations du bâti industriel de la région.



Amélioration de l'habitat

CITIVIA est l'un des rares aménageurs à disposer de compétences en matière d'amélioration de l'habitat ancien. Elles font d'elle le bras armé de politiques publiques, dans des contextes variés allant du renouvellement urbain à la dynamisation de centres-villes, en passant par le déploiement opérationnel de dispositifs d'aides aux particuliers.

RENOUVELLEMENT DE L'HABITAT ANCIEN MULHOUSIEN

Dans le cadre du projet partenarial¹ de renouvellement urbain du péricentre de Mulhouse, CITIVIA est mandaté depuis 2020 pour intervenir sur le secteur Fonderie, entre la ZAC du même nom et celle de la gare TGV de Mulhouse.

Dans le cadre de cette mission, plusieurs modes d'action s'articulent : requalifier ou créer des espaces publics, faire restructurer certains immeubles très dégradés (ORI²) ou inciter les propriétaires de biens immobiliers à les rénover au moyen des aides publiques spécifiquement allouées au projet, dont environ 800 logements pourraient bénéficier (OPAH³).

Parmi les 23 immeubles identifiés pour la réalisation de cette ORI, environ une dizaine de propriétaires se sont lancés dans un processus de réalisation de travaux de réhabilitation et les immeubles restants sont acquis ou en passe de l'être. L'objectif, via l'acquisition des immeubles les plus dégradés, consiste à préparer des projets de restructuration pour les revendre à des investisseurs, accompagnés d'un permis de construire qu'ils s'engagent à respecter.

Dans le cadre de l'OPAH sur le même secteur, CITIVIA en lien avec ces partenaires¹ a mobilisé un ensemble d'outils pour identifier les logements et immeubles

ayant le plus besoin d'amélioration : visites dans le cadre du permis de louer ou du contrôle de décence, fichier des logements vacants, déclarations d'intention d'aliéner, répertoire des copropriétés, ... À fin 2021, 263 logements ont été traités, générant plus de 3,4 M€ HT de travaux.

Pour compléter son action sur l'habitat ancien dégradé, a également été étudiée en 2021, la programmation de deux espaces publics : la requalification de la place Kléber, qui marque l'entrée sud du quartier, et la création d'un mail piéton dit Saint-Fiacre qui permettra en outre la construction de deux immeubles neufs de logements.

¹ Projet co-financé et gouverné par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Ville de Mulhouse, Mulhouse Alsace Agglomération (m2A), la Collectivité européenne d'Alsace (CeA), Action Logement, ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), Procvivis, la Banque des Territoires, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

² ORI : Opération de Restauration Immobilière.

³ OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.



NPNRU Fonderie © citivia



LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EN ALSACE

La Collectivité européenne d'Alsace pilote le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux 68 », tourné notamment vers la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Intervenant pour son compte sur 344 communes hors agglomération de Mulhouse, CITIVIA accompagne les propriétaires désirant bénéficier d'aides techniques et financières pour le montage de leur dossier. En 2021, 241 logements ont été traités, et environ 10 M€ HT de travaux engagés.

CITIVIA est également mandaté par la CAF¹ pour assurer le contrôle de décence des logements et par la CARSAT¹ pour accompagner les propriétaires retraités éligibles aux aides qu'elle propose dans le cadre du PIG Habiter Mieux.

¹ Caisse d'Allocations Familiales et Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail.

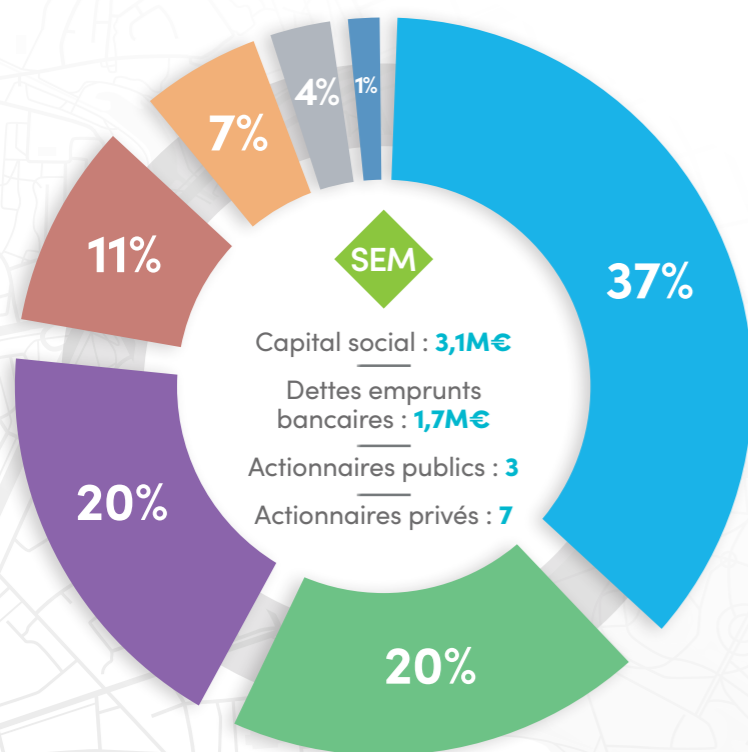
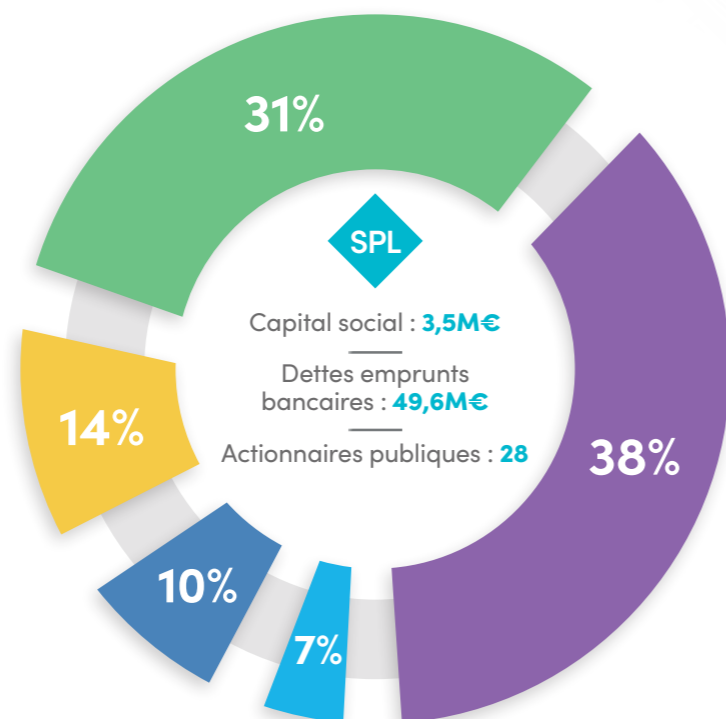
En 2021, la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg a retenu CITIVIA pour une mission similaire, dans l'objectif de réduire de 15 % la précarité énergétique sur son territoire.





NOS ACTIONNAIRES

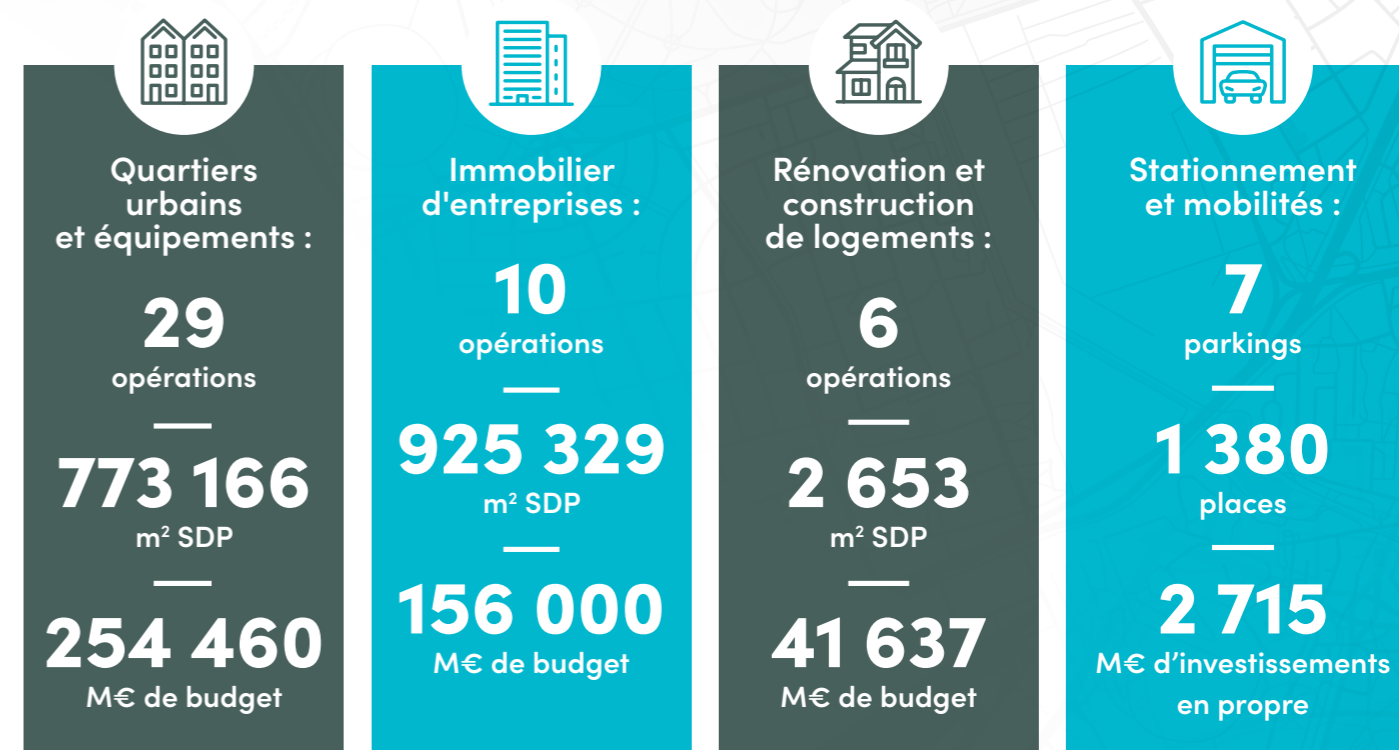
- Ville de Mulhouse
- Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)
- Région Grand Est
- Autres actionnaires publics
- Collectivité européenne d'Alsace (CeA)



- Collectivité européenne d'Alsace (CeA)
- Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)
- Ville de Mulhouse
- Banque des Territoires
- Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne
- Crédit Agricole des Vosges
- Autres actionnaires privés

Le groupe CITIVIA en chiffres

PORTEFEUILLE D'ACTIVITÉ



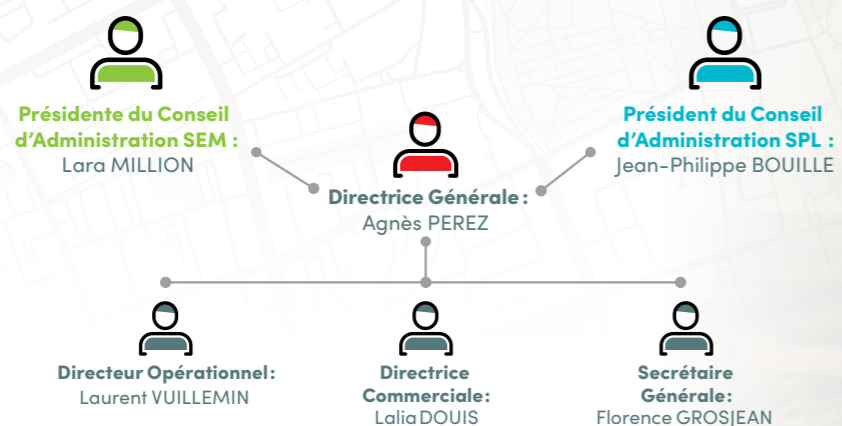
> Impacts : 5 216 logements nouveaux et 7 159 emplois implantés

ACTIVITÉ ET RÉSULTATS 2021

- 36 donneurs d'ordre
- 27 M€ de travaux engagés
- 111 600 m² SDP aménagés et vendus
- 19,7 M€ de chiffre d'affaires
- 196 000 usagers ont fréquenté nos 7 parkings

Organigramme du groupe CITIVIA

CITIVIA est composé de 42 collaborateurs associés et mutualisés pour les deux sociétés du groupe.





SIÈGE SOCIAL

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

COMMERCIALISATION

commercialisation@citivia.fr

STATIONNEMENT

stationnement@citivia.fr

HABITAT

habitat@citivia.fr