



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

PÔLE ÉCONOMIE, MOBILITÉS ET URBANISME  
Direction Urbanisme, Aménagement et Habitat  
Urbanisme Opérationnel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

068-200066009-20250616-2773C-2025-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/06/2025

Publication : 26/06/2025

CERTIFIÉ CONFORME Acte exécutoire le 26 juin 2025 Le Président



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**

Sous la présidence de Fabian JORDAN  
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**

**Séance du 16 juin 2025**

**72 élus présents (104 en exercice, 16 procurations)**

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

**PROJET DMC : RECONVERSION DU BÂTIMENT 62 ET AMÉNAGEMENT  
D'ESPACES PUBLICS – COMPTE RENDU D'ACTIVITÉS À LA COLLECTIVITÉ  
LOCALE (CRACL) DE CITIVIA SPL POUR L'EXERCICE 2024 (8.4/2773C)**

CITIVIA SPL a établi son compte rendu d'activités pour l'exercice 2024 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.

**L'année 2024** a été essentiellement consacrée à la conduite des études pré-opérationnelles (notamment celles de reconnaissance structurelle dans le bâtiment 62, géotechniques pour estimer les contraintes sous les fondations du bâtiment 62) et aux missions de maîtrise d'œuvre complète pour mener les premiers travaux sur le bâtiment (travaux préparatoires, 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 a vu 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. Cette dernière a démarré comme prévu à l'automne mais uniquement sur le volet bâtiment. En effet, celui des espaces publics a été reporté en mars 2025 suite aux questionnements de la Ville tant sur le devenir du bâtiment 59-60 que sur l'étude générale à l'échelle du site DMC qu'elle souhaite lancer. Il

est ici souligné que la remise en cause de la reconversion du 59-60 en espace de stationnement impacte fortement la présente concession car les premiers stationnements y relatifs étaient prévus dans ce bâtiment.

Avec ces nouveaux éléments, un **recalage du calendrier** a été nécessaire et positionne aujourd'hui le démarrage des travaux d'aménagement d'espaces publics et de bâtiment (tranche Est) à l'été 2026. Au demeurant, ce décalage a été sans incidence sur la subvention de près de 2,8 M€ obtenue au titre du volet recyclage foncier du plan de relance national qui a été perçue en totalité (763K€ en 2024).

2024 a aussi été synonyme 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).

Parallèlement à cette concession, m2A a réalisé en propre les travaux de dépollution des 3 spots du cœur de site (entre les bâtiments 62 et 63 ; à proximité et dans le bâtiment 74 et aux abords du bâtiment 118) identifiés par les premières études environnementales. Ces travaux ont pris fin au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 pour l'un des spots (B118) dont la pollution s'étendait in fine sur la rue des Brodeuses. Elle a aussi complété l'éclairage provisoire sur la rue des Brodeuses au droit de la salle d'escalade.

L'**année 2025** a déjà vu la phase de levée des réserves des travaux préparatoires et garantie de parfait achèvement portant sur le bâtiment 62. Elle verra également notamment la finalisation de diverses études préalables, notamment celle de faisabilité pour la réalisation d'une démarche de phytomanagement et surtout la conduite des premières études opérationnelles tant pour la partie Bâtiment que pour la partie Espaces publics, ce qui permettra d'actualiser le bilan.

**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'une 2<sup>ème</sup> année de loyer à l'horizon du terme actuel de la concession, ce qui génère un résultat négatif de 531K€. Le compte de résultat de l'opération tel qu'il est établi par CITIVIA SPL au 31 décembre 2024, s'élève ainsi en charges à près de 27,6 M€.

Avec la remise des études opérationnelles programmées au printemps 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 1,5 M€ ont été versés à fin 2024 comme celle de la Ville de Mulhouse qui reste à 1,22 M€ HT et dont le premier versement de 820K€ est intervenu en 2024.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- prend acte du compte rendu d'activités 2024 de CITIVIA SPL relatif à la reconversion du bâtiment 62 et à l'aménagement des axes principaux du site.

PJ : (2)

- Annexe 1 : Compte rendu annuel à la collectivité 2024
- Annexe 2 : Synthèse du bilan prévisionnel au 31.12.2024

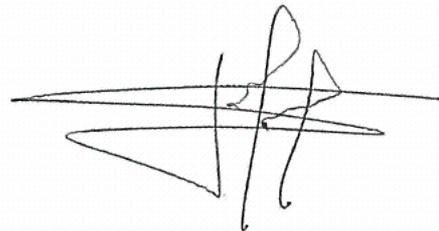
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN

**DMC/BATIMENT 62 & ESPACES PUBLICS**  
**COMPTE-RENDU A MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION**  
**2024**

## SOMMAIRE

1	CONTEXTE .....	3
A.	DONNEES SYNTHETIQUES DE L'OPERATION .....	3
B.	HISTORIQUE - PHASES CLEFS .....	4
C.	SITUATION ADMINISTRATIVE.....	4
2	AVANCEMENT & PROGRAMMATION .....	5
A.	CESSIONS ET LOCATIONS.....	5
B.	SUBVENTIONS.....	6
C.	PARTICIPATIONS.....	6
D.	MAITRISE FONCIÈRE.....	7
E.	ETUDES .....	7
F.	TRAVAUX .....	8
G.	FINANCEMENT .....	8
3	ANALYSES ET PERSPECTIVES.....	9
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 avec avec Kuhn und Lehmann, Sortons du bois, IMAEE, PERL, CETEC, ETMO, Plateau Urbain et Philippe Cabane				
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>	<b>20 773</b>	<b>20 072</b>	<b>0</b>	<b>20 072</b>	<b>0%</b>
Cession	18 481	18 481	0	18 481	0%
Locations	2 292	1 591	0	1 591	0%
<b>Investissements</b>	<b>22 460</b>	<b>22 511</b>	<b>3 152</b>	<b>19 359</b>	<b>14%</b>
- études	2 380	2 388	412	1 976	17%
- Acquisitions	2 044	2 057	2 057	0	100%
- travaux	18 036	18 066	683	17 383	4%
<b>Bilan collectivité</b>					
Participation Concédant	1 730	1 730	1 500	230	87%
Participation ville de Mulhouse	1 220	1 220	820	400	67%
Valeur des équipements publics	5 720	5 720	0	5 720	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, qui représentent près de 2 ha, 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). Ces travaux ont été conduits en 2024 et se sont poursuivis pour l'un d'eux au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 (cf. point F1)
- la reconversion, portée par la ville, 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. Cette reconversion est questionnée par la ville en raison d'une forte augmentation des coûts et a été stoppée à l'automne 2024, ce qui impacte la présente concession dans la mesure où le stationnement du bâtiment 62, a minima pour les premières opérations, étaient prévues sur ces deux bâtiments. Une solution alternative doit être proposée par la Ville.

*Début de l'opération : 01/03/2022*

### *Étapes 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).
- Travaux préparatoires du bâtiment 62 (24)
- Réalisation en 2024 d'études préalables qui ont permis d'aboutir aux propositions de scénarios d'aménagement et in fine au choix des principes d'aménagement, d'organisation et de commercialisation du bâtiment et des cibles programmatiques (09/24)

## 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 2024

Sans objet

##### A.2.2 Cessions prévues en 2025

Le bilan d'opération prévoit les cessions aux deux porteurs de projet identifiés dans le traité de concession :

- Systancia : hypothèse d'une VEFA envisagée fin 2026.
- Lofts : hypothèse d'une cession fin 2027.

Ces cessions ont été décalées d'un an par rapport aux prévisions du CRAC précédent en raison du questionnement par la ville du devenir du bâtiment 59-60 et du choix de relancer une nouvelle étude générale à l'échelle du site DMC.

Systancia envisage de se réorienter vers un montage locatif. Si cela se confirme, la VEFA serait conçue avec un investisseur et non pas directement à Systancia.

#### A.3- Locations

##### A.3.1 Baux signés en 2024

Sans objet

##### A.3.2 Baux prévus en 2025

Sans objet

##### A.3.3 Sorties en 2024

Sans objet

##### A.3.4 Sorties prévues en 2025

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 31/12/2024

- Fond friche pour un montant total de 2 769 K€ perçus en plusieurs versements :
  - 830 K€ en 03/23 : avance de 30 %.
  - 1175 K€ en 11/23 : acompte lié à l'acquisition du bâtiment 62 et à l'avancement des études.
  - 210 K€ en 07/24 : acompte lié à l'avancement des études et à l'engagement des travaux préparatoires du bâtiment 62.
  - 554 K€ en 10/24 : solde.

Précisions concernant cette subvention :

- Le versement du solde était conditionné par un niveau de dépense équivalent au montant total de la subvention au 30 septembre 2024. Ce niveau a été atteint grâce à l'anticipation des travaux préparatoires du bâtiment 62.
- Le montant de la subvention est calculé en fonction du déficit de l'opération selon les modalités de calcul précisées dans la convention attributive de financement. Celle-ci prévoit une mise à jour de ce calcul en fin d'opération en fonction du bilan à sa clôture et le remboursement de l'éventuel trop-perçu.

##### B.2. Subvention à percevoir/contractualiser en 2025

- Sans objet

#### C. PARTICIPATIONS

##### C.1. Participations perçues au 31/12/2024

- Participation d'équilibre du concédant de 500 K€ perçue en 2022
- Participation d'équilibre du concédant de 500 K€ perçue en 2023
- Participation d'équilibre du concédant de 500 K€ perçue en 2024
- Participation de la ville de Mulhouse de 820 K€ perçue en 2024

Soit un cumul de 2320 K€

## C.2. Participation à percevoir/approuver en 2025

- Participation d'équilibre du concédant de 230 K€ à percevoir en 2025
- Participation de la ville de Mulhouse de 400 K€ à percevoir en 2025

## D. MAITRISE FONCIÈRE

### D. 1. Acquisitions déjà réalisées au 31/12/2024

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 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 ;
  - Démarrage des études d'esquisses du bâtiment 62.
- 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.
- Démarrage de l'étude 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.

Selon le COPIL de septembre 2024, la phase AVP des espaces publics devait démarrer en octobre et faire l'objet d'un rendu fin 2024 / début 2025. Cette mission a été recalée au printemps 2025 suite au requestionnement par la ville du devenir du bâtiment 59-60 et du choix de relancer une nouvelle étude générale à l'échelle du site DMC.

### E.2 Etudes à réaliser en 2025

- Missions de MOE :
  - MOE pour les travaux préparatoires du bâtiment 62 (phase levée de réserves et de garantie de parfait achèvement) ;
  - Suite des études d'esquisses du bâtiment 62 ;
  - Les études d'avant-projet (AVP) des espaces publics et d'esquisses du bâtiment 62 (démarrage en mars 25 pour un rendu prévisionnel au printemps 25).
  - Démarrage des études de projet (PRO) des espaces publics

- Finalisation de l'étude de faisabilité pour la réalisation d'une démarche de phytomanagement
- Finalisation des études 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.
- Mission d'AMO sécurité incendie et accessibilité du bâtiment 62
- Actualisation des bilans sur la base de l'AVP des espaces publics et des esquisses sur le bâtiment 62.

## F. TRAVAUX

### F.1 Travaux réalisés 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.
- Le concédant (m2A) a conduit en propre les travaux de dépollution des 3 spots du cœur de site (entre les bâtiments 62 et 63 ; à proximité et dans le bâtiment 74 et aux abords du bâtiment 118) identifiés par les premières études environnementales, essentiellement en 2024. Toutefois, ces travaux d'une ampleur plus importante que prévue, se sont poursuivis au 1er trimestre 2025 pour l'un des spots (B118) dont la pollution s'étendait sur la rue des Brodeuses.
- m2A a également mis en œuvre un éclairage provisoire sur la rue des Brodeuses au droit de la salle d'escalade"

### F.2 Travaux à réaliser en 2025

- Levée des réserves des 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.
- m2A a condamné l'ancien réseau incendie, dont les vannes avaient été fermées lors de la cession de la société DMC à CITIVIA SPL mais qui aujourd'hui fuyaient et ont eu pour effet de générer des amenées d'eau dans le bâtiment 62 suite aux travaux de curage / désamiantage.

## G. FINANCEMENT

### G.1 Financements mis en place en 2024

Une autorisation de découvert de 2 044 K€ a été mise en place en 2023 jusqu'au 30 juin 2024 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 2025

Néant

### 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 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.

Des études complémentaires, prescrites par la maîtrise d'œuvre ont été menées au premier semestre 2024, ce qui a permis de disposer des données nécessaires pour proposer des scénarios d'aménagement à l'automne 2024.

Un délai a été nécessaire en fin d'année 2024 et début 2025 pour lever des incertitudes concernant le schéma de circulation et des points de programmation liées au requestionnement par la ville du devenir du bâtiment 59-60 et du choix de relancer une nouvelle étude générale à l'échelle du site DMC. L'AVP devrait ainsi être rendu prévisionnellement au printemps 2025.

S'agissant du volet bâtiment, l'étude de qualification des cibles et de faisabilité commerciale a été présentée à l'automne 2024, permettant d'enchaîner sur une phase d'esquisses qui seront finalisées prévisionnellement courant 2025.

Ces études nous permettront d'actualiser le bilan courant 2025.

Dans l'attente de cette actualisation, les montants des cessions, des études et des travaux n'ont pas évolué. 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, comme indiqué dans le précédent CRAC. Les montants seront arrêtés lors de la validation de l'AVP et du plan de gestion. Les travaux de dépollution pourraient bénéficier d'une subvention, non intégrée pour l'heure au bilan, au titre du Fond Vert.

En revanche, le rééchelonnement dans le temps des produits et des charges pour tenir compte de l'évolution du calendrier (décalage des 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 précédent.

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 (-350 K€ de produits de gestion).

Le bilan d'opération fait apparaître un résultat négatif de - 531 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.

La mise à jour du bilan tiendra également compte de l'évolution des perspectives de commercialisation en fonction des orientations prises sur les cibles du bâtiment 62 lors du COPIL de septembre 2024 et des échanges avec les porteurs de projet identifiés (Loft et Systancia)

Les évolutions du bilan entre le précédent CRAC et le présent CRAC sont les suivantes :

CRAC 2024 Arrêté au 31/12/24	CRAC 2023	CRAC 2024	Variat°	Réalisé à fin 2024	Avancement
<b>Produits</b>	<b>27 395</b>	<b>27 045</b>	<b>-350</b>	<b>5 113</b>	<b>19%</b>
Cessions	18 481	18 481	0	0	0%
Valorisation patrimoniale			0		
Subvent°	4 000	4 000	0	2 769	69%
Participat°	2 950	2 950	0	2 320	79%
Loyers	1 941	1 591	-350	0	
Autres produits	23	23	0	23	100%
<b>Charges</b>	<b>27 578</b>	<b>27 577</b>	<b>-1</b>	<b>3 654</b>	<b>13%</b>
Etudes + Honoraires	2 409	2 417	8	412	17%
Maitrise des sols	2 057	2 057	0	2 057	100%
Travaux	18 066	18 066	0	683	4%
Rémunérat° forfaitaire	853	868	15	369	42%
opérationnelle	1 080	1 081	1	88	8%
Rémunérat° commercialisation	662	662	0	0	0%
Rémunérat° liquidation	60	60	0	0	0%
Rémunérat° d'exploitation	136	111	-24	0	0%
Frais financiers	1 744	1 726	-18	1	0%
Frais de gestion	363	355	-8	16	4%
Impôts et taxes	148	173	25	29	17%
<b>Résultat</b>	<b>-183</b>	<b>-531</b>	<b>-349</b>	<b>1 459</b>	

#### Faits marquants :

Dans l'attente des nouveaux chiffrages des travaux qui permettront la mise à jour du bilan, les montants des produits de cession, des études et des travaux n'ont pas évolué. Ils ne tiennent pas compte de l'inflation.

**Loyers :** perte d'un an de loyer à l'horizon de la concession en raison du décalage d'un an des travaux (-350 K€)

**Travaux :** Pas d'évolution

**Rémunération forfaitaire :** actualisation du montant de la rémunération annuelle selon le dernier indice connu (+15K€)

**Rémunération d'exploitation :** exploitation sur une année de moins (-24 K€)

**Frais financiers :** Liés à l'évolution des taux et du nouveau planning (-18K€)

#### Conventions et hypothèses retenues :

- Les réalisations en cumul à fin 2024 sont constituées des recettes et dépenses HT constatées à fin décembre 2024 ;
- Les prévisions sont établies en valeur 2024 (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 4,5%, les billets à ordres sont de 4,5 %, les emprunts à moyen et long terme sont de 4.5 %.
- 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 & ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

A.1. CESSIONS					
<b>CESSIONS - REALISE AU 31/12/2024</b>					
Réf. locaux	Acquéreur	Nature	Date acte de vente	SP en m <sup>2</sup>	Prix en K€
<b>Total</b>				0	0
<b>CESSIONS STOCK - RESTE A REALISER AU 31/12/2024</b>					
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 26	4 685	10 500
Etages Ouest	Lofts	Locaux livrés brut pour réalisation de logements	Vente envisagée fin 27	4 538	711
Partie Centrale		Locaux livrés bruts avec part. circulation verticale	Vente au bilan en 29	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 EXPLOITATION									
<b>BAUX SIGNES - PRODUITS REALISES AU 31/12/2024</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>									0
<b>BAUX SIGNES - PRODUITS RESTANT A REALISER AU 31/12/2024</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					0
<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	2028	2033		120	894
RDC OUEST	1522	A définir	libre	Activités	2029	2033		120	697
<b>Sous-Total</b>	3 044								1 591
<b>Total reste à Réaliser</b>									1 591
<b>TOTAL GENERAL</b>									<b>1 591</b>

## PLAN DE COMMERCIALISATION



**FAÇADE SUD 1/1000E**

- 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 31/12/2024</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	2 769
<b>Total</b>			<b>2769</b>
<b>SUBVENTIONS RESTE A REALISER AU 31/12/2024</b>			
<b>Objet</b>	<b>Financier</b>	<b>Date de la convention</b>	
Résorption des friches	Région Grand Est	2026	1 000
Autres	Agence eau, etc.		231
<b>Total</b>			<b>1231</b>
<b>TOTAL</b>			<b>4000</b>

<b>C. PARTICIPATIONS</b>			
<b>PARTICIPATIONS - REALISE AU 31/12/2024</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	1 500
Participation aux équipements publics	Ville de Mulhouse	01/03/2022	820
<b>Total</b>			<b>2320</b>
<b>PARTICIPATIONS - RESTE A REALISER AU 31/12/2024</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	230
Participation aux équipements publics	Ville de Mulhouse	01/03/2022	400
<b>Total</b>			<b>630</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 31/12/2024</b>				
Réf.	Nature	Avancement	Date réalisation	Valeur H.T. EN K€
	Equipements publics	0%		0
	Dépollution spot T. de Dillmont	100%		32
<b>Total</b>				<b>32</b>
<b>VOLET ESPACES PUBLICS - RESTE A REALISER AU 31/12/2024</b>				
Réf.	Nature	%	Date prev	Valeur H.T. EN K€
	Equipements publics	100%	2026	5 720
<b>Total</b>				<b>5 720</b>
<b>Total volet Espaces publics</b>				<b>5 752</b>
<b>VOLET BATIMENT - REALISE AU 31/12/2024</b>				
Réf.	Nature	Avancement	Date réalisation	Valeur H.T. EN K€
	Travaux bâtiments	0%		0
	Travaux préparatoires	92%	2024	706
<b>Total</b>				<b>705,6</b>
<b>VOLET BATIMENT - RESTE A REALISER AU 31/12/2024</b>				
Réf.	Nature	%	Date prev.	Valeur H.T. EN K€
	Travaux bâtiments	100%	2027	14 541
	Travaux préparatoires	8%	2025 (levée réserves)	58
<b>Total</b>				<b>14 599</b>
<b>Total volet Bâtiment</b>				<b>14 599</b>
<b>TOTAL</b>				<b>21 057</b>

# PLAN DES EQUIPEMENTS PUBLICS



<b>F. EMPRUNTS</b>				
<b>EMPRUNTS - REALISE AU 31/12/2024</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>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EMPRUNTS - RESTE A REALISER AU 31/12/2024</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>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Général</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

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

Ligne	Intitulé	Bilan	CRAC 2023	Fin 2023	2024		2025		2026		Bilan	
		initial	27 395	Année	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Au delà	Nouveau
		27 723	27 395	3 029	2 084	5 113	630	5 743	1 900	7 643	19 403	27 046
1	CESSIONS	18 481	18 481						1 500	1 500	16 981	18 481
10	Cessions collectifs	711	711								711	711
11	Cessions individuelles	0										
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	764	2 769		2 769	400	3 169	831	4 000
20	Subventions	4 000	4 000	2 006	764	2 769		2 769	400	3 169	831	4 000
3	PARTICIPATIONS	2 950	2 950	1 000	1 320	2 320	630	2 950		2 950		2 950
30	Participation du Concédant	1 730	1 730	1 000	500	1 500	230	1 730		1 730		1 730
31	Participations autres	1 220	1 220		820	820	400	1 220		1 220		1 220
32	Participation à recevoir	0										
4	PRODUITS DE GESTION	2 292	1 964	23	1	24		24		24	1 591	1 615
40	Produits financiers court terme	0	12	12		12		12		12		12
41	Produits financiers autres	0	11	11		11		11		11		11
42	Locations autres	2 292	1 941								1 591	1 591
43	Produits autres	0			1	1		1		1		1
5	TVA	0										
50	TVA sur dépenses	0										
	Charges	27 723	27 578	2 461	1 193	3 654	432	4 086	2 142	6 228	21 348	27 577
1	ETUDES	2 380	2 380	57	356	412	229	641	575	1 216	1 172	2 388
10	Etudes préalables	0										
11	Etudes pré-opérationnelles	0										
12	Etudes opérationnelles	2 380	2 380	57	356	412	229	641	575	1 216	1 172	2 388
13	Etudes révisions	0										
2	MAITRISE DES SOLS	2 044	2 057	2 057		2 057		2 057		2 057		2 057
20	Acquisitions/Indemnités rémunérab	1 956	1 960	1 960		1 960		1 960		1 960		1 960
21	Acquisitions/Indemnités non rémun	0										
22	Frais liés à l'acquisition	88	97	97		97		97		97		97
3	TRAVAUX	18 036	18 066		683	683	97	780	1 009	1 789	16 277	18 066
30	Mise en état des sols	0	30		30	30		30		30		30
31	Ouvrage de viabilité	4 841	4 841						959	959	3 882	4 841
32	Ouvrage de viabilité autres	133	133								133	133
33	Ouvrage de bâtiments	12 671	12 671		628	628	47	676		676	11 996	12 671
34	Ouvrage de bâtiments autres	0										
35	Entretien des ouvrages	390	390		24	24	50	74	50	124	266	390
36	Travaux révisions	0										
4	HONORAIRES AUX TIERS	29	29				15	15	15	29		29
40	Honoraires sur cession	0										
41	Honoraires autres	29	29				15	15	15	29		29
5	REMUNERATION	2 772	2 791	336	121	457	72	529	190	719	2 064	2 782
50	Avances sur rémunération opérateur	0										
51	Rémunération forfaitaire	813	853	302	67	369	54	423	54	478	390	868
52	Rémunération de conduite opération	1 077	1 080	34	54	88	18	106	98	203	878	1 081
53	Rémunération de commercialisation	662	662						38	38	624	662
54	Rémunération financière	0										
55	Rémunération de liquidation	60	60								60	60
56	Rémunération d'exploitation	160	136								111	111
6	FRAIS FINANCIERS	1 970	1 744		1	1		1		1	1 725	1 726
60	Frais financiers sur court terme	1 734	1 507		1	1		1		1	1 488	1 489
61	Frais financiers sur emprunt	0										
62	Frais financiers divers	236	236								236	236
63	Frais Financiers / court terme - Exp	0										
7	FRAIS DE GESTION ET DIVERS	491	511	12	33	45	18	63	354	417	111	528
70	Frais de gestion locative	0										
71	Frais de gestion	287	287	4	7	11	3	14	237	251	37	287
72	Impôts et taxes	144	148	4	25	29		29	96	126	47	173
73	Frais d'information et de comm.	60	75	4	1	5	15	20	21	40	27	67
74	TVA irrecupérable	0										
75	Frais techniques opération autres	0										
76	Frais d'information et de comm./Exp	0										
8	TVA	0										
80	TVA sur recettes	0										
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-183	568	891	1 459	198	1 657	-242	1 415	-1 946	-531
	MOBILISATIONS				615	615		615		615		615
1	MOBILISATION				615	615		615		615		615
10	Emprunts reçus											
11	Dépôts de garantie (exploitation)											
4000	Tva réglée				615	615		615		615		615
	AMORTISSEMENTS				164	164	451	615		615		615
1	AMORTISSEMENTS				164	164	451	615		615		615
10	Emprunts remboursés											
11	Dépôt de garantie remboursement											
4000	Tva encaissé				164	164	451	615		615		615
	FINANCEMENT				451	451	-451					
	TRESORERIE			189	1 531		1 657		1 415		-531	-531

# Mulhouse Alsace Agglomération

ZAC DMC Bâtiment 62 & Espaces publics

SYNTHESE DU BILAN PREVISIONNEL AU 31.12.2024

en K€ HT	BILAN PREVISIONNEL		REALISE		RESTE A REALISER	
	Approuvé au 31.12.2023	Actualisé au 31.12.2024	AU 31.12.2024	Dont en 2024	2025 à 2034	Dont en 2025
<b>CHARGES</b>						
Acquisitions foncières	2 057	2 057	2 057	0	0	0
Etudes & Travaux	20 446	20 455	1 095	1 038	19 360	327
Rémunérations	2 791	2 782	457	121	2 326	72
Frais financiers	1 744	1 726	1	1	1 725	0
Autres frais	541	557	45	33	512	33
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>27 578</b>	<b>27 577</b>	<b>3 654</b>	<b>1 193</b>	<b>23 923</b>	<b>432</b>
<b>PRODUITS</b>						
Cessions	18 481	18 481	0	0	18 481	0
Subventions	4 000	4 000	2 769	764	1 231	0
Participation m2A	1 730	1 730	1 500	500	230	230
Participation Ville	1 220	1 220	820	820	400	400
Diverses recettes	1 964	1 615	24	1	1 591	0
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>27 395</b>	<b>27 046</b>	<b>5 113</b>	<b>2 084</b>	<b>21 933</b>	<b>630</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-183</b>	<b>-531</b>	<b>1 459</b>	<b>891</b>	<b>-1 990</b>	<b>198</b>