



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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**  
**Séance du 9 décembre 2024**

**69 élus présents (104 en exercice, 17 procurations)**

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

**DMC : RECONVERSION DU BATIMENT 62 ET AMENAGEMENT D'ESPACES  
PUBLICS - COMPTE-RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE (CRACL) DE  
CITIVIA SPL POUR L'EXERCICE 2023 (533/8.4/2624C)**

CITIVIA SPL a établi son compte-rendu d'activités pour l'exercice 2023 relatif à sa mission d'aménageur portant sur la reconversion du bâtiment 62 et l'aménagement des axes principaux du site, dont elle est concessionnaire jusqu'au 28 février 2034. Conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, ces documents sont soumis à l'examen du Conseil d'Agglomération.

Après un première année dédiée au lancement des premiers diagnostics (amiante, faune-flore, ressources,...) et des premières étapes de la consultation pour choisir l'équipe titulaire de l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre, **l'année 2023** a vu la désignation en avril de l'équipe de maîtrise d'œuvre (équipe tri-nationale comprenant notamment DEA Architectes et Sortons du Bois) et le lancement des premières missions, en l'espèce celle d'une part de diagnostic, commune au bâtiment 62 et aux espaces publics et d'autre part, d'analyse et de stratégie en matière de gestion de pollution des sols. De ces premières études, il est ressorti en raison de la complexité du site, la nécessité de conduire des études complémentaires (repérage des réseaux et ouvrages enterrés, état des sols, schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qualification des cibles et faisabilité commerciale) qui ont été validées lors du premier comité stratégique d'octobre 2023, en présence de la Ville de Mulhouse. Ces études ont pour effet de décaler d'un an le démarrage des travaux et par extension la commercialisation des premiers lots.

A contrario, l'acquisition du bâtiment 62 pour un montant de 1,96M€ HT par CITIVIA SPL auprès de m2A a bien été conduite avec une signature de l'acte authentique le 09 novembre 2023. De même, une mission complémentaire de

maîtrise d'œuvre a été menée avec la réalisation des études pour purger un spot de pollution au mercure mis à jour sur la rue Thérèse de Dillmont, en anticipation des futurs travaux d'espaces publics pour permettre la réalisation de la rampe du bâtiment 33 nécessaire à l'installation d'un nouveau locataire au sein du village d'activités.

Enfin, 2023 a aussi vu le versement par l'Etat d'un peu plus de 2M€ de la subvention allouée au titre du plan de relance / volet recyclage foncier (sur un total de près de 2,8M€).

**L'année 2024** a été encore essentiellement consacrée à la conduite des études susvisées mais aussi aux autres études indispensables pour engager les études opérationnelles (notamment celles de reconnaissance structurelle dans le bâtiment 62, géotechniques pour estimer les contraintes sous les fondations du bâtiment 62) et pour mener les premiers travaux (missions de maîtrise d'œuvre complète pour les travaux préparatoires du bâtiment 62, des travaux de purge du spot de pollution à proximité du bâtiment 33, assistance à maîtrise d'ouvrage économie circulaire phase ACT et chantier pour les travaux préparatoires).

Elle verra aussi la définition et la proposition par l'équipe de maîtrise d'œuvre de scénarii d'aménagement tant pour la partie bâtiment que la partie espaces publics et le choix par m2A et la Ville de Mulhouse du parti d'aménagement à étudier en phase opérationnelle qui devrait elle débiter fin 2024 / début 2025.

2024 est aussi synonyme d'engagement et de réalisation des premiers travaux, en l'espèce :

- les mesures complémentaires de sécurisation du bâtiment ;
- le traitement du spot de mercure ;
- les travaux préparatoires sur le bâtiment 62 (désamiantage hors châssis vitrés, déplombage partiel, curage avec dépose soignée en vue du réemploi et démolition du poste de transformation et du quai).

Avec ces nouveaux éléments, un **recalage du calendrier** est intervenu et positionne aujourd'hui le démarrage des travaux d'aménagement d'espaces publics et de bâtiment (tranche Est) en 2026. Au demeurant, ce décalage ne remet nullement en cause la subvention de près de 2,8 M€ obtenue au titre du volet recyclage foncier du plan de relance national.

**En termes de bilan**, les évolutions du présent CRACL sont limitées au décalage du calendrier susmentionné et à des évolutions déjà connues (notamment les coûts afférents à la découverte du spot de mercure, à des frais de notaire plus élevés ; à l'actualisation de la fraction de rémunération indexée sur l'indice SYNTEC...). L'impact principal sur le bilan est la perte d'un an de loyer à l'horizon du terme actuel de la concession, ce qui génère un résultat négatif de 185K€. Le compte de résultat de l'opération tel qu'il est établi par CITIVIA SPL au 31 décembre 2023, s'élève ainsi en charges à près de 27,6 M€.

Avec la remise des études opérationnelles programmées au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, le bilan sera actualisé tant sur les produits que sur les charges, avec un objectif de maîtrise des coûts. Il comprendra très certainement a minima une prorogation de la concession qui permettra mécaniquement de rétablir la durée d'exploitation initiale et d'améliorer le bilan. Dans cette attente, les termes de ladite concession restent inchangés. La participation financière de m2A à cette opération reste constante à 1,73 M€ dont 1 M€ ont été versés à fin 2023 comme celle de la Ville

de Mulhouse qui reste à 1,22 M€ HT et dont le premier versement est intervenu en 2024.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- prend acte, par son vote, du compte-rendu d'activités 2023 de CITIVIA SPL relatif à la reconversion du bâtiment 62 et à l'aménagement des axes principaux du site.

PJ :

- Annexe 1 : Compte-rendu annuel à la collectivité 2023
- Annexe 2 : Synthèse du bilan prévisionnel au 31.12.2023

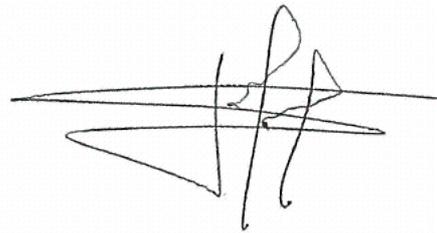
Le Conseil d'agglomération prend acte, par son vote, à l'unanimité des suffrages exprimés, du compte-rendu d'activités 2023 de CITIVIA SPL relatif à la reconversion du bâtiment 62 et à l'aménagement des axes principaux du site.

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. SchilDKnecht', with a long horizontal stroke extending to the left.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabian Jordan', with a long horizontal stroke extending to the left.

Fabian JORDAN

**DMC/BATIMENT 62 & ESPACES PUBLICS**  
**COMPTE-RENDU A MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION**  
**2023**

## SOMMAIRE

1	CONTEXTE .....	3
A.	DONNEES SYNTHETIQUES DE L'OPERATION .....	3
B.	HISTORIQUE - PHASES CLEFS .....	4
C.	SITUATION ADMINISTRATIVE.....	4
2	AVANCEMENT & PROGRAMMATION .....	4
A.	CESSIONS ET LOCATIONS.....	4
B.	SUBVENTIONS.....	5
C.	PARTICIPATIONS.....	6
D.	MAITRISE FONCIÈRE.....	6
E.	ETUDES .....	6
F.	TRAVAUX .....	7
G.	FINANCEMENT .....	8
3	ANALYSES ET PERSPECTIVES.....	8
4	ETATS & ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES.....	11
5-	COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (en K€) .....	21

# 1 CONTEXTE

## A. DONNEES SYNTHETIQUES DE L'OPERATION

1. DONNEES SYNTHETIQUES DE L'OPERATION					
<b>DONNEES CONTRACTUELLES</b>					
Nom d'opération	056				
Collectivité	m2A				
Signature de la concession /convention	1 mars 2022				
Echéance	28 février 2034				
<b>PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES</b>					
Evaluation environnementale	Dossier au cas par cas à produire				
Dossier loi sur l'eau	Dossier à produire				
Sortie ICPE	Procédure à finaliser				
<b>PRESTATAIRES PRINCIPAUX</b>					
Maître d'œuvre Architecte, paysagiste,...	Equipe constituée autour de DeA (désignée en avril 23)				
Notaire	Maître Basch				
<b>PROGRAMME</b>					
	prévision d'origine	nouvelle prévision	réalisé (en cumul)	à réaliser (cumul)	
Périmètre concession	29 000 m <sup>2</sup>	29 000 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	29 000m <sup>2</sup>	
Surfaces à aménager	21 000 m <sup>2</sup>	21 000 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	21 000m <sup>2</sup>	
Surfaces de plancher cessibles (hors sous-sol)	21 974 m <sup>2</sup>	21 974 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	21 974m <sup>2</sup>	
<b>DONNEES FINANCIERES GLOBALES EN K€</b>					
	prévision d'origine	nouvelle prévision	réalisé (en cumul)	à réaliser (cumul)	avancement
<b>Cessions/Locations</b>	20 773	20 422	0	20 422	0%
Cession	18 481	18 481	0	18 481	0%
Locations	2 292	1 941	0	1 941	0%
<b>Investissements</b>	22 460	22 503	2 114	20 389	9%
- études	2 380	2 380	57	2 323	2%
- Acquisitions	2 044	2 057	2 057	0	100%
- travaux	18 036	18 066	0	18 066	0%
<b>Bilan collectivité</b>					
Participation Concédant	1 730	1 730	1 000	730	58%
Participation ville de Mulhouse	1 220	1 220	0	1 220	0%

## B. HISTORIQUE - PHASES CLEFS

### *Justification de l'opération - Objectifs généraux*

Un bâtiment emblématique et les principaux axes du site de DMC réhabilités dans 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 désimperméabilisation et de végétalisation affirmée pour lutter contre la chaleur en ville et 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.

Elle est réalisée en lien avec deux autres actions concourant au même objectif et menées par les collectivités :

- la dépollution des 3 spots de pollution identifiés par les précédentes études environnementales dont l'un d'eux est en interface direct avec l'aménagement des espaces publics (opération sous MOA m2A)
- la reconversion des bâtiments 59-60 en espaces de stationnement et d'activités en interface directe avec la présente concession, tant au niveau des espaces publics, de la gestion des eaux pluviales et des cellules d'activités (opération portée par la Ville).

*Début de l'opération : 01/03/2022*

### *Etapas clefs les plus récentes :*

- Signature d'une convention attributive de subvention du fond friches, volet recyclage foncier, dans le cadre de France Relance (10/12/21)
- Réception des offres des quatre équipes sélectionnées en vue de l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre pour le bâtiment 62 et les espaces publics (12/22)
- Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre (05/23) constituée autour de DeA, avec Kuhn und Lehmann, Sortons du bois, IMAEE, PERL, CETEC, ETMO, Plateau Urbain et Philippe Cabane.
- Acquisition du bâtiment 62 (09/11/23)

## C. SITUATION ADMINISTRATIVE

*Procédure d'urbanisme : sans objet (pas de terrain à bâtir)*

*Procédure foncière : sans objet (terrains déjà maîtrisés par les collectivités)*

*Archéologie : sans objet (confirmé par le DRAC le 20/09/22)*

*Evaluation environnementale : dossier au cas par cas prévu*

*Dossier loi sur l'eau : prévu*

*ICPE : procédure à finaliser en vue d'obtenir un PV de récolement pour le bâtiment 62 et les espaces publics*

*Permis de démolir obtenu pour la démolition des excroissances du bâtiment 62 (3/06/24)*

## 2 AVANCEMENT & PROGRAMMATION

### A. CESSIONS ET LOCATIONS

#### A.1. Rappel des prix de cession et surfaces à commercialiser

Les hypothèses de prix de vente prises lors de la production du bilan initial sont les suivantes :

- Etages aile Est aménagés en locaux tertiaires avec des prestations différentes selon les niveaux, dans le cadre d'une VEFA : 2 241 € HT/m<sup>2</sup>

- Etages aile Ouest cédés en l'état avec désamiantage et fluides en attente, pour la réalisation de logements de type loft : 157 € HT/m<sup>2</sup>
- Partie centrale cédée en l'état avec désamiantage et cage d'escaliers commune avec l'aile Est : 211 € HT/m<sup>2</sup>
- RDC des pignons Est et Ouest cédés à l'issue d'une période d'exploitation : 1 715 € HT/m<sup>2</sup>

Elles nécessitent d'être revues en fonction des précisions sur le programme et les chiffrages des travaux qui interviendront au cours des études.

## A.2- Cessions

### A.2.1 Cessions réalisées en 2023

Sans objet

### A.2.2 Cessions prévues en 2024

Sans objet

Dans l'attente d'une mise à jour des chiffrages qui suivront les précisions sur le programme et des chiffrages des travaux, le bilan d'opération prévoit les cessions aux deux porteurs de projet identifiés dans le traité de concession. Elles ont été décalées d'un an par rapport aux prévisions du CRAC précédent en raison de la nécessité de réaliser des études complémentaires notamment un repérage des ouvrages enterrés, des analyses de pollution, un schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle du quartier et une étude comparative sur le tracé du chauffage urbain. Ces études décalent d'un an le démarrage des travaux et donc les cessions.

- Systancia : hypothèse d'une VEFA envisagée fin 2025
- Lofts : hypothèse d'une cession fin 2026

## A.3- Locations

### A.3.1 Baux signés en 2023

Sans objet

### A.3.2 Baux prévus en 2024

Sans objet

### A.3.3 Sorties en 2023

Sans objet

### A.3.4 Sorties prévues en 2024

Sans objet

## A.4. Moyens de commercialisation

Au-delà des contacts déjà établis avec le porteur de projet des lofts et Systancia, la commercialisation n'a pas encore commencé.

Les moyens à mettre en œuvre pour la commercialisation seront mis en place en lien avec les services de la collectivité.

## B. SUBVENTIONS

Une convention est signée avec le ministère de la transition écologique pour l'attribution d'une subvention du fond friches, volet recyclage foncier, dans le cadre de France Relance (10/12/21)

Le bilan d'opération prévoit également une subvention de la Région au titre de la résorption des friches ainsi qu'une enveloppe prévisionnelle d'autres subventions escomptées notamment de l'Agence de l'eau Rhin Meuse et du FEDER (une déclaration d'intention a été faite pour une subvention du FEDER sur les espaces publics).

#### B.1. Subventions perçues au 31/12/2023

- Avance de 30 % du fond friche de 830 K€ perçue en janvier 23
- Acompte du fond friche de 1 175 K€ lié à l'acquisition du bâtiment 62 et à l'avancement des études

#### B.2. Subvention à percevoir/contractualiser en 2024

- Solde du fond friche de 764 K€. Le versement de ce solde est conditionné par un niveau de dépense équivalent au montant total de la subvention au 30 septembre 2024. Ce niveau sera atteint grâce à l'anticipation des travaux préparatoires du bâtiment 62.

### C. PARTICIPATIONS

#### C.1. Participations perçues au 31/12/2023

- Participation d'équilibre du concédant de 500 K€ perçue en 2022
- Participation d'équilibre du concédant de 500 K€ perçue en 2023
- Soit un cumul de 1 000 K€

#### C.2. Participation à percevoir/approuver en 2024

- Participation d'équilibre du concédant de 500 K€
- Participation de la ville de Mulhouse de 820 K€

### D. MAITRISE FONCIÈRE

#### D. 1. Acquisitions réalisées au 31/12/2023

Acquisition du bâtiment 62 cédé par m2A le 9/11/23

#### D. 2. Acquisitions restant à réaliser au 31/12/24

Sans objet

### E. ETUDES

#### E.1 Etudes réalisées en 2023

- Missions de MOE :
  - DIAG,
  - Mission expertise et stratégie pollution
  - MOE des travaux de purge du spot de pollution en mercure rue Thérèse de Dillmont devant le bâtiment 33. La purge de ce spot de pollution a été anticipée

pour permettre la réalisation de la rampe du bâtiment 33 pour l'arrivée de nouveaux locataires.

- AMO Economie circulaire (Phase étude), dans l'objectif de mener une démarche de réemploi de matériaux et d'équipements issus du curage du bâtiment.

Le CRAC 2022 prévoyait le démarrage de l'APS du bâtiment et de l'AVP des espaces publics en 2023, immédiatement après la remise de la mission DIAG. Ces missions ont été retardées par la nécessité de réaliser préalablement des études complémentaires notamment un repérage des ouvrages enterrés, des analyses de pollution, un schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle du quartier, une étude comparative sur le tracé du chauffage urbain, une étude de qualification des cibles et des esquisses du bâtiment 62.

## E.2 Etudes à réaliser en 2024

- Missions de MOE :
  - MOE complète pour les travaux préparatoires du bâtiment 62
  - AMO analyses complémentaires de pollution
  - Etude comparative pour le tracé du réseau de chaleur urbain
  - Réalisation d'un « schéma directeur » de gestion des eaux pluviales sur le site DMC
  - MOE des travaux de purge du spot de pollution en mercure rue Thérèse de Dillmont devant le bâtiment 33
  - Les études d'AVP des espaces publics et d'esquisses du bâtiment 62 démarreront en décembre 2024 ou en janvier 2025
- AMO Economie circulaire : Phase ACT et chantier (travaux préparatoires du bâtiment)
- Analyse pollution des parquets du bâtiment 62 en vue de réemploi
- Etude de pollution complémentaire sur les espaces publics
- Etude de faisabilité pour la réalisation d'une démarche de phytomanagement
- Etude de repérage de réseaux et d'ouvrages enterrés sur les espaces extérieurs (au géoradar et autres méthodes), avec hydrocurages, inspection caméra de réseaux et scan 3D de cuves.
- Etude de reconnaissance structurelle dans le bâtiment 62
- Etudes Géotechniques pour estimer les contraintes sous fondations du bâtiment 62 et déterminer les coefficients de perméabilité des espaces extérieurs
- Etude de qualification des cibles et de faisabilité commerciale du bâtiment 62

## F. TRAVAUX

### F.1 Travaux réalisés en 2023

- Sans objet

Une enveloppe pour travaux d'entretien était prévue en 2023. Il s'agissait principalement des mesures complémentaires de sécurisation du bâtiment 62. Mais en raison de l'acquisition du bâtiment en novembre, aucune dépense n'a été constatée en 2023.

### F.2 Travaux à réaliser en 2024

- Mesures complémentaires de sécurisation du bâtiment 62
- Travaux de dépollution d'un spot de Mercure rue Thérèse de Dillmont, anticipés pour ne pas retarder la création d'une rampe d'accès au bâtiment 33 dans le cadre de la concession RUDIE.
- Travaux préparatoires du bâtiment 62 : désamiantage (hors châssis vitrés) et déplombage partiel, curage avec dépose avec soin en vue de réemploi et démolition du poste transfo et du quai.

## G. FINANCEMENT

### G.1 Financements mis en place en 2023

Une autorisation de découvert de 2 044 K€ est mise en place en 2023 pour le portage de l'acquisition du bâtiment 62 jusqu'à la perception du montant du fond friche.

### G.2 Financements à mettre en place à partir de 2024

L'autorisation de découvert mise en place en 2023 arrive à échéance au 30 juin 2024. Aucun nouveau financement ne sera nécessaire en 2024.

## 3 ANALYSES ET PERSPECTIVES

Le traité de concession d'aménagement a été signé le 1<sup>er</sup> mars 2022. La première année a été consacrée au lancement des premiers diagnostics (amiante, faune flore, ressources, etc.) et des premières étapes de la consultation pour choisir l'équipe titulaire de l'accord cadre de maîtrise d'œuvre portant à la fois sur le bâtiment et sur les espaces publics.

En 2023, l'équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée (en avril) et a réalisé la mission DIAG commune au bâtiment 62 et aux espaces publics et une mission d'analyse et de stratégie en matière de gestion de pollution des sols (rendus en octobre).

Afin de pouvoir poursuivre l'étude sur le volet espace public par la proposition de scénarios d'aménagement fin septembre 2024, la maîtrise d'œuvre a prescrit des études complémentaires (réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2024) :

- des analyses complémentaires de pollution. A date, ces analyses ont mis à jour la présence de neuf spots de pollution concentrée qui se rajoutent aux trois déjà identifiés et en cours de traitement sur le cœur du site par m2A.
- une étude de repérage des réseaux et d'ouvrages enterrés avec une précision de classe A.
- une étude des possibilités d'intégration au projet du réseau de chauffage urbain
- l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle du cœur du site DMC, soit un périmètre plus large que celui de la concession.

S'agissant du volet bâtiment, l'étude de qualification des cibles et de faisabilité commerciale se déroulera mi-2024 et présentera ses conclusions fin septembre.

La réalisation de ces études entraîne un décalage d'un an du démarrage des travaux d'aménagement et des travaux principaux du bâtiment. Leur impact sur les produits et les charges du bilan sera déterminé par les études opérationnelles en cours.

Dans l'attente de ces nouveaux chiffrages, les montants des cessions, des études et des travaux n'ont pas évolué (à l'exception du traitement du spot de pollution rue Thérèse de Dillmont). Le bilan ne tient donc pas compte du renchérissement probable des travaux, ni de la hausse possible des produits en raison de l'inflation.

Il ne tient pas compte non plus des mesures de gestion de la pollution qui seront nécessaires à la réalisation du projet. Les montants seront arrêtés lors de la validation de l'AVP et du plan de gestion.

Au même titre que les cessions, études et travaux, les hypothèses de taux d'intérêt pour le calcul des frais financiers du CRAC précédent ont été conservées.

En revanche, le rééchelonnement dans le temps des produits et des charges pour tenir compte de l'évolution du calendrier : anticipation des travaux préparatoires et décalage d'un an des autres travaux, des cessions et produits de gestion a été pris en compte.

Les évolutions du CRPO sont détaillées dans le tableau ci-après. Elles sont liées :

- au décalage du calendrier susmentionné,
- et à des évolutions déjà connues du bilan qui ne peuvent pas venir en déduction des enveloppes prévisionnelles prévues dans le CRAC précédant.

L'impact principal sur le bilan est la perte d'un an de loyer à l'horizon de la concession en raison du décalage du calendrier (-352 K€ de produits de gestion).

Le bilan d'opération fait apparaître un résultat négatif de - 185 K€. Ce bilan étant amené à évoluer en fonction des études opérationnelles en cours, tant sur les produits que les charges, il est proposé pour le présent CRAC, au vu de ce qui précède, de maintenir en l'état la durée de la concession ainsi que ses modalités financières d'exécution.

Les prochaines étapes des études (affinage des esquisses du bâtiment et AVP des espaces publics intégrant le sujet de pollution) donneront lieu à un travail mise à jour du bilan portant tant sur les charges que sur les produits avec un objectif de maîtrise du budget. La prolongation de la concession sera une des solutions qui pourra permettre d'améliorer le bilan en rétablissant la durée d'exploitation initiale.

CRAC 2022 Arrêté au 31/12/23	CRAC 2022	CRAC 2023	Variat°	Faits marquants :
<b>Produits</b>	<b>27 724</b>	<b>27 395</b>	<b>-329</b>	<p>Dans l'attente des nouveaux chiffrages des travaux et des précisions sur les évolutions de programme, les montants des produits de cession, des études et des travaux (hors anticipation des mesures de gestion rue T. de Dillmont) n'ont pas évolué. Ils ne tiennent pas compte de l'inflation. Le taux d'intérêt du CRAC précédent a également été maintenu.</p> <p><b>Loyers:</b> perte d'un an de loyer à l'horizon de la concession en raison du décalage d'un an des travaux (-352 K€)</p> <p><b>Autres produits :</b> liés à la trésorerie positive de l'opération en 2023 (+23 K€)</p> <p><b>Maîtrise des sols :</b> frais de notaire plus élevés que prévus (+9K€)</p> <p><b>Travaux :</b> Mesures de gestion du spot de mercure rue T. de Dillmont (+30 K€)</p> <p><b>Rémunération forfaitaire :</b> actualisation du montant de la rémunération annuelle selon le dernier indice connu (+41K€)</p> <p><b>Rémunération d'exploitation :</b> exploitation sur une année de moins (-25 K€)</p> <p><b>Frais financiers :</b> Taux maintenu à 4,18%. Calcul automatique en fonction de l'évolution des autres postes (-221 K€)</p> <p><b>Frais de gestion et divers :</b> - convention AFUT (+10K€) non prévu au CRAC 22 - GIE (+6K€) non prévu au CRAC 22</p> <p><b>Impôts et taxes :</b> Taxe sur les salaires (+4K€) non provisionnée au CRAC 22.</p>
Cessions	18 481	18 481	0	
Valorisation patrimoniale			0	
Subvent°	4 000	4 000	0	
Participat°	2 950	2 950	0	
Loyers	2 293	1 941	-352	
Autres produits	0	23	23	
<b>Charges</b>	<b>27 722</b>	<b>27 578</b>	<b>-144</b>	
Etudes + Honoraires	2 409	2 409	0	
Maîtrise des sols	2 048	2 057	9	
Travaux	18 036	18 066	30	
Rémunérat° forfaitaire	813	853	41	
opérationnelle	1 078	1 080	2	
Rémunérat° commercialisation	662	662	0	
Rémunérat° liquidation	60	60	0	
Rémunérat° d'exploitation	160	136	-25	
Frais financiers	1 965	1 744	-221	
Frais de gestion	347	363	15	
Impôts et taxes	144	148	4	
<b>Résultat</b>	<b>2</b>	<b>-183</b>	<b>-185</b>	

#### Conventions et hypothèses retenues :

- Les réalisations en cumul à fin 2023 sont constituées des recettes et dépenses HT constatées à fin décembre 2023 ;
- Les prévisions sont établies en valeur 2023 (donc en € constants) ;
- Le montant de la rémunération de conduite opérationnelle revenant à CITIVIA SPL est assis sur les dépenses définies conventionnellement et constatées à la fin de l'exercice ;
- Le montant de la rémunération de commercialisation revenant à CITIVIA SPL fait l'objet d'une comptabilisation à la signature de l'acte de vente
- Les hypothèses de taux d'intérêt à court terme (pool de trésorerie) sont de 4,18%, les billets à ordres sont de 4,18 %, les emprunts à moyen et long terme sont de 4,18 %.

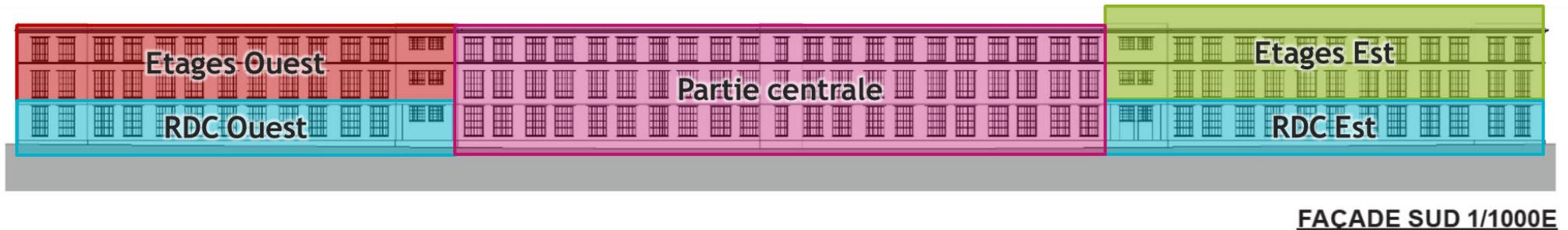
- Les évolutions de la réglementation en matière de fiscalité des opérations d'aménagement engendrent de nouvelles charges fiscales pour la société. Ces charges sont imputées sur chacune des opérations à proportion de la quote-part qui leur est directement affectable.
- Les avances et les retenues de garantie figurent dans les lignes de trésorerie.
- La valorisation des équipements publics (état joint en annexe) intègre les postes de charges :
  - o Etudes - Honoraires aux tiers (Moe, CT, CSPS, OPC)
  - o Rémunération de conduite opérationnelle
  - o Travaux

## 4 ETATS &amp; ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

A.1. CESSIONS					
CESSIONS - REALISE AU 31/12/2023					
Réf. locaux	Acquéreur	Nature	Date acte de vente	SP en m <sup>2</sup>	Prix en K€
<b>Total</b>				0	0
CESSIONS STOCK - RESTE A REALISER AU 31/12/2023					
Réf. locaux	Acquéreur	Nature	Statut (date compromis/libre)	SP en m <sup>2</sup>	Prix en K€
Etages Est	Systancia	Tertiaire : 1 plateau livré clef en main et un plateau prêt à aménager	VEFA envisagée fin 25	4 685	10 500
Etages Ouest	Lofts	Locaux livrés brut pour réalisation de logements	Vente envisagée fin 26	4 538	711
Partie Centrale		Locaux livrés bruts avec part. circulation verticale	Vente au bilan en 28	9 708	2 049
RDC		Activités (cédés après exploitation)	Vente au bilan en 33	3 043	5 221
<b>Total</b>				21 974	18 481
<b>Total Général</b>				21 974	18 481

A.2 PRODUITS DE GESTION									
<b>PRODUITS DE GESTION - REALISE AU 31/12/2023</b>									
Réf.	Surface m <sup>2</sup>	Type	Locataire	Activités	Début du bail	Fin de bail	Loyer annuel	Loyer/m <sup>2</sup> /an	Total prev.
<b>Total Réalisé</b>									<b>0</b>
<b>PRODUITS DE GESTION - RESTE A REALISER AU 31/12/2023</b>									
<b>Baux signés</b>									
Réf.	Surface m <sup>2</sup>	Type	Locataire	Activités	Début du bail	Fin de bail	Loyer annuel	Loyer/m <sup>2</sup> /an	Total prev.
<b>Sous-Total</b>				0					<b>0</b>
<b>Baux non signés</b>									
Réf.	Surface m <sup>2</sup>	Type	Statut	Activités	1 <sup>res</sup> échéance	Dernière échéance		Loyer/m <sup>2</sup> /an	Total prev. y/c vacance
RDC EST	1522	A définir	libre	Activités	2027	2033		120	1 069
RDC OUEST	1522	A définir	libre	Activités	2028	2033		120	872
<b>Sous-Total</b>	<b>3 044</b>								<b>1 941</b>
<b>Total reste à Réaliser</b>									<b>1 941</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>									<b>1 941</b>

## PLAN DE COMMERCIALISATION



-  Etages Est : échanges en cours avec la société Systancia pour une VEFA
-  Etages Ouest : échanges en cours pour une vente du volume brut viabilisé en vue d'un projet de lofts
-  RDC Est et Ouest : exploitation puis revente à des investisseurs
-  Partie centrale : programme à définir / le bilan d'opération prévoit la vente de ce volume quasi-brut

<b>B. SUBVENTIONS</b>			
<b>SUBVENTIONS - REALISE AU 31/12/2023</b>			
<b>Objet</b>	<b>Financier</b>	<b>Date de la convention</b>	<b>Total Montant en K€</b>
Fond Friche	Etat - Ministère de la transition écologique	10/12/2021	2 006
<b>Total</b>			<b>2006</b>
<b>SUBVENTIONS RESTE A REALISER AU 31/12/2023</b>			
<b>Objet</b>	<b>Financier</b>	<b>Date de la convention</b>	
Fond Friche	Etat - Ministère de la transition écologique	10/12/2021	763
Résorption des friches	Région Grand Est	2025	1 000
Autres	Agence eau, etc.		231
<b>Total</b>			<b>1994</b>
<b>TOTAL</b>			<b>4000</b>

<b>C. PARTICIPATIONS</b>			
<b>PARTICIPATIONS - REALISE AU 31/12/2023</b>			
<b>Objet</b>	<b>Financier</b>	<b>Date de la convention</b>	<b>Total Montant en K€</b>
Participation d'équilibre	m2A - Concédant	01/03/2022	1 000
<b>Total</b>			<b>1000</b>
<b>PARTICIPATIONS - RESTE A REALISER AU 31/12/2023</b>			
<b>Objet</b>	<b>Financier</b>	<b>Date de la convention</b>	<b>Total Montant en K€</b>
Participation d'équilibre	m2A - Concédant	01/03/2022	730
Participation aux équipements publics	Ville de Mulhouse	01/03/2022	1 220
<b>Total</b>			<b>1950</b>
<b>TOTAL</b>			<b>2950</b>



## PLAN DES ACQUISITIONS



Bâtiment 62 acquis auprès de m2A

<b>B. TRAVAUX</b>				
(y compris études et conduite opérationnelle)				
<b>VOLET ESPACES PUBLICS - REALISE AU 31/12/2023</b>				
Réf.	Nature	Avancement	Date réalisation	Valeur H.T. EN K€
	Equipements publics	0%		0
	Dépollution spot T. de Dillmont	0%		0
<b>Total</b>				<b>0</b>
<b>VOLET ESPACES PUBLICS - RESTE A REALISER AU 31/12/2023</b>				
Réf.	Nature	%	Date prev	Valeur H.T. EN K€
	Equipements publics	100%	2026	5 720
	Dépollution spot T. de Dillmont	100%	2024	32
<b>Total</b>				<b>5 752</b>
<b>Total volet Espaces publics</b>				<b>5 752</b>
<b>VOLET BATIMENT - REALISE AU 31/12/2023</b>				
Réf.	Nature	Avancement	Date prev	Valeur H.T. EN K€
	Travaux bâtiments	0%		0
	Travaux préparatoires	0%		0
<b>Total</b>				<b>0</b>
<b>VOLET BATIMENT - RESTE A REALISER AU 31/12/2023</b>				
Réf.	Nature	%	Date prev.	Valeur H.T. EN K€
	Travaux bâtiments	100%	2026	14 574
	Travaux préparatoires	100%	2024	731
<b>Total</b>				<b>15 305</b>
<b>Total volet Bâtiment</b>				<b>15 305</b>
<b>TOTAL</b>				<b>21 057</b>

## PLAN DES EQUIPEMENTS PUBLICS



<b>F. EMPRUNTS</b>				
<b>EMPRUNTS - REALISE AU 31/12/2023</b>				
<b>Objet</b>	<b>Financier</b>	<b>Date du contrat</b>	<b>Montant mobilisé en k€</b>	<b>Capital restant dû en k€</b>
<b>Total</b>			0	0
<b>EMPRUNTS - RESTE A REALISER AU 31/12/2023</b>				
<b>Objet</b>	<b>Financier</b>	<b>Date du contrat</b>	<b>Montant mobilisé en k€</b>	<b>Capital restant dû en k€</b>
<b>Total</b>			0	0
<b>Total Général</b>			0	0

## 5-COMPTÉ DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (EN K€)

CR 056 DMC - Bât 62 et espaces publics											
Ligne	Intitulé	Bilan Initial	CRAC 2022	2023		2024		2025		Au delà	Nouveau
				Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul		
	Produits	27 723	27 724	2 529	3 029	2 084	5 113	2 530	7 643	19 753	27 395
1	CESSIONS	18 481	18 481					1 500	1 500	16 981	18 481
10	Cessions collectifs	711	711							711	711
11	Cessions individuelles										
12	Cessions activité	15 721	15 721					1 500	1 500	14 221	15 721
13	Cessions autres	2 049	2 049							2 049	2 049
2	SUBVENTIONS	4 000	4 000	2 006	2 006	764	2 769	400	3 169	831	4 000
20	Subventions	4 000	4 000	2 006	2 006	764	2 769	400	3 169	831	4 000
3	PARTICIPATIONS	2 950	2 950	500	1 000	1 320	2 320	630	2 950		2 950
30	Participation du Concédant	1 730	1 730	500	1 000	500	1 500	230	1 730		1 730
31	Participations autres	1 220	1 220			820	820	400	1 220		1 220
32	Participation à recevoir										
4	PRODUITS DE GESTION	2 292	2 293	23	23		23		23	1 941	1 964
40	Produits financiers court terme			12	12		12		12		12
41	Produits financiers autres			11	11		11		11		11
42	Locations autres	2 292	2 293							1 941	1 941
43	Produits autres										
	Charges	27 723	27 722	2 261	2 461	1 282	3 744	1 143	4 887	22 691	27 578
1	ETUDES	2 380	2 380	34	57	408	464	668	1 132	1 248	2 380
12	Etudes opérationnelles	2 380	2 380	34	57	408	464	668	1 132	1 248	2 380
13	Etudes révisions										
2	MAITRISE DES SOLS	2 044	2 048	2 057	2 057		2 057		2 057		2 057
20	Acquisitions/Indemnités rémunérables	1 956	1 960	1 960	1 960		1 960		1 960		1 960
21	Acquisitions/Indemnités non rémunérables										
22	Frais liés à l'acquisition	88	88	97	97		97		97		97
3	TRAVAUX	18 036	18 036			725	725	50	775	17 291	18 066
30	Mise en état des sols					30	30		30		30
31	Ouvrage de viabilité	4 841	4 841							4 841	4 841
32	Ouvrage de viabilité autres	133	133							133	133
33	Ouvrage de bâtiments	12 671	12 671			645	645		645	12 026	12 671
34	Ouvrage de bâtiments autres										
35	Entretien des ouvrages	390	390			50	50	50	100	290	390
36	Travaux révisions										
4	HONORAIRES AUX TIERS	29	29			15	15	15	29		29
40	Honoraires sur cession										
41	Honoraires autres	29	29			15	15	15	29		29
5	REMUNERATION	2 772	2 772	161	336	123	459	141	600	2 191	2 791
50	Avances sur rémunération opérateur										
51	Rémunération forfaitaire	813	813	128	302	66	367	53	420	433	853
52	Rémunération de conduite opérationnelle	1 077	1 078	33	34	58	92	50	142	938	1 080
53	Rémunération de commercialisation	662	662					38	38	624	662
54	Rémunération financière										
55	Rémunération de liquidation	60	60							60	60
56	Rémunération d'exploitation	160	160							136	136
6	FRAIS FINANCIERS	1 970	1 965							1 743	1 744
60	Frais financiers sur court terme	1 734	1 729							1 507	1 507
61	Frais financiers sur emprunt										
62	Frais financiers divers	236	236							236	236
63	Frais Financiers / court terme - Exploi.										
7	FRAIS DE GESTION ET DIVERS	491	491	9	12	11	23	270	293	218	511
70	Frais de gestion locative										
71	Frais de gestion	287	287	3	4	3	7	244	251	37	287
72	Impôts et taxes	144	144	4	4		4		4	144	148
73	Frais d'information et de comm.	60	60	2	4	8	12	26	38	38	75
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	2	268	568	801	1 369	1 387	2 756	-2 939	-183
	MOBILISATIONS										
1	MOBILISATION										
10	Emprunts reçus										
11	Dépôts de garantie (exploitation)										
	AMORTISSEMENTS										
1	AMORTISSEMENTS										
10	Emprunts remboursés										
11	Dépôt de garantie remboursement										
	FINANCEMENT										
	TRESORERIE			189		1 369		2 756		-183	-183

## Mulhouse Alsace Agglomération

**DMC Bâtiment 62 & Espaces publics**
**SYNTHESE DU BILAN PREVISIONNEL AU 31.12.2023**

en K€ HT	BILAN PREVISIONNEL		REALISE		RESTE A REALISER	
	Initial	Actualisé au 31.12.2023	AU 31.12.2023	Dont en 2023	2024 à 2034	Dont en 2024
<b>CHARGES</b>						
Acquisitions foncières	2 044	2 057	2 057	2 057	0	0
Travaux et études	20 416	20 446	57	34	20 390	1 133
Rémunérations	2 772	2 791	336	161	2 455	123
Frais financiers	1 970	1 744	0	0	1 743	0
Autres frais	520	541	12	9	529	26
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>27 723</b>	<b>27 578</b>	<b>2 461</b>	<b>2 261</b>	<b>25 117</b>	<b>1 282</b>
<b>PRODUITS</b>						
Cessions	18 481	18 481	0	0	18 481	0
Subventions	4 000	4 000	2 006	2 006	1 994	764
Participation m2A	1 730	1 730	1 000	500	730	500
Participation Ville	1 220	1 220	0	0	1 220	820
Diverses recettes	2 292	1 964	23	23	1 941	0
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>27 723</b>	<b>27 395</b>	<b>3 029</b>	<b>2 529</b>	<b>24 366</b>	<b>2 084</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>-183</b>	<b>568</b>	<b>268</b>	<b>-750</b>	<b>801</b>