



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**
Séance du 15 avril 2024

80 élus présents (104 en exercice, 14 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**RAPPORT DES REPRESENTANTS DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CITIVIA SPL (351/5.6.2/2282C)**

Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) étant actionnaire de CITIVIA SPL, il appartient au Conseil d'Agglomération, conformément aux articles L 327-1 du Code de l'Urbanisme et L 1524-5 et L 1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, de se prononcer, après un débat, sur le rapport annuel des représentants de m2A au sein de CITIVIA SPL pour l'exercice 2022.

Le rapport complet établi conformément à l'article D 1524-7 du Code Général des Collectivités Territoriales introduit par le décret n° 2022-1406 du 4 novembre 2022 relatif au contenu du rapport du mandataire, est ci-après annexé.

La présente synthèse porte notamment sur les modifications statutaires, la composition de l'actionnariat, les comptes annuels ainsi que l'activité de CITIVIA SPL.

Au cours de l'exercice 2022, aucune modification statutaire n'est intervenue.

**1. Composition de l'actionnariat, du capital et des représentations au
Conseil d'Administration de CITIVIA SPL**

1.1 Composition de l'actionnariat

La composition de l'actionnariat n'a pas évolué au cours de l'exercice 2022.

1.2 Augmentation de capital CITIVIA SPL

Aucune augmentation du capital de CITIVIA SPL n'est intervenue au cours de l'exercice 2022.

1.3 Évolution des représentations et fonctions au sein du Conseil d'Administration

Fin 2022, le Conseil d'Administration de CITIVIA SPL se compose des membres suivants :

- Pour Mulhouse Alsace Agglomération :
 - M. Fabian JORDAN : Président de Mulhouse Alsace Agglomération et Maire de Berrwiller
 - M. Jean-Marie BEHE : Conseiller communautaire délégué de Mulhouse Alsace Agglomération
 - M. Thierry BELLONI : Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération et Maire de Staffelfelden
 - M. Laurent RICHE : Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération et Maire de Kingersheim
 - M. Rémy NEUMANN : Vice-Président de Mulhouse Alsace Agglomération, Vice-Président de CITIVIA SPL et Maire de Lutterbach
- Pour la Ville de Mulhouse :
 - M. Jean-Philippe BOUILLE : Président CITIVIA SPL et Adjoint au maire de Mulhouse
 - M. Florian COLOM : Adjoint au maire de Mulhouse
 - M. Alain COUCHOT : Premier Adjoint au maire de Mulhouse
 - Mme Marie HOTTINGER : Adjointe au maire de Mulhouse
 - Mme Michèle LUTZ : Maire de Mulhouse et Vice-Présidente de CITIVIA SPL
 - Mme Nina CORMIER : Conseillère municipale de Mulhouse
 - Mme Claudine BONI DA SILVA : Adjointe au maire de Mulhouse
- Pour la Région Grand Est :
 - M. Thierry NICOLAS : Conseiller régional de la Région Grand Est
 - M. Christian DEBEVE : Conseiller régional de la Région Grand Est
- Pour la Collectivité Européenne d'Alsace :
 - Mme Lara MILLION : Vice-Présidente de la Collectivité Européenne d'Alsace
- Pour les représentants de l'Assemblée Spéciale :
 - M. Guy DUMEZ : Adjoint au maire de Staffelfelden
 - M. Pierre WILLEMANN : Adjoint au maire de Wittelsheim
 - M. Claude MULLER : Adjoint au maire de Guebwiller
- Censeurs :
 - M. Paul JEANNET (Banques des Territoires) : Directeur Territorial Haut-Rhin
 - M. Philippe AUBERT (ENSISA) : Président du Conseil de Développement du Pays de la Région Mulhousienne
 - M. Luc-René GAILLET (SIM) : Président de la SIM

1.4 Rémunération ou avantage en nature des représentants de Mulhouse Alsace Agglomération

Les représentants de m2A n'ont bénéficié d'aucune rémunération ou avantage en nature au titre de l'année 2022.

2. Plan d'actions de 2021 à 2026

Il est rappelé ci-après le plan d'actions quinquennal mis en place.

L'élaboration du Plan d'Evolution Stratégique par l'actionnariat, engagé à l'automne 2020, a abouti fin juin 2021 et a été validé lors du Conseil d'Administration du 21 octobre 2021.

Il est porteur d'ambition de développement avec un prérequis de retour à l'équilibre de la Société.

Il en découle un plan d'actions de 2021 à 2026 avec un point d'étape à mi-parcours comportant 6 axes de progrès :

- adapter l'opérateur aux attentes des collectivités,
- renforcer l'accroche commerciale de CITIVIA,
- améliorer la rentabilité économique de CITIVIA,
- doter CITIVIA d'indicateurs de pilotage adaptés,
- améliorer les méthodes de travail avec les actionnaires,
- renforcer les partenariats.

Ces axes se sont concrétisés par la réalisation de 13 actions de 2021 à 2023 dans un premier temps pour CITIVIA SPL :

1. Mise en place d'un comité de pilotage pour superviser la bonne réalisation du Plan d'Evolution Stratégique ;
2. Mise en place d'un Groupement d'employeur pour favoriser l'agilité organisationnelle de CITIVIA ;
3. Améliorer la stratégie de communication ;
4. Etablir un pacte d'actionnaires ;
5. Mettre en place des indicateurs de pilotage clairs et partagés ;
6. Accentuer la compréhension des politiques publiques et leurs incidences ;
7. Renforcer les partenariats ;
8. Réduire les charges fixes ;
9. Développer l'accroche commerciale et ses pratiques ;
10. Améliorer la valorisation des services rendus ;
11. Faciliter la relation CITIVIA/Collectivités ;
12. Renforcer les compétences en réponse aux évolutions de l'environnement et des nouvelles opérations pressenties ;
13. Organiser et réaliser une veille en matière de diversification d'activités.

Un planning de suivi de ces actions est en place et régulièrement partagé avec les membres du Conseil d'Administration.

3. Comptes annuels

Le total des produits d'exploitation s'est élevé en 2022 à 21 154 k€.

Le total des charges d'exploitation s'est établi en 2022 à 21 098 k€.

L'exercice s'est traduit finalement par un résultat net de -122,5 k€.

Le bilan de l'exercice 2022 s'est élevé à 89 273 K€.

4. Activité de CITIVIA SPL

L'activité de CITIVIA SPL est marquée par une grande diversité et notamment pour m2A par les actions suivantes :

- Concession ZAC du site de la gare TGV de Mulhouse :
 - Livraison et inauguration du square Charles de Gaulle en décembre 2022 ;
 - Secteur Est : cession des 2 derniers lots disponibles pour la réalisation de 2 programmes de bureaux, dont l'un a pu démarrer immédiatement après signature de l'acte de vente ;
 - Secteur Ouest : les négociations avec Elithis pour un programme de logement « zéro charges » ont bien avancé (travaux en cours), et le permis de construire du programme tertiaire Perspectives a été déposé (et délivré depuis).
- Convention d'études pour la réalisation de parking en ouvrage - Gare et Fonderie à Mulhouse : les programmes de constructions ainsi que le montant des investissements ont été évalués.
- Village industriel de la Fonderie :
 - Réception des travaux de dévoiement de la conduite de chaleur pour le B36 ;
 - Mise en place d'une nouvelle cuve GNR et démantèlement de l'ancienne au sein de l'ICPE de Mitsubishi ;
 - Lancement d'une consultation pour le dévoiement du réseau de gaz.
- DMC – Bâtiment 62 et espaces publics :
 - Signature de la concession ;
 - Préparation de l'accord cadre de maîtrise d'œuvre ;
 - Réalisation des diagnostics amiante, plomb, PEMD, faune flore.
- DMC – salle d'escalade :
 - Intégration à la concession de travaux de l'extension de la salle d'escalade ;
 - Réalisation des études de maîtrise d'œuvre et obtention du permis de construire (travaux achevés à ce jour) ;
 - Montage des dossiers de subventions auprès du FEDER et de la Région Grand Est.
- RUDIE – DMC Bâtiments 33 et 48 :
 - Bâtiment 33 : Etudes pour l'installation de Seven Prod et 5 autres contacts, signature du bail avec Seven Prod pour un plateau complet

de 470m² à l'étage, Lancement de l'étude des réseaux électriques par locataire ;

- Bâtiment 48 : mise en place de la fibre, réalisation de travaux pour permettre l'agrandissement du locataire Crossfit.
- ZAC des Collines 2 :
 - Dessertes de 6 nouvelles parcelles après finalisation des travaux de la venelle rue de Paris ;
 - Cession de 5 lots.
- RUDIE – Drouot et La Fabrique :
 - Village Drouot : 100% du site occupé, signature de 4 baux en 2022 ;
 - La Fabrique : purge de l'ensemble du matériel des anciens laboratoires afin de faciliter la commercialisation des surfaces restantes.
- Parc d'activité Marie Louise : Recours contre l'absence d'autorisation environnementale afférente au permis de construire du projet logistique GSE.
- Parkings (Gare P1) : Démarrage de la nouvelle DSP du parking P1 avec pour objectif l'amélioration des services aux usagers : installation de bornes électriques, du guidage à la place et d'un système de réservation de places

Après en avoir délibéré, le Conseil d'agglomération :

- approuve, après débat et par son vote, le rapport des représentants de Mulhouse Alsace Agglomération au sein de CITIVIA SPL pour l'exercice 2022.


PJ : rapport des représentants de Mulhouse Alsace Agglomération au Conseil d'Administration de CITIVIA SPL pour l'exercice 2022.

Les Administrateurs désignés par Mulhouse Alsace Agglomération

Fabian JORDAN



Jean-Marie BEHE



Thierry BELLONI



Laurent RICHE



Rémy NEUMANN



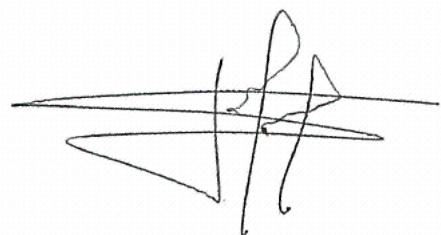
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN

RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE

Exercice 2022

SOMMAIRE

I. Présentation de CITIVIA SPL	3
I.1 - Informations générales	3
I.2 - Historique	3
I.3 - Objet social - Domaines d'activité	4
I.4 - Répartition du capital social	5
I.5 - La gouvernance	6
II. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de la Société ..	9
II.1 - Principales activités et opérations de l'année	9
II.2 - Situation financière de la Société	17
II.3 - Présentation du chiffre d'affaires	19
a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité	19
b - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients.	19
II.4 - Perspectives de développement	20
a- Plan d'affaires	20
b - Plan d'actions.	20
III. Etat des relations entre la collectivité et la Société	21
III.1 - Contrats signés entre la collectivité et la Société	21
III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité et la Société	36
III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à la Société	36
III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique	36
III.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité à la Société	36
IV. Etat des prises de participation - Situation du groupe	36
V. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année	37
V.1 - Evolutions statutaires	37
a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année	37
b - Historique des 5 dernières années	37
V.2 - Evolutions de l'actionnariat	37
a - Evolution au cours de l'année	37
b - Historique des 5 dernières années	37
VI. Bilan de gouvernance	38
VI.1 - Réunions du Conseil d'Administration	38
VI.2 - Réunions de l'Assemblée Spéciale	38
VI.3 - Réunions de l'Assemblée Générale	38
VI.4 - Informations sur la rémunération et les avantages en nature des représentants de la collectivité, mandataires sociaux	38
VI.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la Société	39
a - Principaux risques	39
b - Contrôle	40
VI.6 - Contrôle analogue	41
VI.7 - Etat des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité mises en œuvre par la Société	42

I- PRESENTATION DE CITIVIA SPL

I.1 - Informations générales

Dénomination sociale	CITIVIA SPL
Forme juridique	Société Publique Locale
Capital Social	3 507 141 €
Date d'immatriculation	08 août 1990
N° Siret	378 749 972 00 048
Adresse du siège social	24 rue Carl Hack - 68100 MULHOUSE
Organisation de la gouvernance	Société à Conseil d'Administration
Nom du président du Conseil d'Administration	Monsieur Jean-Philippe BOUILLE
Nom de la Directrice Générale	Madame Agnès PEREZ
Nombre de salariés	44

I.2 - Historique

Suivant acte reçu le 18 juin 1990 par Maître Gaspard HAUTH, Notaire à Mulhouse, la Société a été constituée sous la forme d'une société anonyme, régie alors par la loi du 24 juillet 1966 et le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales, ainsi que par les dispositions législatives et réglementaires relatives aux sociétés d'économie mixte locales.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires en date du 06 novembre 2009 a décidé la transformation de la société en Société Publique Locale d'Aménagement régie par l'article L 327-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du Code de Commerce relatives aux sociétés anonymes, les articles L 1524-1 à L 1524-7 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux sociétés d'économie mixte locales et par les statuts.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires en date du 25 novembre 2011 a décidé la transformation de la société en Société Publique Locale régie par :

- l'article L 1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- sous réserve des dispositions de l'article L 1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, par les dispositions du titre II du livre V de la première partie du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux sociétés d'économie mixte locales ;
- les dispositions du Code de Commerce relatives aux sociétés anonymes ;

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires en date du 21 octobre 2015 a décidé le changement de dénomination de la Société, devenue « CITIVIA SPL ».

I.3 - Objet social - Domaines d'activité

L'objet social de CITIVIA SPL comprend les éléments décrits ci-dessous :

- **Opérations d'aménagement, notamment en vue de :**
 - ⇒ Développer une capacité d'animation et de gestion dans le domaine économique, des loisirs et du tourisme
 - ⇒ Procéder au développement urbain
 - ⇒ Assurer la restructuration des quartiers anciens ou récents
 - ⇒ Réaliser tous équipements (infrastructures et superstructures, y compris dans le domaine des énergies propres et renouvelables) et aménagements (zones d'habitat, de loisirs, commerciales, d'activité, etc.)
- **Toutes opérations de construction**
- **Tous projets d'efficacité énergétique**
- **Toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles et financières se rapportant aux objectifs définis ci-dessus, ou à des objectifs similaires ou connexes**

L'activité de CITIVIA SPL consiste en la contractualisation de concessions, mandats, prestations, DSP avec ses actionnaires pour réaliser des opérations :

- Aménagement
- Construction, réhabilitation, rénovation
- Commercialisation
- Ingénierie juridique
- Ingénierie financière
- Rénovation énergétique
- Animation de programme de rénovation énergétique
- Exploitation de parkings
- Exploitation de locaux d'entreprises, commerces, services

I.4 - Répartition du capital social

Actionnaires - CITIVIA SPL	Nombre d'actions	en €	%
Ville de Mulhouse	2 875	1 341 360	38,25%
M2A	2 348	1 095 486	31,24%
Région Grand Est	1 036	483 356	13,78%
Collectivité Européenne Alsace	480	223 949	6,39%
Wittenheim	186	86 781	2,47%
Kingersheim	122	56 920	1,62%
Wittelsheim	76	35 459	1,01%
Ungersheim	45	20 995	0,60%
Lutterbach	36	16 796	0,48%
Richwiller	27	12 598	0,36%
Guebwiller	27	12 598	0,36%
Staffelfelden	26	12 130	0,35%
Riedisheim	25	11 664	0,33%
Sélestat	25	11 664	0,33%
Pulversheim	25	11 664	0,33%
Bollwiller	24	11 198	0,32%
Ruelisheim	24	11 198	0,32%
Thann	12	5 599	0,16%
Feldkirch	10	4 666	0,13%
Morschwiller Le Bas	10	4 666	0,13%
Syma	10	4 666	0,13%
CCTC	10	4 666	0,13%
Pfastatt	10	4 666	0,13%
Neuf-Brisach	10	4 666	0,13%
Vieux-Thann	10	4 666	0,13%
Com Com Pays Rhin-Brisach	10	4 666	0,13%
Com Com Région Guebwiller	10	4 666	0,13%
Berrwiller	8	3 733	0,11%
Total	7 517	3 507 141	100,00%

I.5 - La gouvernance

Le Conseil d'Administration :

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2022				
ACTIONNAIRES	CIVILITE	PRENOM	NOM	FONCTION
VILLE DE MULHOUSE				
	Monsieur	Jean-Philippe	BOUILLE	Adjoint & Président CITIVIA SPL
	Monsieur	Florian	COLOM	Adjoint
	Monsieur	Alain	COUCHOT	Adjoint
	Madame	Marie	HOTTINGER	Adjointe
	Madame	Michèle	LUTZ	Maire
	Madame	Nina	CORMIER	Conseillère Municipale
	Madame	Claudine	BONI DA SILVA	Adjointe
COLLECTIVITE EUROPEENNE ALSACE				
	Madame	Lara	MILLION	Vice - Présidente
REGION GRAND EST				
	Monsieur	Thierry	NICOLAS	Conseiller Régional
	Monsieur	Christian	DEBEVE	Conseiller Régional
M2A et VILLES DE L'AGGLOMERATION DE MULHOUSE				
	Monsieur	Fabian	JORDAN	Président
	Monsieur	Jean-Marie	BEHE	Conseillère Communautaire Délégué
	Monsieur	Thierry	BELLONI	Vice Président & Maire de Staffelfelden
	Monsieur	Laurent	RICHE	Vice Président
	Monsieur	Rémy	NEUMANN	Vice Président
REPRESENTANTS ASSEMBLEE SPECIALE				
Commune de Staffelfelden	Monsieur	Guy	DUMEZ	Adjoint
Commune de Wittelsheim	Monsieur	Pierre	WILLEMANN	Adjoint
Commune de Guebwiller	Monsieur	Claude	MULLER	Adjoint
CENSEURS	CIVILITE	PRENOM	NOM	FONCTION
BANQUE DES TERritoires	Monsieur	Paul	JEANNET	Directeur Territorial Haut-Rhin
ENSISA	Monsieur	Philippe	AUBERT	Président du Conseil de Développement du Pays de la Région Mulhousienne
SIM	Monsieur	Luc-René	GAILLET	Président

L'Assemblée Spéciale :

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE SPECIALE	
AU 31/12/2022	
Commune de BERRWILLER	Monsieur Laurent ALTMEYER - Conseiller Municipal
COMMUNE DE BOLLWILLER	Monsieur Jean-Paul JULIEN - Maire
COMMUNE DE FELDKIRCH	Monsieur Jean TOME - Adjoint
COMMUNE DE KINGERSHEIM	Monsieur Laurent RICHE - Maire
COMMUNE DE PULVERSHEIM	Monsieur Christophe TORANELLI - Maire
COMMUNE DE RICHWILLER	Monsieur Jean-Claude GRIENENBERGER - Adjoint
COMMUNE DE RUELISHEIM	Monsieur Michaël NISSE - Conseiller Municipal
COMMUNE DE STAFFELFELDEN	Monsieur Guy DUMEZ - Adjoint & Président de l'Assemblée Spéciale CITIVIA SPL
COMMUNE DE UNGERSHEIM	Madame Marie-Estelle WINNLEN - Adjointe
COMMUNE DE WITTELSHEIM	Monsieur Pierre WILLEMANN - Adjoint
COMMUNE DE WITTENHEIM	Monsieur Joseph WEISBECK - Adjoint
COMMUNE DE LUTTERBACH	Monsieur Frédéric GUTH - Adjoint
COMMUNE DE MORSCHWILLER-LE-BAS	Monsieur René ISSELE - Adjoint
COMMUNE DE RIEDISHEIM	Monsieur Aurélien AMM - Adjoint
SYMA RIXHEIM/HABSHEIM	Madame Marie-Madeleine STIMPL - 1ère Adjointe
COMMUNAUTE DES COMMUNES THANN CERNAY	Monsieur Jérôme HAMMALI - Vice-Président
COMMUNE DE PFASTATT	Madame Fabienne ZELLER - Adjointe
COMMUNE DE SELESTAT	Monsieur Stéphane ROMY - Conseiller Municipal
COMMUNE DE THANN	Monsieur Gilbert STOECKEL - Maire
COMMUNE DE GUEBWILLER	Monsieur Claude MULLER - Adjoint
COMMUNE DE VIEUX-THANN	Monsieur René GERBER - Adjoint
COMMUNE DE NEUF-BRISACH	Monsieur Richard ALVAREZ - Maire
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS RHIN-BRISACH	Monsieur Philippe MAS - Vice-président
COMMUNAUTE DE COMMUNES REGION DE GUEBWILLER	Monsieur Francis KLEITZ - Vice-président

L'Assemblée Générale des Actionnaires :

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES	
AU 31/12/2022	
VILLE DE MULHOUSE	Monsieur Jean-Philippe BOUILLE - Adjoint & Président CITIVIA SPL
COLLECTIVITE EUROPEENNE ALSACE	Madame Lara MILLION - Vice-présidente
REGION GRAND-EST	Monsieur Thierry NICOLAS - Conseiller Régional
M2A ET VILLES DE L'AGGLOMERATION DE MULHOUSE	Monsieur Fabian JORDAN - Président
COMMUNE DE WITTENHEIM	Monsieur Joseph WEISBECK - Adjoint
COMMUNE DE KINGERSHEIM	Monsieur Laurent RICHE - Maire
COMMUNE DE WITTELSHEIM	Monsieur Pierre WILLEMANN - Adjoint
COMMUNE D'UNGERSHEIM	Madame Marie-Estelle WINNLEN - Adjointe
COMMUNE DE LUTTERBACH	Monsieur Rémy NEUMANN - Maire
COMMUNE DE RICHWILLER	Monsieur Jean-Claude GRIENENBERGER - Adjoint
COMMUNE DE GUEBWILLER	Monsieur Claude MULLER - Adjoint
COMMUNE DE STAFFELFELDEN	Monsieur Guy DUMEZ - Adjoint
COMMUNE DE PULVERSHEIM	Monsieur Christophe TORANELLI - Maire
COMMUNE DE RIEDISHEIM	Monsieur Aurélien AMM - Adjoint
COMMUNE DE SELESTAT	Monsieur Stéphane ROMY - Conseiller Municipal
COMMUNE DE BOLLWILLER	Monsieur Jean-Paul JULIEN - Maire
COMMUNE DE RUELISHEIM	Monsieur Michaël NISSE - Conseiller Municipal
COMMUNE DE THANN	Monsieur Gilbert STOECKEL - Maire
COMMUNE DE FELD KIRCH	Monsieur Jean TOME - Adjoint
COMMUNE DE MORSCHWILLER-LE-BAS	Monsieur René ISSELE - Adjoint
SYMA RIXHEIM-HABSHEIM	Madame Marie-Madeleine STIMPL - 1 ^{ère} Adjointe
COMMUNAUTE DES COMMUNES THANN CERNAY	Monsieur Jérôme HAMMALI - Vice-président
COMMUNE DE PFASTATT	Monsieur Fabienne ZELLER - Adjointe
COMMUNE DE VIEUX-THANN	Monsieur René GERBER - Adjoint

COMMUNE DE NEUF BRISACH	Monsieur Richard ALVAREZ - Maire
COMMUNAUTE DE COMMUNES BRISACH PAYS RHIN-BRISACH	Monsieur Philippe MAS - Vice-président
COMMUNAUTE DE COMMUNES REGION DE GUEBWILLER	Monsieur Francis KLEITZ - Vice-président
COMMUNE DE BERRWILLER	Monsieur Laurent ALTMEYER - Conseiller Municipal

II- PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

II.1 - Principales activités et opérations de l'année

Rapport d'activité 2022 - Bilan de commercialisation

2022, c'est :

- ➔ Actes de vente signés pour un montant global HT de 8115 K€
- ➔ Promesses signées pour un montant global HT de 5 541 K€
- ➔ Baux signés pour un montant annuel HT de 189 K€

Activité résidentielle :

170 logements seront réalisés à la suite des ventes de charge foncière de l'année.

A noter qu'une transaction importante s'est opérée avec Nexity sur la Zac les Jardins du Blosen à Thann pour la construction d'une résidence intergénérationnelle (72 logements), de 2 collectifs en accession (30 logements) et de 6 maisons de ville.

LOGEMENTS	M ² SDP cédées	Charge Foncière en K€ HT	Nb de logements
Mulhouse *	2325	372	30
Pulversheim **	2011	367	30
Thann***	7090	803	110
TOTAL	11 426	1 542	170

* ZAC Fonderie,

** Lotissement les Rosen

*** Zac les Jardins du Blosen

Activité de gestion immobilière :

L'activité de gestion immobilière reste un enjeu important et notamment sur DMC où le taux d'occupation est de 71% (bâtiment 33 et en intégrant la totalité des surfaces du bâtiment 48 après l'abandon du projet « ex brique 48 »).

Sur le site du village artisanal DROUOT l'intégralité des locaux est louée.

IMMOBILIER D'ENTREPRISES Locatif	M ² placés à la location	Loyer annuel généré en K€ HT (hors charges)
DROUOT	572	28
DMC	593	81
RUDIC	447	48
LA FABRIQUE	354	32
TOTAL	1 966	189

Activité de vente de charges foncières :

Concernant l'activité en immobilier d'entreprises, les objectifs de commercialisation ont été globalement tenus, voire dépassés et ce notamment sur le Parc des Collines.

La dynamique de commercialisation engagée en 2021 se poursuit donc en 2022, des implantations d'envergure ont été réalisées sur le territoire de m2A notamment avec les cessions aux sociétés Cocktalis, Muller Climatisation (installées hors m2A à Hélingue) et HADSA (Hospitalisation à Domicile Sud Alsace).

Deux signatures significatives ont été réalisées sur le quartier d'affaires Gare TGV avec le Siège Social Bubendorff et la SCCV le Carmin représentant plus de 9 500 m² de SDP. Le secteur Est du quartier d'affaires est maintenant entièrement commercialisé.

IMMOBILIER D'ENTREPRISES et COMMERCIAL	M ² SDP cédés	Charge Foncière en K€ HT	Nombre d'emplois Prévisionnel
Mulhouse *	1 224 m ²	1 177	27
m2A **	18 585 m ²	3 426	528
CC Thann-Cernay ***	4 518 m ²	619	51
Sélestat ****	500 m ²	1 350	30
TOTAL	24 827	6 572	636

*RUDIC Centre Europe, Barette Schumann

**Parc des Collines, Espace d'activités de Didenheim,

*** Parc d'Activités de Thann-Cernay / **** Zone commerciale Sud

Faits marquants 2022 :

Plusieurs évènements ont ponctué l'année 2022 :

- L'inauguration de la résidence sénior le **Jardin d'Edo au Nouveau Bassin** au mois de mai 2022 ;
- La signature du compromis de vente de l'**immeuble la Fabrique en** novembre 2022 avec la SCI Alsace Immobilier qui devrait se concrétiser en 2023 ;
- La finalisation des négociations pour le **projet de tour « zéro charge » d'Elithis**, ce qui amorcera le secteur Ouest du quartier d'affaires Gare TGV.

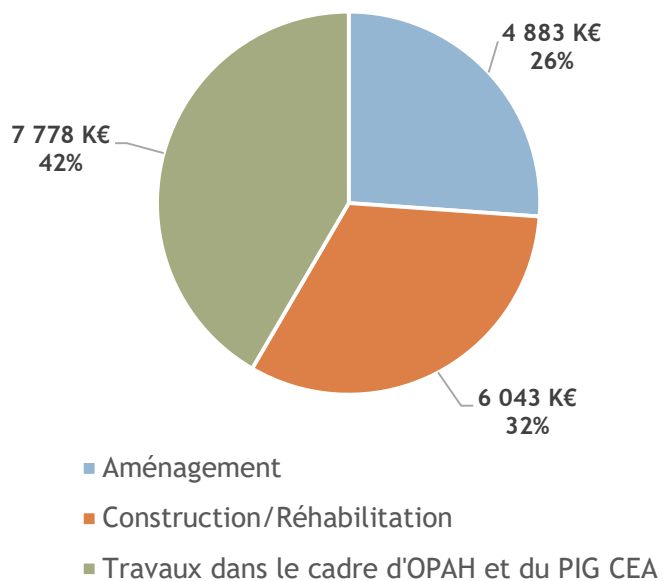
Rapport d'activité 2022 - Bilan de travaux

L'ensemble des projets portés par CITIVIA SPL ont un impact direct sur le tissu économique local. Le volume de travaux effectués en 2022 a mobilisé très largement les entreprises locales qui constituent l'essentiel de notre vivier de prestataires.

Les opérations confiées à CITIVIA SPL ont permis de réaliser **18 704 K€ HT de travaux** en 2022, se décomposant comme suit :

Opérations	Travaux HT réalisés 2022
Concession ZAC Gare - M2A	2 338 152 €
Concession Deuxième Zac des Collines - M2A	442 845 €
Concession ZAC Carreau Marie-Louise - M2A	29 630 €
Concession ZAC Didenheim - M2A	2 966 €
Concession ZAC Nouveau Bassin - Mulhouse	32 396 €
Concession ZAC Fonderie - Mulhouse	25 285 €
Concession Maison Médicale Bourtzwiller - Mulhouse	6 652 €
Concession ZAC Rives de la Doller - Lutterbach	1 388 241 €
Concession Aménagement - Pulversheim	17 884 €
Concession ZAC Blosen - Thann	4 025 €
Concession ZAC Saint-Jacques - Thann	21 197 €
Concession ZAC ZAID - CCTC	45 755 €
Concession Cartorhin - Guebwiller	263 389 €
Concession Zone Commerciale - Sélestat	47 577 €
Concession RUDIE Village Drouot - M2A	49 860 €
Concession RUDIE Bâtiment 33 DMC - M2A	48 765 €
Concession RUDIE Bâtiment 48 DMC - M2A	25 426 €
Concession RUDIE Bâtiment La Fabrique - M2A	85 070 €
Concession RUDIC Centre Europe - Ville de Mulhouse	17 075 €
Concession RUDIC Les Nations - Ville de Mulhouse	1 158 €
Concession RUDIC Multisites - Ville de Mulhouse	5 972 €
Concession RUDIC Maison Engelman - Ville de Mulhouse	6 976 €
Prestation de Gestion du VIF - M2A	168 045 €
DSP parking centrale P1 - M2A	4 055 €
Mandat Collège Kennedy - CEA	4 204 750 €
Mandat Groupes scolaires Côteaux - Mulhouse	819 784 €
Mandat lycée Montaigne - Région Grand Est	771 798 €
NPNRU - Animation OPAH : <i>travaux réalisés par les propriétaires</i>	1 236 600 €
PIG CEA : <i>travaux réalisés par les propriétaires</i>	6 541 200 €
TOTAL	18 704 000 €

Travaux réalisés en 2022 - 18 704 K€ HT



Ces 18 704 K€ HT de travaux comprennent :

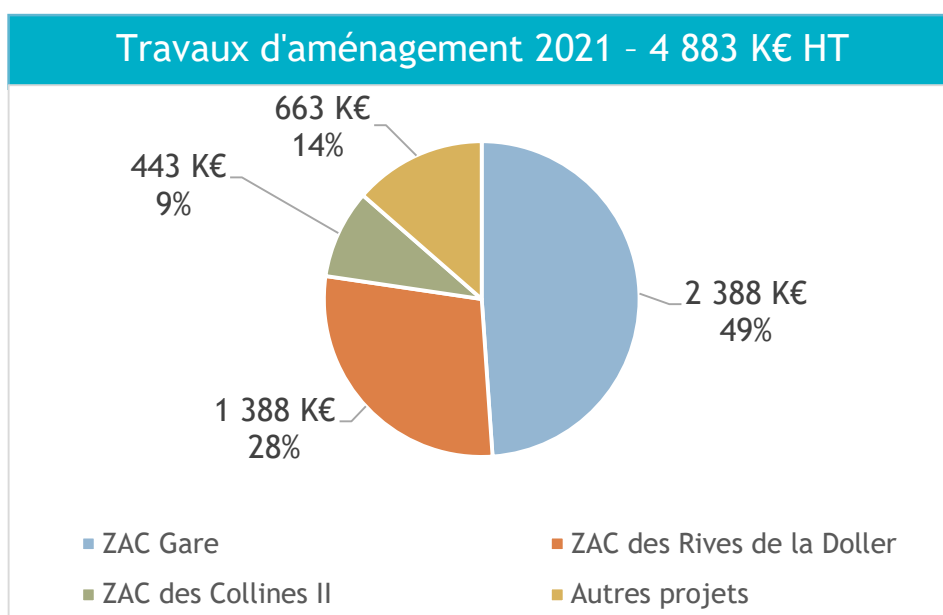
- 4 883 K€ HT de travaux réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement ;
- 6 043 K€ HT de travaux réalisés dans le cadre des opérations de construction/réhabilitation de bâtiments.
⇒ Soit un volume de travaux quasi équivalent à celui de l'année 2021.
- 7 778 K€ HT de travaux réalisés par les propriétaires dans le cadre du PIG et des OPAH.

Aménagement : 4 883 K€ HT

Ce sont des travaux d'aménagement (VRD, espaces verts) réalisés par CITIVIA SPL pour le développement de nouveaux quartiers (tertiaire, habitat, renouvellement urbain, zone d'activités et commerciales).

Les principaux projets concernés en 2022 sont :

- La ZAC Gare à Mulhouse porte 49 % des travaux réalisés avec notamment l'aménagement du square Charles de Gaulle ;
- L'écoquartier des Rives de la Doller à Lutterbach s'attribue 28 % des travaux réalisés pour la réalisation de la première tranche de viabilisation ;
- Enfin 9 % concerne le parc des Collines II et la poursuite des travaux de viabilisation.

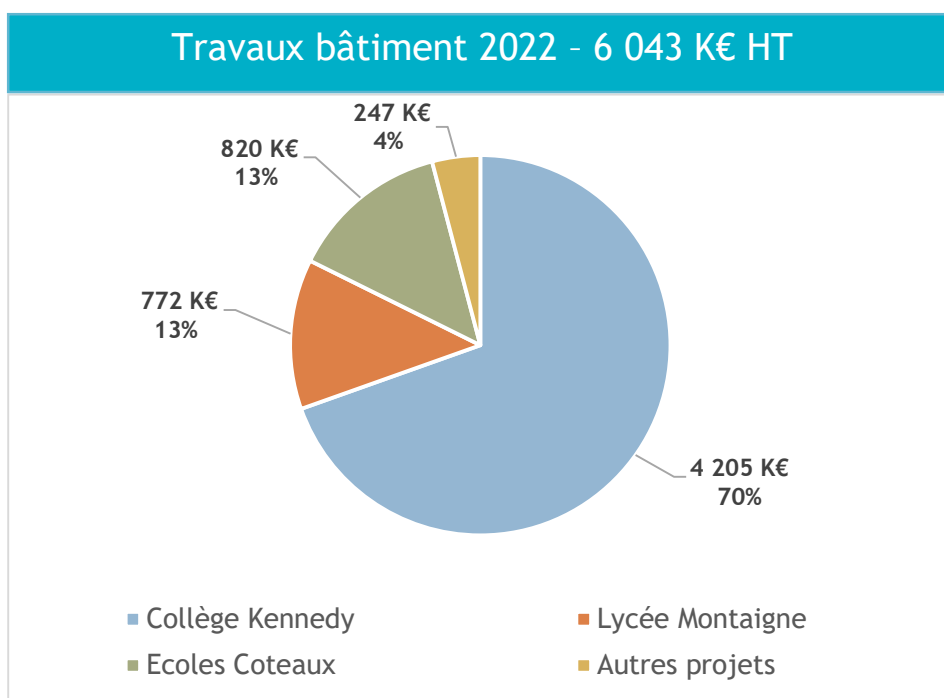


Construction/Réhabilitation de bâtiment : 6 043 K€ HT

Il s'agit de travaux de construction et de réhabilitation de bâtiments pilotés par CITIVIA SPL dans le cadre de mandats, d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et de concessions (RUDIE/RUDIC).

Les principaux projets concernés en 2022 sont :

- Le collège Kennedy (mandat CeA) représente 70% des travaux réalisés ;
- Le lycée Montaigne (mandat Région Grand Est) 13% des travaux réalisés ;
- Les écoles des Côteaux (mandat ville de Mulhouse) également 13% des travaux réalisés.

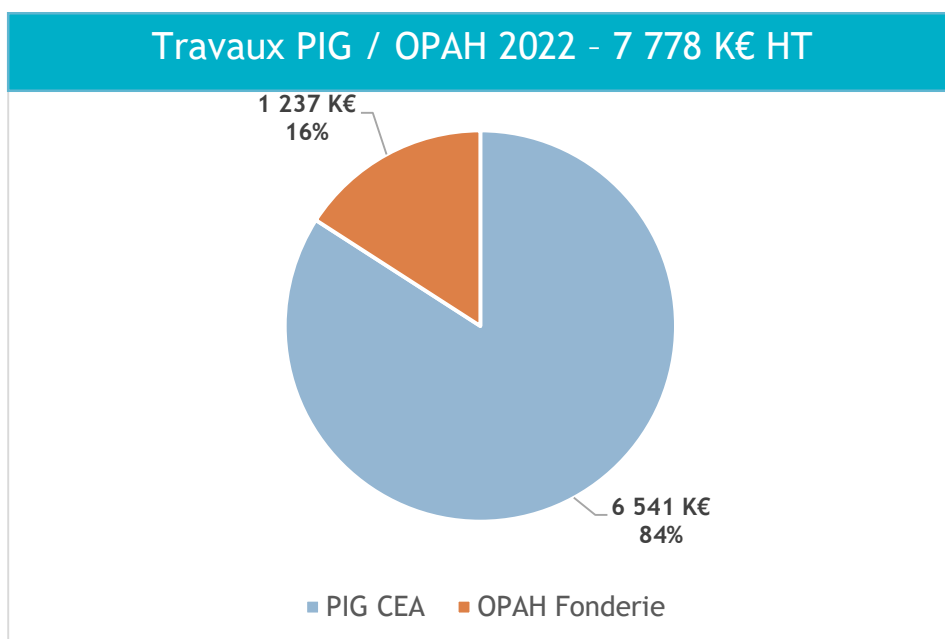


Travaux dans le cadre d'OPAH et du PIG CEA : 12 441 K€ HT

Il s'agit des travaux réalisés par les propriétaires et induits par les procédures PIG ou OPAH pilotées par CITIVIA SPL (réhabilitations globales, améliorations énergétiques, interventions sur façade).

Les principaux projets sont :

- Le PIG CEA comprend les travaux engagés par les propriétaires concernés sur l'ensemble du Haut-Rhin (hormis m2A) et représente 84% des travaux engagés.
- L'OPAH quartier Fonderie à Mulhouse s'attribue les 16% restants.



II.2 - Situation financière de la Société

Conformément à la réglementation en vigueur en matière de comptabilité des EPL, une comptabilité distincte est tenue pour chaque opération et pour les recettes et dépenses de la structure.

Les comptes arrêtés de la société SPL consolident l'ensemble de ces comptes, ils agrègent :

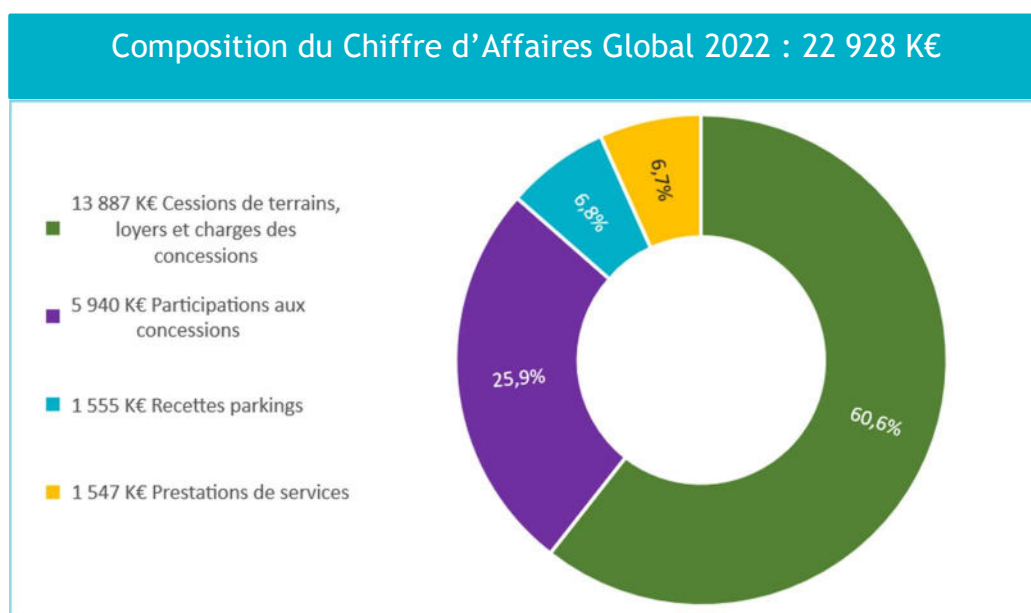
- Les opérations propres qui comprennent les prestations de service, la convention de mise à disposition de l'Hôtel de Police de Mulhouse, les parkings et les frais de fonctionnement de la structure ;
- Les opérations de mandats qui n'impactent que le bilan et le marché public de services pour l'exploitation du Village Industriel de la Fonderie ;
- Les opérations d'aménagement qui regroupent les concessions d'aménagement et de travaux ;
- Les opérations d'exploitation qui comprennent les concessions immobilières RUDIE, RUDIC, la salle d'escalade sur le site DMC et la maison médicale de Bourtzwiller.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 soumis à l'approbation des membres de l'Assemblée Générale Ordinaire, ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Résultat 2022 - CITIVIA SPL :

Le chiffre d'affaires global de l'exercice 2022, celui de la structure additionné aux opérations, se décompose de la façon suivante :

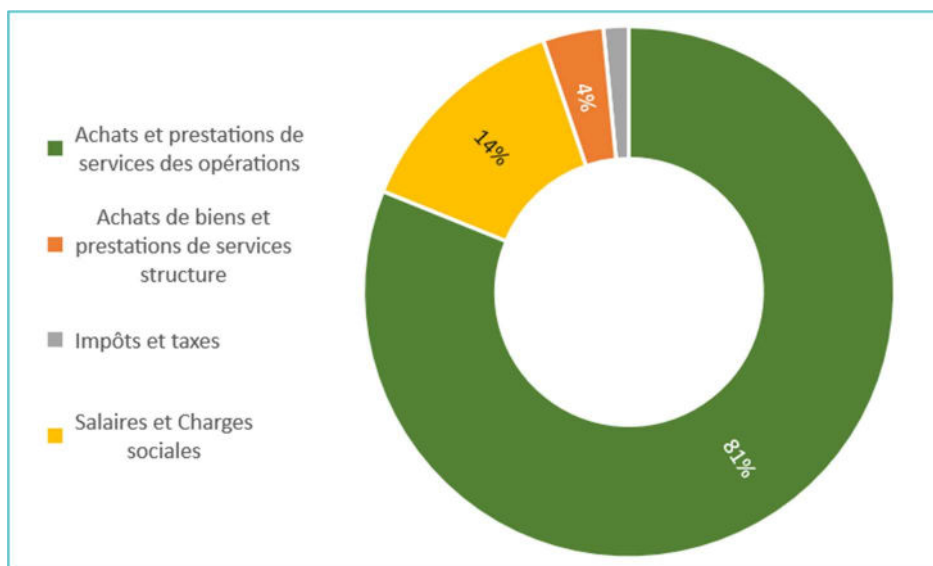


Les produits d'exploitation 2022 quant à eux sont de 21 154 K€ contre 18 080 K€ en 2021, soit une progression de + 3 074 K€ (+ 17%) :

Produits d'exploitation	2022	%
Cessions de terrains, loyers et charges des concessions	13 887K€	
Participations aux concessions	5 940K€	
Subventions d'exploitation des concessions	378K€	
Produits stockés et autres produits	-3 704K€	
Sous-total produits d'exploitations opérations	16 500K€	78%
Recettes parkings	1 555K€	
Prestations de services	1 547K€	
Rémunération de Citivia des concessions	1 552K€	
Sous-total produits d'exploitations structures	4 654K€	22%
Total	21 154K€	100%

Les charges d'exploitation 2022 sont de 21 098 K€ pour 18 408 K€ en 2021, soit une augmentation de 2 690 K€ :

Composition des Charges d'exploitation Globale 2022 - 21 098 K€



Le résultat de l'exercice 2022 est de -122,5 K€.

Bilan arrêté au 31 décembre 2022 de CITIVIA SPL :

Le **capital Social** inscrit au passif du bilan au 31 décembre 2022 est de 3 507 K€.

Les **capitaux propres** s'élèvent à 3 790 K€ au 31 décembre 2022.

La **trésorerie** s'élève à 17 267 K€ au 31 décembre 2022.

Le **taux d'endettement** (emprunts et dettes financières sur capitaux propres) est de 11,7%.

Le **bilan** de l'exercice 2022 s'élève à 89 273 K€.

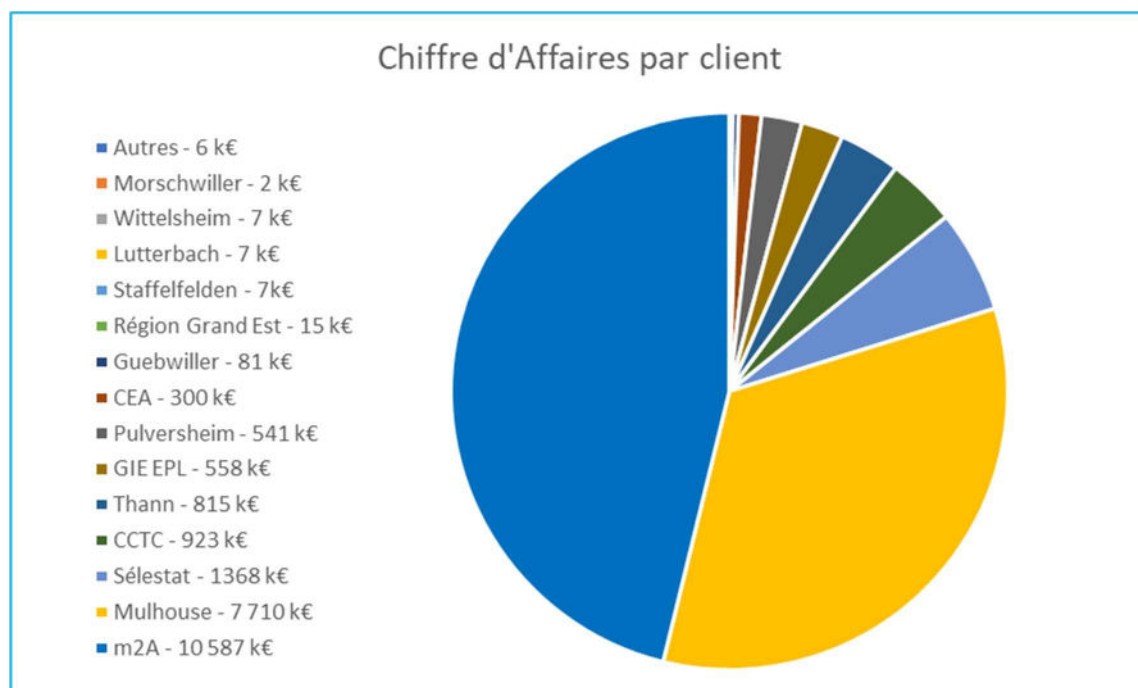
II.3 - Présentation du chiffre d'affaires

a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité :

Au cours de l'exercice 2022 :

- Les **concessions d'aménagement** ont généré 11 771 K€ de chiffre d'affaires pour l'activité ;
- Les **concessions d'exploitation** ont généré 6 689 K€ de chiffre d'affaires pour l'activité ;
- La **structure et les opérations propres** ont généré 4 468 K€ de chiffre d'affaires pour l'activité ;
- Les **mandats** ont fait l'objet de 8 778 K€ d'investissements.

b - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients :

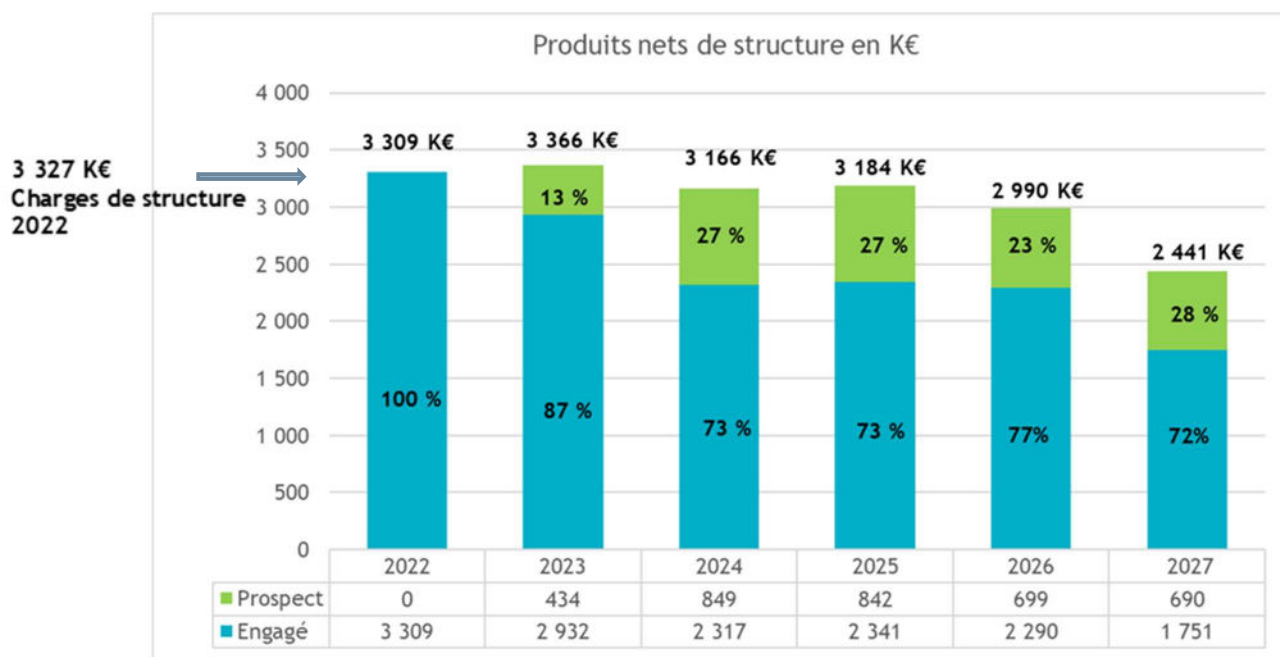


II.4 - Perspectives de développement

a- Plan d'affaires

La projection du plan d'affaires à 5 ans fait apparaître des perspectives encourageantes mais qui restent à confirmer :

Produits nets structure en K€ - engagés et prospects (°)



(°) les prospects sont des contrats en cours de négociation avec les actionnaires concernés

b- Plan d'actions

Il est rappelé ci-après le plan d'actions quinquennal mis en place.

L'élaboration du Plan d'Evolution Stratégique par l'actionnariat, engagé à l'automne 2020, a abouti fin juin 2021 et a été validé lors du Conseil d'Administration du 21 octobre 2021.

Il est porteur d'ambition de développement avec un prérequis de retour à l'équilibre de la Société.

Il en découle un plan d'actions de 2021 à 2026 avec un point d'étape à mi-parcours comportant 6 axes de progrès :

- adapter l'opérateur aux attentes des collectivités,
- renforcer l'accroche commerciale de CITIVIA,
- améliorer la rentabilité économique de CITIVIA,

- doter CITIVIA d'indicateurs de pilotage adaptés,
- améliorer les méthodes de travail avec les actionnaires,
- renforcer les partenariats.

Ces axes vont se concrétiser par la réalisation de 13 actions de 2021 à 2023 dans un premier temps pour CITIVIA SPL :

1. Mise en place d'un comité de pilotage pour superviser la bonne réalisation du Plan d'Evolution Stratégique
2. Mise en place d'un Groupement d'employeur pour favoriser l'agilité organisationnelle de CITIVIA
3. Améliorer la stratégie de communication
4. Etablir un pacte d'actionnaires
5. Mettre en place des indicateurs de pilotage clairs et partagés
6. Accentuer la compréhension des politiques publiques et leurs incidences
7. Renforcer les partenariats
8. Réduire les charges fixes
9. Développer l'accroche commerciale et ses pratiques
10. Améliorer la valorisation des services rendus
11. Faciliter la relation CITIVIA/Collectivités
12. Renforcer les compétences en réponse aux évolutions de l'environnement et des nouvelles opérations pressenties
13. Organiser et réaliser une veille en matière de diversification d'activités

Un planning de suivi de ces actions est en place et régulièrement partagé avec les membres du Conseil d'Administration.

III- ETAT DES RELATIONS ENTRE LA COLLECTIVITE ET LA SOCIETE

III.1 - Contrats signés entre la collectivité et la Société

A 2022, nous comptabilisons 12 contrats signés entre m2A et la Société CITIVIA SPL :

- Rudie
- Zac II Parc des Collines
- Zac Carreau Marie Louise
- Espace activité Didenheim
- Zac Gare
- DMC Salle d'escalade
- DMC 62 et espaces publics
- DSP Parking Gare Centrale
- Parking Poids Lourds Sausheim
- Gestion du Village Industriel Fonderie
- Etude parking P3 silo

- Etude parking Fonderie silo

ZAC DU SITE DE LA GARE TGV DE MULHOUSE



La restructuration d'une friche ferroviaire

L'opération d'aménagement vise à développer un quartier mixte à dominante tertiaire en prenant appui sur la gare TGV et les grandes institutions présentes à proximité (Sous-Préfecture, SIM, CCI).

C'est autour des enjeux de déplacement que sont restructurés plus de six hectares entre la gare TGV et le centre-ville. Trois réseaux traversent en effet le secteur (l'eau, la route, le fer), constituant ainsi un véritable levier d'affirmation pour la création d'un quartier d'affaires. Cette transformation de grande ampleur doit redonner de l'attractivité urbaine et économique à l'agglomération.

ENJEUX 2022 :

Les efforts se sont concentrés pour tenir le planning du réaménagement du square Charles de Gaulle, pièce maîtresse de la transformation du quartier qui participe au programme Mulhouse Diagonales visant à repenser la place et la qualité de la nature en ville, en favorisant l'accès aux berges et à l'eau.

Parallèlement, les discussions se sont poursuivies pour finaliser la commercialisation des derniers lots du secteur Est et ainsi amorcer le démarrage du secteur Ouest où plus de 20 000 m² SDP sont encore à commercialiser.

FAITS MARQUANTS 2022 :

- Livraison du square Charles de Gaulle et inauguration en décembre 2022.
- **Secteur Est :**
 - Les derniers lots disponibles ont été cédés pour la réalisation de 2 programmes de bureaux (Bubendorff et Le Carmin).
 - Dans la foulée de la signature de l'acte de vente, les travaux pour la réalisation du siège social de la société Bubendorff ont démarré.
- **Secteur Ouest :**
 - Les négociations avec Elithis (programme de logements « zéro charge ») ont suffisamment avancé pour envisager une signature de l'acte authentique début 2023.
 - Le dépôt de demande de Permis de Construire du programme tertiaire Perspectives a été réalisé.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique :** Concession du 26/08/2008 au 30/06/2023 prolongée au 31/12/2030
- **Budget global de l'opération :** 27,2 M€ HT
- **Surface :** 57 000 m² SDP sur 24 ha à aménager

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- 247 K€ de rémunération 2022

EFFETS LEVIERS :

- 875 emplois
- 1€ de participation pour 7,3 M€ investis



Convention d'études pour la réalisation de parking en ouvrage Gare et Fonderie à Mulhouse

Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) a confié à CITIVIA SPL deux missions d'études en vue de la réalisation des ouvrages suivant à Mulhouse :

- P3 Gare : 550 places de stationnement sur la ZAC Gare TGV de Mulhouse en accompagnement du développement du secteur et à destination des usagers de la gare.
- Fonderie : 410 places de stationnement sur le site du Village Industriel de la Fonderie afin de remplacer le parking en surface existant et d'accompagner le développement du secteur.

ENJEUX 2022 :

Cette phase préparatoire au lancement des consultations doit permettre d'établir le programme précis de chaque parking et de déterminer les premiers bilans d'investissement et d'exploitation. Les enjeux environnementaux (infiltration des eaux pluviales, ombrières photovoltaïques, ...) doivent être intégrés dans cette programmation.

Parallèlement, les projets de contrats de DSP doivent être élaborés au cours de l'année 2022 pour un objectif de signature l'année suivante.

FAITS MARQUANTS 2022 :

- Les programmes de construction ont été définis et validés par m2A.
- Les montants d'investissement pour ces deux ouvrages ont également été déterminés et validés.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique** : marché de prestation de service
- **Budget global de la future opération** :
 - Fonderie : 6 972 K€ HT
 - P3 Gare : 11 041 K€ HT

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- P3 Gare : 22 500 €HT de rémunération 2022
- Fonderie : 22 500 €HT de rémunération 2022



Gestion technique et administrative du village industriel de la Fonderie

Cette mission comprend un volet gestion et exploitation à présent achevé et un volet de travaux comprenant des grosses réparations, des dévoiements et enfouissements de réseaux. Le volet travaux a pour objectif de limiter le périmètre de risque autour de ces installations et ce, afin de permettre une plus grande variété d'usages sur le site de la Fonderie.

ENJEUX 2022 :

La phase « exploitation » du contrat est terminée. Il reste à réaliser les travaux permettant de réduire le périmètre de danger autour des installations industrielles en place.

FAITS MARQUANTS 2022 :

- La réception des travaux de dévoiement de la conduite de chaleur.
- La mise en place de la nouvelle cuve et le démantèlement de l'ancienne.
- Une consultation a été lancée pour le dévoiement du réseau de gaz.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique :** Mandat de gestion
- **Budget global de l'opération :** 5 143 K€ HT

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- 16 K€ de rémunération 2022

BATIMENT 62 ET ESPACES PUBLICS



Un bâtiment emblématique ainsi que les principaux axes du site réhabilités pour un quartier démonstrateur de ville durable

Cette opération comprend la réhabilitation du bâtiment 62 du site de DMC et la réalisation des principaux espaces extérieurs structurants du site avec une ambition de végétalisation affirmée pour apporter de la fraîcheur au quartier.

Il s'agit de la première intervention majeure sur les espaces publics, une étape importante est franchie pour accompagner la transformation du quartier DMC en nouveau site urbain émergent du territoire, laboratoire de la ville durable et incubateur des économies émergentes et créatives.

ENJEUX 2022 :

La signature de la concession permet de préparer de l'opération d'aménagement en réalisant les premiers diagnostics et en se dotant d'un contrat de maîtrise d'œuvre capable de répondre aux besoins de l'opération sur toute sa durée.

FAITS MARQUANTS 2022 :

- La signature de la concession bâtiment 62 et espaces publics.
- La préparation de la procédure de désignation du titulaire de l'accord cadre de maîtrise d'œuvre jusqu'à la réception des offres.
- La réalisation des diagnostics amiante, plomb, PEMD, faune flore (1^{re} partie).

DONNEES CLES :

- **Nature juridique :** Concession d'aménagement (1/03/ 2022 à 1/03/2034)
- **Budget global de l'opération :** 27 723 K€ HT
- **Surface :** Bâtiment de 23 000 m² et espaces publics de 2 ha

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- 105 K€ de rémunération 2022



Une structure sportive et de loisirs à l'architecture remarquable au cœur d'un site industriel en mutation

Ce projet, réalisé dans le cadre d'une concession de travaux dont m2A est le concédant, est un des projets pilotes dans la transformation du quartier DMC portée par l'agglomération et la ville de Mulhouse.

La grande salle d'escalade actuelle (parmi les plus hauts murs de France) se verra adjoindre en 2024 une salle de blocs supplémentaires afin notamment de permettre à l'établissement d'accueillir les entraînements pour les Jeux Olympiques 2024.

ENJEUX 2022 :

Réunir les conditions opérationnelles et financières pour rendre possible la réalisation de l'extension de l'établissement, dans des délais contraints (livraison compatible avec Terre de Jeux 2024).

FAITS MARQUANTS 2022 :

- L'intégration à la concession de travaux de l'extension de la salle d'escalade, y compris la réalisation des murs.
- La réalisation des études de maîtrise d'œuvre pour l'extension de la salle d'escalade de la phase diagnostic jusqu'à la production du dossier de consultation des entreprises.
- L'obtention du Permis de Construire de l'extension.
- Le montage des dossiers de subvention pour le FEDER et la Région Grand Est au titre de la résorption des friches.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique :** Concession de travaux publics
- **Budget global de l'opération :** 5 625 K€
- **Surface :** Bâtiments : 1 966 m² / Patio : environ 1 600 m²

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- 4,6 K€ de rémunération 2022



Un nouveau Village d'Activités sur le site DMC

Ce sont les premières réhabilitations engagées sur la friche DMC, ces deux bâtiments totalisent environ 12 500 m² et sont destinés à accueillir des entreprises (services, loisirs, activités artisanales). C'est une première étape importante dans la transformation du site DMC qui progressivement s'ouvre à de nouveaux usages.

ENJEUX 2022 :

Près de 70 % des surfaces sont aujourd'hui commercialisées. La programmation doit être aujourd'hui précisée notamment sur la dernière tranche du bâtiment 48 (environ 2 400 m²) afin d'intégrer les évolutions futures du site et plus particulièrement le projet de réhabilitation du bâtiment 62 à proximité immédiate.

Les études d'aménagement des plateaux disponibles dans le bâtiment 33 doivent être conduites pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

La sécurité et le maintien en bon état du site ainsi que l'application du Décret Tertiaire sont des priorités pour maintenir la pérennité du patrimoine.

FAITS MARQUANTS 2022 :

Bâtiment 33 :

- Etudes pour l'installation de Seven Prod et 5 autres contacts identifiés.
- Signature du bail avec Seven Prod qui intégrera un plateau complet de 470 m² à l'étage.
- Lancement de l'étude des réseaux électriques par locataires.

Bâtiment 48 :

- Mise en place de la fibre.
- Réalisation de travaux pour permettre l'agrandissement du locataire Crossfit.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique :** Concession du 09 Janvier 2004 au 08 Janvier 2037
- **Budget global de l'opération :**
 - **Bât. 33 :** 13.76 M€
 - **Bât. 48 :** 6.85 M€
- **Surface :**
 - **Bât. 33 :** 6 326 m²
 - **Bât. 48 :** 3 200 m²

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- **Bât. 33 :** 41 K€ de rémunération 2022
- **Bât. 48 :** 23 K€ de rémunération 2022

EFFETS LEVIERS :

- **Bât. 33 et 48 :** 143 emplois

ZAC DES COLLINES 2 MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION



Un maillon de la " ceinture verte et active " de l'agglomération mulhousienne

Située sur la troisième vallée du secteur des collines et sur les communes de Mulhouse et de Brunstatt-Didenheim, cette deuxième ZAC des Collines, aménagée en continuité immédiate de la précédente, permet de répondre à la demande d'implantation d'entreprises. Elle couvre une superficie d'environ 75 ha pour 50 ha cessibles.

Ce projet se distingue par la qualité environnementale des aménagements réalisés avec notamment une gestion des eaux pluviales par des noues paysagères et une large place laissée aux espaces verts, près de 40 ha.

ENJEUX 2022 :

- Préparer une nouvelle tranche de travaux afin de viabiliser de nouvelles parcelles et ainsi accompagner la commercialisation.
- Poursuivre la dynamique de commercialisation avec en prévision la cession de 2 nouveaux lots.

FAITS MARQUANTS 2022 :

- La finalisation des travaux de la venelle rue de Paris a permis de desservir 6 nouvelles parcelles.
- La commercialisation a été particulièrement dynamique en 2022 avec la cession de 5 lots, soit 2 supplémentaires par rapport au prévision initiale pour accueillir les entreprises suivantes : Muller Climatisation, le HADSA, Cocktalis, Kleiber, Soleil Façades.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique :** Concession d'aménagement du 27 décembre 2004- Echéance le 31 décembre 2034
- **Budget global de l'opération :** 28 238 K€ HT
- **Surface :** 192 000 m² de surface de plancher à développer sur 75 ha

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- 105 K€ de rémunération 2022

EFFETS LEVIERS :

- 1000 emplois

RUDIE - DROUOT ET LA FABRIQUE



**Le Village Drouot est un lieu d'accueil pour les activités artisanales.
La site industriel « La fabrique » accueille des locaux tertiaires, ERP et locaux d'activités.**

ENJEUX 2022 :

- Assurer la sécurité et le maintien en bon état des locaux.
- Assurer et vérifier la viabilité des locataires et maintenir le taux d'occupation.
- Application du Décret Tertiaire.

FAITS MARQUANTS 2022 :

Village Drouot :

- 100% du site occupé en 2022 : signature des 4 baux en 2022 avec la DDT, Alsace Véranda, Petite Manchester, Technistub et Autocycling.

La fabrique :

- Purge de l'ensemble du matériel des anciens laboratoires afin de faciliter la commercialisation des surfaces restantes.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique :** Concession du 09 Janvier 2004 au 08 Janvier 2037
- **Budget global de l'opération :**
 - Village Drouot : 21.52 M€
 - La fabrique : 11.76 M€
- **Surface :**
 - Village Drouot : 8 171 m²
 - La fabrique : 3 966 m²

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- **Village Drouot :** 53 K€ de rémunération 2022
- **La fabrique :** 17.6 K€ de rémunération 2022

EFFETS LEVIERS :

- **Village Drouot :** 130 emplois
- **La Fabrique :** 45 emplois



Carreau Marie Louise, une reconversion au service du développement économique de l'agglomération

Le projet d'aménagement de la ZAC du Carreau Marie Louise, partagé sur le territoire des quatre communes de Staffelfelden, Feldkirch, Ungersheim et Pulversheim est une opération symbolique à fort enjeu. Il permet de compléter l'offre foncière à l'échelle de l'agglomération en proposant des terrains de taille adaptée pour accueillir des activités économiques diversifiées.

L'aménagement de l'ancien Carreau Marie Louise prévoit la réalisation d'une « coulée verte » en pied de terril avec des espaces plantés favorisant la biodiversité, l'agrément des usagers et habitants des communes avoisinantes.

ENJEUX 2022 :

- La livraison des derniers espaces publics afin de parachever la « coulée verte ».
- Et la réalisation des deux dernières cessions pour terminer la commercialisation de cette zone d'activités.

FAITS MARQUANTS 2022 :

- Le recours sur le Permis de Construire du projet logistique GSE. Ce recours demande la réalisation d'un dossier de dérogation Espèces Protégées (Crapaud Vert) qui devrait être jugé en 2023. Les conclusions auront un impact fort sur la suite du développement de la zone d'aménagement.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique :** Concession d'aménagement (23/11/2005 au 31/12/2025)
- **Budget global de l'opération :** 6 503 M€ HT
- **Surface :** 108 000 m² SDP sur 38 ha aménagés

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- 4,8 K € de rémunération 2022

EFFETS LEVIERS :

- 200 Emplois
- Investissement généré : 39 215 K€



Des parcs de stationnement au service des usagers et du développement de l'agglomération Mulhousienne

Exploitations de 5 parcs de stationnement VL et PL :

- Parking P1 : 433 places en ouvrage à destination des usagers de la gare et du quartier d'affaire
- Parking P2 : 214 places en enclos à destination des usagers du quartier d'affaire de la gare
- Parking P3 : 140 places en enclos, à destination des abonnés TER
- Parking Porte Haute : 215 places en enclos à destination des usagers du centre-ville
- Parking PL Sausheim : parking sécurisé de 58 places en enclos à destination des transporteurs routiers

ENJEUX 2022 :

- Assurer un service et une offre de stationnement conforme aux attentes des usagers.

FAITS MARQUANTS 2022 :

- Démarrage de la nouvelle DSP du parking P1 avec pour objectif l'amélioration des services aux usagers : installation de bornes électriques, du guidage à la place et d'un système de réservation de places.

DONNEES CLES :

- **Nature juridique** : 3 Concessions de Services Publics :
 - Concédants m2A : parking P1 et parking PL Sausheim
 - Concédant Ville de Mulhouse : P2, P3, Porte Haute
- **Nombre places** : 1 060

CHIFFRE D'AFFAIRES STRUCTURE - CITIVIA SPL :

- | | | |
|-------------------------|---------------|--------------------|
| ▪ Parking P1 : | CA - 730 K€HT | Redevance - 100 K€ |
| ▪ Parking P2 : | CA - 157 K€HT | Redevance - 56 K€ |
| ▪ Parking P3 : | CA - 29 K€HT | Redevance - 11 K€ |
| ▪ Parking Porte Haute : | CA - 263 K€HT | Redevance - 109 K€ |
| ▪ Parking PL Sausheim : | CA - 361 K€HT | Redevance - 40 K€ |

EFFETS LEVIERS :

- 182 000 usagers horaires
- 676 abonnés mensuels

III.2 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à la Société

En 2022, aucune avance en compte courant n'a été consentie par m2A à la Société CITIVIA SPL.

III.3 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à la Société

En 2022, m2A a consenti 9 703 K€ de garanties d'emprunt à la Société CITIVIA SPL pour le financement des opérations suivantes :

- Rudie (4 066 K€)
- Zac II Parc des Collines (3 563 K€)
- Zac Carreau Marie Louise (753 K€)
- DMC Salle d'escalade (791 K€)
- Parking Poids Lourds Sausheim (531 K€)

III.4 - Aides octroyées au titre du développement économique

En 2022, m2A a octroyé 2 886 K€ de participations d'équilibre pour la réalisation des opérations suivantes :

- Rudie (1 387 K€)
- Zac Gare (269 K€)
- DMC 62 et espaces publics (1 230 K€)

III.5 - Autres concours financier consentis par la collectivité à la Société

En 2022, m2A a consenti 2 000 K€ d'avances à la Société CITIVIA SPL pour le financement de l'opération suivante :

- Rudie (2 000 K€)

IV- ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE

La Société CITIVIA SPL détient :

- 4 parts sociales sur 12 à titre gratuit du GIE EPL Sud Alsace dont le représentant de CITIVIA SPL au sein de la structure est le Président de CITIVIA SPL. Le domaine d'activité de la structure est la mise en commun de moyens matériels et humains.
- 75 parts sociales sur 550 à titre gratuit du GIE Novéa dont le représentant de CITIVIA SPL au sein de la structure est la Directrice Générale de CITIVIA SPL. Le domaine d'activité de la structure est l'expertise technique opérationnelle.

V- EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

V.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Durant l'année 2022, les statuts de la Société CITIVA SPL n'ont fait l'objet d'aucune modification.

b - Historique des 5 dernières années (2017-2021)

Entre 2017 et 2021, les statuts de la Société CITIVA SPL ont fait l'objet des 2 modifications suivantes :

- En 2017, les statuts ont été modifiés suite à l'opération **d'augmentation de capital social**. Le capital social a été augmenté d'un montant de 2 007 153,97€ par voie d'apports en numéraire.
- ➔ Depuis 2017, le capital social est fixé à la somme de 3 507 141 €, divisé en sept mille cinq cent dix-sept (7 517) actions, entièrement libérées, souscrites en numéraire, dont la totalité appartient aux collectivités territoriales.
- En 2021, les statuts ont été modifiés suite au **transfert de siège social** de CITIVIA SPL.
- ➔ Depuis 2021, le siège social est situé au 24 rue Carl Hack - 68100 MULHOUSE.

V.2 - Evolutions de l'actionnariat

a- Evolution au cours de l'année

Au cours de l'année 2022, l'actionnariat de la Société CITIVIA SPL n'a aucunement évolué.

b- Historique des 5 dernières années (2017-2021)

Entre 2017 et 2021, les collectivités suivantes ont rejoint l'actionnariat de CITIVIA SPL :

- Vieux-Thann (2017)
- Neuf Brisach (2018)
- Communauté de Communes Région de Guebwiller (2021)
- Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach (2021)

VI- BILAN DE GOUVERNANCE

VI.1 - Réunions du Conseil d'Administration

En 2022, le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois :

- Le **18 mars 2022** : au total, il y'a eu un taux de présence de 56%. Concernant m2A, 2 représentants étaient présents sur 5 (soit un taux de présence de 40%).
- Le **16 mai 2022** : au total il y'a un taux de présence de 78%. Concernant m2A, 4 représentants étaient présents sur 5 (soit un taux de présence de 80%).
- Le **1^{er} décembre 2022** : au total, il y a eu un taux de présence de 72%. Concernant m2A, 4 représentants étaient présents sur 5 (soit un taux de présence de 80%).

VI.2 - Réunions de l'Assemblée Spéciale

En 2022, l'Assemblée Spéciale s'est réunie 3 fois :

- Le **18 mars 2022**
- Le **16 mai 2022**
- Le **1^{er} décembre 2022**

M2A ne siégeant pas à l'Assemblée Spéciale, aucun représentant de la collectivité n'y a été présent.

VI.3 - Réunions de l'Assemblée Générale

En 2022, l'Assemblée Générale s'est réunie une seule fois, et ce de manière ordinaire :

- Le **16 juin 2022** : au total, il y'a eu un taux de présence de 35%. Concernant m2A, 0 représentant était présent sur 1 (soit un taux de présence de 0%).

VI.4 - Informations sur la rémunération et les avantages en nature des représentants de la collectivité et des mandataires sociaux

Les représentants de m2A n'ont bénéficié d'aucune rémunération ou avantage en nature au titre de l'année 2022.

En vertu de son mandat social, la Directrice Générale de CITIVIA SPL a bénéficié en 2022 :

- D'une rémunération forfaitaire annuelle de 4 300€ ;

- D'un avantage en nature se traduisant par l'affectation d'un véhicule de fonction pris en charge à hauteur de 75% soit d'une valeur mensuelle de 352,12€.

VI.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a - Principaux risques

Risques d'ordre juridique :

A fin 2022, il existe 1 contentieux locatif dont les bilans des concessions d'exploitation tiennent comptent pour un montant global de 22 K€.

D'autre part, la responsabilité de CITIVIA SPL est recherchée quant à l'entretien de la bordure d'un terrain en travaux dans le cadre d'un accident de la circulation impliquant un jeune garçon circulant à vélo et un automobiliste. Ce dossier en cours d'instruction est couvert par les assurances de protection juridique et de responsabilité civile de CITIVIA SPL.

Enfin, les services du ministère de l'intérieur ont engagé fin 2018 une expertise pour objectiver et qualifier l'état du bâtiment construit par CITIVIA SPL et en exploitation par la Police Nationale. L'expert a remis son dossier, pas de suite donnée actuellement.

L'ensemble des éléments connus à la date d'arrêté des comptes ont été appréciés. Si la Société CITIVIA SPL n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, néanmoins, le contexte inflationniste et la remontée des taux d'emprunt généralisée auront un impact sur l'ensemble des dépenses à venir sans que cet impact soit pleinement mesurable. A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat. Pour autant à la date de clôture du 31 décembre 2022, aucun impact sur les comptes annuels n'a été anticipé conformément à la réglementation comptable en vigueur.

Engagement hors bilan :

- Indemnités de fin de carrière :

Les dispositions de la Convention Collective Syntec et de l'accord d'entreprise prévoient le versement d'une indemnité de fin de carrière à tout salarié qui part en retraite à son initiative ou celle de son employeur. Afin de faire face à cet engagement, CITIVIA SPL a souscrit en décembre 2003 un contrat d'assurance au profit des membres du personnel.

Le décret 83.1020 du 29.11.1983 (art.24) fait obligation de calculer le montant des engagements sociaux qu'une entreprise peut avoir contracté auprès de ses salariés. Cet engagement peut être soit provisionné, soit mentionné en « engagement hors bilan ».

Au 31/12/2022, le montant de l'engagement total de CITIVIA SPL est estimé à 281 981 €.

La valeur des sommes versées au contrat au 31 décembre 2022 s'élève à 20 170,86 €.

Aucune somme complémentaire n'a été versée sur ce contrat en 2022.

L'engagement non couvert au 31 décembre 2022 est de 261 810,14 €.

- Autorisation de découvert sur le compte opérations :

Pour le financement de l'opération Sélestat Porte Sud, il a été négocié avec le Crédit Agricole un découvert autorisé de 7,4 M€ à hauteur des dépenses engagées sur l'opération et il sera remboursé au fur et à mesure des cessions des parcelles. Il est de :

- 5 831 613,32€ au 31/12/2022

- Hypothèque :

Concernant le découvert autorisé de l'opération Sélestat Porte Sud, une promesse hypothécaire a été donnée (5 832 K€).

Concernant l'opération Maison Médical de Bourtzwiller, une hypothèque sur bail à construction pour 50% du CRD a été donnée soit (301 K€).

Concernant l'emprunt pour les locaux rue Carl Hack de Citivia, une garantie hypothécaire a été donnée (1 951 K€).

- Caution et engagements reçus :

Pour réaliser la cession des parcelles de l'opération d'aménagement de Pulversheim, une garantie de parfait achèvement a été souscrite auprès de la Caisse d'Épargne pour un montant évalué à 983 K€ au 31/12/2022,

Une Garantie Financière d'Achèvement a été donnée par le Crédit Agricole concernant la réalisation de l'opération Sélestat Porte Sud pour 5 020 K€.

- Autre engagement :

L'Hôtel de Police est financé par un crédit-bail auprès du Crédit Agricole dont la valeur initiale au 15/11/2012 était de 15 105 K€ et dont le solde restant dû au 31/12/2022 13 762 K€.

b- Contrôle

En 2022, la Société a fait certifier ses comptes sans réserve par un Commissaire aux Comptes indépendant et selon les normes d'exercice professionnel applicables en France :

Sémaphores Audit SA, SA au capital de 200 000 €, Société de Commissariat aux comptes - Membre de la Compagnie Régionale de Paris dont le siège social est sis au 20/24 rue Martin Bernard - 75013 Paris
- 337 630 792 RCS Paris

VI.6 - Contrôle analogue

Les modalités du contrôle analogue sont mises en place par le **règlement intérieur** et l'instauration d'une **commission des marchés et d'agrément** au sein de CITIVIA SPL.

Les modalités du contrôle analogue sont inscrites dans le règlement intérieur. L'article 1 traitant de l'objet du règlement intérieur détermine les modalités essentielles de fonctionnement de la Société dans l'objectif du respect des critères « in-house », et notamment des règles permettant aux collectivités territoriales actionnaires d'exercer un contrôle sur la société.

Les modalités d'exercice du contrôle analogue sont explicitées dans le règlement intérieur et relèvent de 3 points :

- Article 4 : Modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration dans l'intérêt de ses membres ainsi que les modalités de leur contrôle collectif sur la Société
- Article 6 : Contrôle des opérations au travers de réunions périodiques
- Article 7 : Instauration d'une commission ad hoc « commission des marchés » afin de renforcer le contrôle analogue :

La **commission des marchés et d'agrément** a été composée des membres suivants en 2022 :

Membres à voix délibérante - Titulaires :

- **Président** : M. Thierry BELLONI - Vice-Président - m2A
- Mme Marie HOTTINGER - Adjointe au Maire - Mulhouse
- M. Florian COLOM - Adjoint au Maire - Mulhouse

Membres à voix délibérante - Suppléants

- M. Guy DUMEZ - Adjoint au Maire - Staffelfelden (suppléant de M. BELLONI)
- Mme Nina CORMIER - Conseillère Municipale - Ville de Mulhouse (suppléante de Mme HOTTINGER)
- M. Pierre WILLEMANN - Adjoint au Maire - Wittelsheim (suppléant de M. COLOM)

La **commission des marchés** s'est tenue à neuf reprises en 2022 :

- ⇒ Le 12 janvier 2022
- ⇒ Le 23 février 2022
- ⇒ Le 6 avril 2022
- ⇒ Le 11 mai 2022
- ⇒ Le 1^{er} juin 2022
- ⇒ Le 6 juillet 2022
- ⇒ Le 20 juillet 2022
- ⇒ Le 14 septembre 2022
- ⇒ Le 12 octobre 2022

En 2022, la commission a instruit 15 marchés comprenant 162 K€ HT d'études et 1,3 M€ HT de travaux pour 7 concessions et 1 contrat de prestation. La commission a rendu un avis favorable pour l'ensemble des marchés soumis en 2022.

La **commission d'agrément** s'est réunie à quatre reprises en 2022 :

- ⇒ Le 23 février 2022
- ⇒ Le 15 juin 2022
- ⇒ Le 14 septembre 2022
- ⇒ Le 12 octobre 2022

Elle a rendu un avis favorable sur l'ensemble des 8 contrats instruits.

L'ensemble de ces contrats représente un chiffre d'affaires HT pour CITIVIA SPL de 3 059 K€.

VI.7 - Etat des procédures de prévention et de détection des faits d'atteinte à la probité mises en œuvre par la Société

Compte tenu de l'effectif de l'entreprise, la Société CITIVIA SEM n'est pas tenue à la mise en place de telles procédures.