



**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.

**ZAC PARC DES COLLINES II : COMPTE-RENDU D'ACTIVITES DE CITIVIA
SPL POUR L'EXERCICE 2023 (533/1.4/2626C)**

CITIVIA SPL a établi son compte-rendu d'activités pour l'exercice 2023 relatif à sa mission d'aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc des Collines 2, dont elle est concessionnaire jusqu'au 31 décembre 2034. Conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, ce document est soumis à l'examen du Conseil d'Agglomération.

En 2023, deux lots de la ZAC ont été cédés : lot 31 à SCI EMMA GUIDON ISOLATION et le lot 53 à FINAL ADVANCED MATERUALS.
Le total des surfaces ainsi vendues est de 7 106 m², les recettes de cessions s'élevant à 408 000 €.

Pour cette année 2023, les travaux d'aménagement de la jonction de l'Avenue du Luxembourg vers la rue Albert Camus ont été réalisés (hors espaces verts). Les travaux de réalisation des espaces verts seront engagés au dernier trimestre 2024. Ainsi au 31 décembre 2023, près de 79% des travaux d'aménagement des équipements publics de la ZAC des Collines 2 ont été réalisés.

Les enjeux d'aménagement portent désormais sur deux secteurs. Le premier concerne la réalisation d'un carrefour d'accès direct à la RD8 bis depuis le parc d'activités.

Le second enjeu est celui de l'aménagement du « secteur ouest » du Parc des Collines, sur une surface de 10 ha. Cette partie sera dévolue à accueillir 2 à 3 implantations de type industriel et/ou productif, destination actée lors du conseil d'agglomération du 11 décembre 2023.

La topographie vallonnée, avec des pentes atteignant 9% par endroits, et les conditions géotechniques moyennes du sol, ont amené Citivia à étudier la réalisation d'un plateformage global du site. Cette solution permettra de proposer des parcelles prêtes à être construites aux futurs investisseurs.

Le compte de résultat de l'opération, tel qu'il est établi par CITIVIA au 31 décembre 2023, est équilibré.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- prend acte, par son vote, du compte-rendu d'activités 2023 de CITIVIA relatif à la ZAC du Parc des Collines 2.

PJ. : 2

- Compte-rendu annuel à la collectivité 2023
- Synthèse du bilan prévisionnel au 31.12.2023

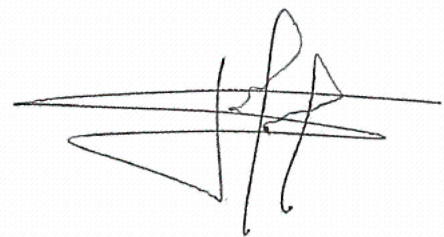
Le Conseil d'agglomération prend acte, par son vote, à l'unanimité des suffrages exprimés, du compte-rendu d'activités 2023 de CITIVIA relatif à la ZAC du Parc des Collines 2.

Le secrétaire de séance

Handwritten signature of Jean-Luc Schildknecht in blue ink.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

Handwritten signature of Fabian Jordan in black ink.

Fabian JORDAN

**PARC DES COLLINES
ZAC II**

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	4
B.	SUBVENTIONS.....	5
C.	PARTICIPATIONS.....	5
D.	MAITRISE FONCIÈRE.....	6
E.	ETUDES	6
F.	TRAVAUX	6
G.	FINANCEMENT	6
3	ANALYSES ET PERSPECTIVES.....	7
4	ETATS & ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES.....	9
5-	COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (en K€)	23

1 CONTEXTE

A. DONNEES SYNTHETIQUES DE L'OPERATION

DONNEES CONTRACTUELLES

Nom d'opération	037 - ZAC des Collines 2	037
Collectivité	m2A	
Signature de la concession /convention	27 décembre 2004	
Echéance	31 décembre 2034	
Avenant n° 1	7 janvier 2009	
Avenant n° 2	29 mars 2011	
Avenant n° 3	4 février 2013	
Avenant n° 4	1er mars 2019	

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES

Création de la ZAC	21 décembre 2004
Arrêté de DUP	26 février 2007
Dossier de réalisation	21 décembre 2004

PRESTATAIRES PRINCIPAUX

Urbaniste/Architecte conseil	Christian Plisson
Maître d'œuvre technique	Bureau d'Etudes et d'Aménagement
Notaire	Luc Ehret
Géomètre	AGE Géomètres
Autres :	

PROGRAMME

	prévision d'origine	nouvelle prévision	réalisé (en cumul)	à réaliser (cumul)
Surfaces totales à aménager	724 992 m ²	724 992 m ²	348 267 m ²	376 725m ²
Surfaces totales cessibles	503 822 m ²	496 070 m ²	242 023 m ²	254 047m ²
Surface de plancher logements neufs/rénovés				
Surface de plancher bureaux	300 000 m ²	197 358 m ²	95 312 m ²	102 047m ²
Surface de plancher artisanales et industrielles				
Surface de plancher commerce, hôtellerie				
Equipements voirie, espaces verts	221 170 m ²	228 922 m ²	114 461 m ²	114 461m ²
Equipement superstructure	(nature/intitulé)	Shelter		

DONNEES FINANCIERES GLOBALES EN K€

	prévision d'origine	nouvelle prévision	réalisé (en cumul)	à réaliser (cumul)	avancement
Cessions/Locations	20 081	23 965	12 186	11 779	51%
- logements					
- bureaux					
- artisanat et industrie					
- commerce et hotellerie	20 081	23 965	12 186	11 779	51%
Investissements	17 340	21 264	16 528	4 736	78%
- études	1 922	1 628	938	690	58%
- acquisitions	273	95	95	0	100%
- travaux	15 145	19 541	15 495	4 046	79%
Bilan collectivité					
Participation de la Collectivité		3 530	3530	0	
Valeur des équipements publics	17 920	19 628	15 492	4 136	79%

B. HISTORIQUE - PHASES CLEFS

Justification de l'opération - Objectifs généraux : 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.

Début de l'opération : 2004

Étapes clefs les plus récentes :

- Première tranche des travaux de viabilisation a commencé en novembre 2008.
- Démarrage des premiers travaux de construction des programmes privés en 2010.
- Prorogation de la ZFU jusqu'au 31 décembre 2020.
- Démarrage travaux d'aménagement tranche 2 : septembre 2019
- Remises des ouvrages de la tranche 1, de la jonction coteaux et de l'accès poste : juin/octobre 2020

C. SITUATION ADMINISTRATIVE

Procédure d'urbanisme : ZAC concédée.

Procédure foncière :

- Cession du foncier par m2A à l'euro symbolique.
- Arrêté de DUP est daté du 26/02/2007. M2A a effectué la déclaration de projet au cours du Conseil Communautaire du 21 décembre 2006. L'arrêté de cessibilité est daté du 20 avril 2007

Autorisation au titre de la loi sur l'eau :

- Arrêté préfectoral du 08/11/2006

Archéologie :

- Arrêté préfectoral prescriptif du 14/09 2007
- *Attestations de libération des terrains de toute contrainte d'archéologie préventive* :
 - o Phase 1 : 01/12/2008
 - o Phase 2 : 16/09/2013
 - o Phase 3 : 24/07/2017

2 AVANCEMENT & PROGRAMMATION

A. CESSIONS

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

- Prix de vente

Les prix de cession applicables depuis le 1^{er} janvier 2023 sont :

Le prix moyen appliqué est de 55 € HT/m² / terrain

Pour le secteur Ouest est de :

40 € HT/m²/ terrain plateformé.

A.2- Cessions réalisées en 2023

Deux cessions ont été réalisées en 2023 :

- SCI EMMA_GUIDON ISOLATION (lot 31)
- FINAL ADVANCED MATERIALS (lot 53)

Suite à la défection de la vente Batimoon (lot 27), l'acompte versé à la promesse de vente a été retenu à titre d'indemnité conformément à nos accords contractuels soit la somme de 16 K€.

A.3. Cessions prévues en 2024

Trois cessions sont prévues en 2024 :

- SCI HAUT DES COLLINES (Lot 27)
- SCI LILAS (lot 41)
- SCI QUANTUM (Lot 33)

Pour rappel : les lots, 55 56, 59 et 60 sont gelés à la commercialisation et ce dans l'attente d'une connaissance plus précise du traitement de la jonction avec la RD8 bis.

A.4. Moyens de commercialisation

- Supports : Site internet de CITIVIA, réseau social professionnel LinkedIn relation avec les journaux spécialisés,

- Collaboration étroite avec les acteurs du milieu économique local : coordination avec les organismes régionaux et locaux de développement et animation du réseau de prescripteurs : l'Adira, Alsabail, Alsace attractivité, m2A (service développement économique/ aménagement), CCI Eurométropole, les agents immobiliers spécialisés en immobilier d'entreprise, les offices notariaux.

B. SUBVENTIONS

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

1 397 K€ de subventions ont été perçus depuis le début de l'opération.

B.2. Subvention à percevoir/contractualiser en 2024

Sans objet

C. PARTICIPATIONS

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

3 530 K€ de participations du concédant ont été perçus depuis le début de l'opération.

C.2. Participation à percevoir/approuver en 2024

Sans objet

D. MAITRISE FONCIÈRE

D. 1. Terrains privés

- Acquisitions réalisées en 2023.

Sans objet

- Acquisition à réaliser en 2024.

Sans Objet

D. 2. Terrains collectivité

- Acquisitions réalisées en 2023.

Sans objet

- Acquisition à réaliser en 2024.

Sans objet

E. ETUDES

E.1 Etudes réalisées en 2023

- Géomètre : arpentage de terrains à céder
- Architecte conseil : avis sur les permis de construire en instruction
- Diagnostic d'impact faune et flore secteur Ouest.
- Faisabilité d'aménagement et de plateformage du secteur OUEST.

E.2 Etudes à réaliser en 2024

- Etudes de maîtrise d'œuvre avec le BEA-m2A pour l'aménagement et le plateformage du secteur ouest de la 2^e tranche des travaux d'aménagement de la ZAC.
- Géomètre : arpentage de terrains à céder
- Architecte conseil : avis sur les permis de construire en instruction
- Interface avec les études m2A pour le carrefour de la RD8bis

F. TRAVAUX

F.1 Travaux réalisés en 2023

- Réception des travaux d'aménagement de la tranche optionnelle 4 en décembre 2024, Rue du Luxembourg vers rue Albert Camus
- Entretien des ouvrages

F.2 Travaux à réaliser en 2024

- Plantations des espaces publics pour la tranche Optionnelle 4 en novembre 2024.
- Ouverture à la circulation entre l'avenue de Strasbourg et la rue Albert Camus en avril 2024
- En 2025, le programme des équipements publics prévoit la voie vers la RD8bis hors carrefour.

G. FINANCEMENT

G.1 Financements mis en place en 2023

Il n'y a pas de nouveau financement en 2023.

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

Il est prévu de mettre en place un emprunt de 3M € sur une durée de 7 ans afin de financer les travaux 2024 et 2025.

3 ANALYSES ET PERSPECTIVES

Deux cessions ont été réalisées en 2023 et les terrains de petite taille actuellement disponible se raréfient. Un ralentissement du rythme des cessions est constaté cela étant lié à la conjoncture actuelle peu favorable. Certains porteurs peinent à boucler leur financement.

Des études de sol de type G1, relevés altimétrique, ont été menées sur les lots de la tranche Optionnelle 4 (Rue du Luxembourg).

Un relevé topographique des arbres impactant fortement les lots 36 et 37 a été réalisé.

La fusion de ces 2 lots est à maintenir.

La remise des ouvrages techniques de la 1^{re} tranche a été réalisée.

Il reste la cession des assiettes foncières des espaces publics. Sa mise en œuvre rapide avec la Collectivité permettra de limiter les budgets prévisionnels de taxe foncière.

Le bilan d'opération connaît les évolutions détaillées ci-dessous mais le résultat de l'opération reste à l'équilibre :

Produits :

- Prix de vente des terrains cédés en 2023 plus élevé que les estimations.
- Augmentation des prix de cession de 37 à 40€/M² pour le secteur Ouest
- Augmentation de la surface pour le secteur Ouest, à la suite du nouveau découpage en 3 lots, minimisant la surface d'aménagement public.

Charges :

- Hausse des travaux prévisionnels secteur ouest comprenant l'aménagement et le plateformage total du secteur.
- Hausse du cout pour le lot espace vert tranche optionnelle 4.
- Hausse du coût de raccordement ENEDIS prévisionnel pour le secteur ouest.

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 5.5 %, les billets à ordres sont de 5.5 %, les emprunts à moyen et long terme sont de 5.5 %.

- 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

CESSIONS - REALISE AU 31/12/2023

Réf. lot	Acquéreur	Nature	Date acte de vente	Surface en m ²	SP en m ²	Prix en k€
N° 0	Lazard - SCI West Park	Viab West Park (ZFU)	05-mars-2008	6 422	1 986	256
N° 1	Lazard - SCI West Park	Viab West Park (ZFU)	05-mars-2008	6 295	2 718	351
N° 23	Office National des Forêts	Tranche 1	24-nov-2009	3 074	1 230	152
N° 22	GALOPIN - GK2S	Tranche 1 (ZFU)	08-juil-2010	4 467	1 787	201
N° 16	Groupe Conseil (Fidim)	Tranche 1 (ZFU)	21-oct-2010	4 954	2 110	295
N° 3	Financiere Pilleri	Tranche 1 (ZFU)	mars-2011	9 942	3 977	394
N° 7	Loos	Tranche 1 (ZFU)	mai-2011	4 363	1 745	188
N° 5	Sondenecker	Tranche 1 (ZFU)	mars-2011	6 200	2 480	279
N° 8	MCK	Tranche 1 (ZFU)	juil-2011	3 259	1 304	163
N° 47/48	CHT (Chronopost)	Tranche 1	juil-2011	11 667	4 667	419
N° 14	Imvest	Tranche 1 (ZFU)	avr-2011	7 109	2 844	415
N° 6b	Naegelen EEC	Tranche 1 (ZFU)	juil-2011	6 630	2 652	298
N° 2a	Parking Valmart	Tranche 1 (ZFU)	juil-2012	782	313	44
N° 2b	Bureaux Valmart	Tranche 1 (ZFU)		2 927	1 171	183
N° 6a	C2B international	Tranche 1 (ZFU)	juin-2013	8 059	3 224	396
N° 19	OCI informatique	Tranche 1 (ZFU partie)	mars-2014	3 402	1 361	170
N° 21	Foncière Fimeos	Tranche 1 (ZFU)	oct-2014	4 341	1 736	256
N° 13	Foncière Fimeos	Tranche 1 (ZFU)	avr-2016	6 786	2 714	380
N° 66	Papillons blancs	Tranche 1 (ZFU)	oct-2016	6 388	2 500	400
n° 4a	Pilleri	(ZFU)	oct-2017	10 000	4 000	420
N° 17a				5 988	2 395	
N° 17b	La Poste	Tranche 1	déc-2017	6 163	2 465	924
N° 18				9 331	3 732	
N° 20	Bauemin	Tranche 1 (ZFU partie)	nov-2017	3 139	1 256	176
N° 46	SCI Jumi	Tranche 1	déc-2017	4 262	1 705	205
N° 15	SCI Athènes	Tranche 1 (ZFU)	mars-2018	5 317	2 127	266
N° 10a	Papillons Blancs	Tranche 1 (ZFU)	juil-2018	3 397	1 359	369
N° 10b		Tranche 1 (ZFU partie)		3 556	1 422	
N° 4c	Citivia SEM	(ZFU)	nov-2018	4 098		201
N° 12	Foncière Fimeos	Tranche 1 (ZFU)	avr-2019	6 760	2 704	405
N° 24	LCR	Tranche 2	déc-2019	3 130	1 273	188
N° 40	Petites papilles	Tranche 2	déc-2020	4226	1 690	246
N° 4b	Anthilys	(ZFU)	juin-21	5 836	2 334	321
N° 45	Daer HFC Confora	Tranche 1	juil-2021	3 729	1 492	205
N° 50	Muta Santé	Tranche 1	sept-2021	6 535	2 614	351
N° 43	ACM Nettoyage	Tranche 2	sept-2021	4 188	1 675	230
N° 44	B-Hive	Tranche 2	nov-2021	5 410	2 164	325
N° 52 et 63	SCI du lac - Plastringe	Tranche 2	déc-2021	3938	1 575	432
				5670	2 268	
N° 42	Muller Clim	Tranche 2	juin-2022	4200	1 680	231
N° 64	HADSA	Tranche 2	juin-2022	7020	2 808	386
N° 51	Cocktalis	Tranche 2	juil-2022	5 276	2 110	289
N° 25	INCE Soleil façade	Tranche 2		3135	1 254	172
N° 54	Kleiber	Tranche 2	nov-22	3543	1 417	195
N° 53	FINAL materials	Tranche 2	oct-23	4050	2 050	223
N° 31	Guidon isolation	Tranche 2	janv-23	3059	1 224	185

Total cessions réalisées	242 023	95 312	12 187
---------------------------------	---------	--------	--------

CESSIONS - STOCK / RESTE A REALISER AU 31/12/2023

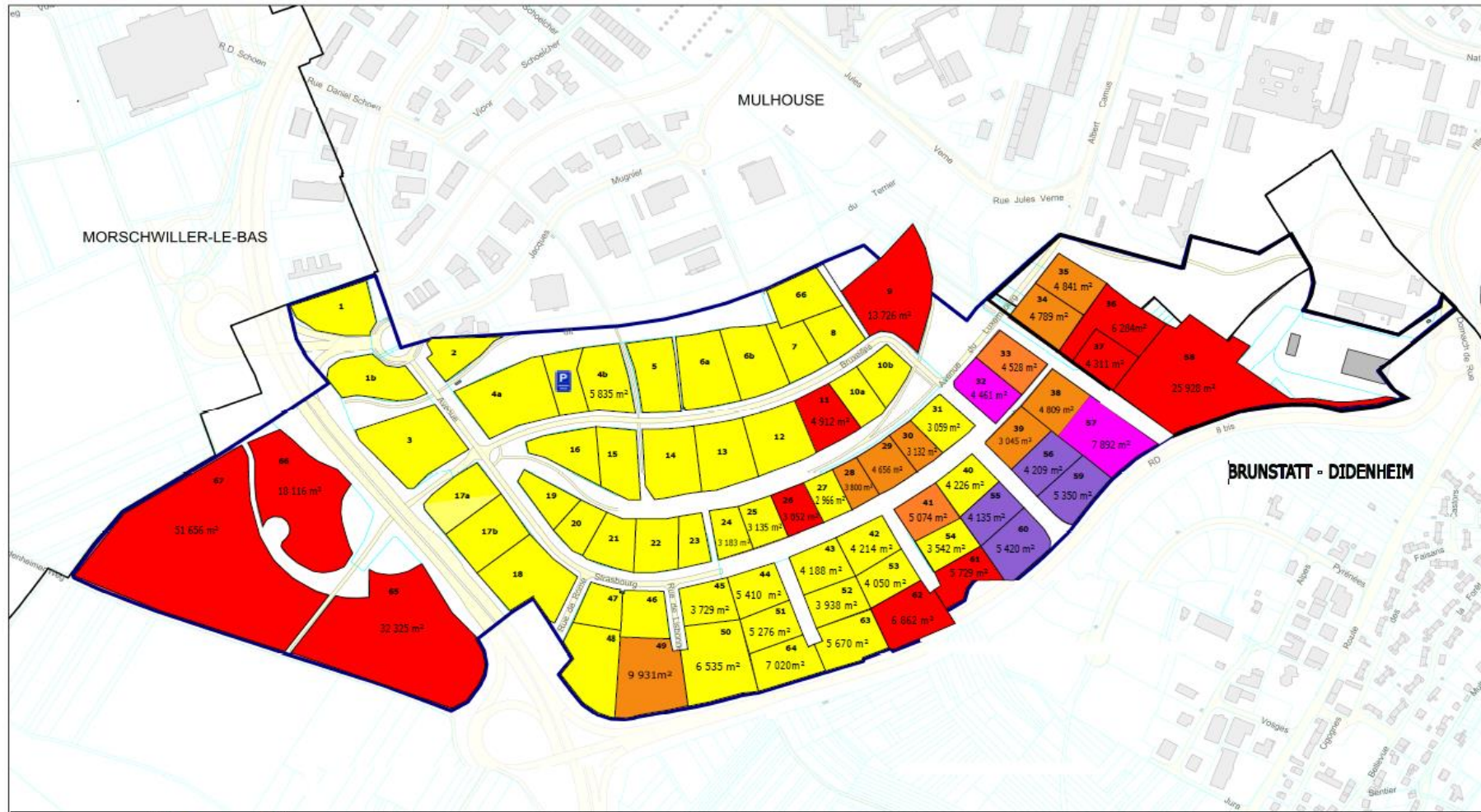
Réf. lot	Acquéreur	Nature	Statut (date compromis/libre)	Surface en m ²	SP en m ²	Prix en k€
N° 11		Tranche 1 (ZFU)		4 912	1 965	270
N° 49		Tranche 1		9 931	4 300	546
Ss total		Tranche 1		14 843	6 265	815

N° 26		Tranche 2		3052	1 221	168
N° 27		Tranche 2		2966	1 186	163
N° 28		Tranche 2		3800	1 520	209
N° 29		Tranche 2		4656	1 862	256
N° 30		Tranche 2		3132	1 353	172
N° 32		Tranche 2		4290	1 716	236
N° 33		Tranche 2		4708	1 883	259
N° 34		Tranche 2		9630	3 852	472
N° 35		Tranche 2				
N° 36		Tranche 2		10 595	4 238	477
N° 37		Tranche 2				
N° 38		Tranche 2		4800	1 920	264
N° 39		Tranche 2		3824	1 530	210
N° 41		Tranche 2		5072	2 029	279
N° 55		Tranche 2	Réservé pour giratoire	3356	1 342	185
N° 56		Tranche 2	Réservé pour giratoire	4200	1 680	231
N° 57		Tranche 2		7892	3 157	434
N° 58		Tranche 2	Réservé pour CTC	25928	10 371	1 037
N° 59		Tranche 2	Réservé pour giratoire	5368	2 147	295
N° 60		Tranche 2	Réservé pour giratoire	5420	2 168	298
N° 61		Tranche 2		5729	2 292	315
N° 62		Tranche 2		6864	2 746	378
N° 9				13726	5 490	618
Ss total		Tranches 2		139 008	55 703	6 955

						0
N° 65 (1)		Tranches ultérieures		29 665	11 866	1 187
N° 67 (2)		Tranches ultérieures		36 847	14 739	1 474
N° 68 (3)		Tranches ultérieures		33 684	13 474	1 347
Ss total		Secteur Ouest		100 196	40 078	4 008

Total cessions stock				254 047	102 047	11 779
-----------------------------	--	--	--	----------------	----------------	---------------

TOTAL CESSIONS				496 070	197 358	23 966
-----------------------	--	--	--	----------------	----------------	---------------



 			 	 	 Liberté • Egalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Opération soutenue par l'État FONDS NATIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	<table border="1"> <tr> <td> Vendu</td> </tr> <tr> <td> Réservé</td> </tr> <tr> <td> Disponible</td> </tr> <tr> <td> Option</td> </tr> <tr> <td> Non disponible à la vente</td> </tr> </table> <p>Date : 19/04/2024</p>	 Vendu	 Réservé	 Disponible	 Option	 Non disponible à la vente	<p style="text-align: center;">PARC DES COLLINES</p> <p style="text-align: center;">ZAC II</p> <p style="text-align: center;">Plan de commercialisation</p>
 Vendu												
 Réservé												
 Disponible												
 Option												
 Non disponible à la vente												

SUBVENTIONS - REALISE AU 31/12/2023

Objet	Financier	Date de la convention	Montant en k€
Etudes opérationnelles	Europe (Obj. 2)	12-févr-07	175
Subvention minorée en 2017 car montant études < prévision		(Avenant N° 1 le 21/11/07)	-6
Travaux paysagers tranche 1	Europe (Obj. 2)	30-mars-07	92
montant initial de 371 K€, ramené à 92 K€ suite au décalage imposé par les fouilles archéologiques			
Subvention minorée en 2017 car montant travaux < prévisions			-3
Espaces verts tranche I - Fouilles archéologiques	FNADT	24/06/2008	290
Espaces verts tranche II - Fouilles archéologiques	FNADT	25/02/2009	598
Subvention minorée en 2013 car montant travaux < prévision	FNADT	2013	-65
Travaux VRD - Tranche I	Conseil général	21/11/2009	200
Jonction coteaux	FNADT	25/11/2014	115
Total réalisé			1397

SUBVENTIONS - RESTE A REALISER AU 31/12/2023

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en k€
Total à réaliser			0
TOTAL			1397

C. PARTICIPATIONS

PATICIPATIONS - REALISE AU 31/12/2023

Objet	Financier	Versements	Montant en k€
Participation m2A pour l'utilisation du lot 62 pour le centre technique communautaire	m2A	2011	815
Participation d'équilibre Avenant 02/2012	m2A	2013	500
		2014	300
		2015	700
		2016	700
		2017	515
Total réalisé			3530

PARTICIPATIONS - RESTE A REALISER AU 31/12/2023

Objet	Financier	Versements	Valeur en k€
Total à réaliser			0
TOTAL			3530

D.1. ACQUISITIONS PRIVEES

ACQUISITIONS - REALISE AU 31/12/2023

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Date de l'acte	Surface en m ²	SHON en m ²	Prix en k€
	Zac Collines I	ZAC1 -> ZAC2	2011	9656	-	0
Total				9656		0

ACQUISITIONS - RESTE A REALISER AU 31/12/2023

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Statut	Surface en m ²	SHON en m ²	Prix en k€
	ACM nettoyage	Poste transfo Régularisation foncière		9		0,50
Total				0		0

D.2. ACQUISITIONS COLLECTIVITE

ACQUISITIONS - TRANCHE 1 - Mars 2008

Réf. parcelle	Nature	Date	Surface en m ²	Observations	Prix en k€
Section-N°					
Commune de Didenheim					
25-131/1			40 153	Requête en inscription	
25-2	terre		13 095	-	
25-3	terre		15 200	-	
25-4	terre		905	-	
25-5	terre		3 300	-	
25-6	terre		6 130	-	
25-7	terre		27 452	-	
25-9	terre		8 011	-	
25-132/7	Ancien chemin*		846		
22-312/3	terre		2 474	PVA 703	
22-318/3	terre		720	PVA 703	
22-311/4	terre		840	PVA 703	
22-317/4	terre		155	PVA 703	
22-319/5	terre		2 535	PVA 703	
22-324/5	terre		3 132	PVA 703	
22-316/5	terre		169	PVA 703	A
22-313/8	terre		28 349	PVA 703	
22-314/8	sol		4 954	PVA 703	
22-14	terre		1 760	-	L
22-15	terre		1 630	-	.
22-16	terre		2 020	-	E
22-17	terre		9 520	-	U
22-18	terre		14 180	-	R
22-153	sol		12 700	-	O
22-151	terre		600	-	
22-23	terre		10 950	-	S
22-169	terre		2 752	-	Y
22-172	terre		1 252	-	M
22-175	terre		2 053	-	B
22-178	terre		2 444	-	O
22-181	terre		1 231	-	L
22-182	terre		16	-	I
22-185	terre		690	-	Q
22-188	terre		173	-	U
22-190	terre		3 078	-	E
22-192	terre		1 660	-	
22-194	terre		1 457	-	
22-198	terre		1 045	-	
22-200	terre		57	-	
22-202	terre		4	-	
22-24	terre		23 760	-	
22-25	terre		8 440	-	
22-26	terre		2 735	-	
22-27	terre		3 315	-	
22-205	terre		5 776	-	
22-208	terre		2 245	-	
22-211	terre		4 184	-	
22-214	terre		3 239	-	
22-217	terre		2 015	-	
22-220	terre		1 115	-	
22-226	terre		1 473	-	
22-229	verger		1 241	-	
22-231	terre		2 813	-	
Total Intermédiaire 1			292 043		

Réf. parcelle	Nature	Date	Surface en m ²	Observations	Prix en k€
22-233	terre		2 476	-	
22-82	pré		2 100	-	
22-83	pré		920	-	
22-84	pré		1 020	-	
22-86	pré		4 195	-	
22-87	pré		2 010	-	
22-88	terre		985	-	
22-89	terre		940	-	
22-235	terre		4 098	-	
22-78	verger		1 420	-	
22-79	terre		1 400	-	
22-80	verger		2 535	-	
22-81	terre		1 960	-	
22-239	terre		1 577	-	
22-241	terre		6 614	-	
22-243	terre		7 969	-	
22-245	terre		5 860	-	
22-98	terre		3 785	-	
22-99	terre		2 750	-	
22-247	terre		31 451	-	A
22-250	sol		21 219	-	L
22-104	terre		3 490	-	.
22-105	terre		5 850	-	E
22-106	terre		2 000	-	U
22-107	terre		2 060	-	R
22-108	terre		850	-	O
22-109	terre		6 775	-	
22-110	terre		1 590	-	S
22-111	terre		535	-	Y
22-112	terre		1 290	-	M
22-293	terre		1 055	-	B
22-294	terre		555	-	O
22-295	terre		1 900	-	L
22-296	terre		9 385	-	I
22-114	terre		4 395	-	Q
22-115	terre		5 290	-	U
22-252	terre		1 744	-	E
22-254	terre		1 085	-	
22-256	terre		1 109	-	
22-258	terre		1 044	-	
22-260	terre		771	-	
22-262	terre		3 968	-	
22-264	terre		818	-	
22-267	terre		809	-	
22-270	terre		1 050	-	
22-273	terre		3 073	-	
22-276	terre		772	-	
22-280	terre		341	-	
22-283	terre		1 655	-	
22-125	terre		1 170	-	
22-123	terre		2 015	-	
22-120	terre		430	-	
22-121	sol		900	-	
22-122	terre		570	-	
22-297/24	Ancien chemin*		1 484		
22-298/75	Ancien chemin*		386		
Total intermédiaire 2			179 498		

Réf. parcelle	Nature	Date	Surface en m ²	Observations	Prix en k€
22-299/81	Ancien chemin*		405		
22-300/70	Ancien chemin*		978		
22-301/26	Ancien chemin*		1 215		
22-302/113	Ancien chemin*		1 705		
22-303/135	Ancien chemin*		232		
22-304/123	Ancien chemin*		750		
22-305/115	Ancien chemin*		950		
22-315/8	Ancien chemin*		299	PVA 703	
22-320/8	Ancien chemin*		151	PVA 703	
22-307/67	Ancien chemin*		523		
22-308/18	Ancien chemin*		936		
22-309/21	Ancien chemin*		6 759		
22-310/34	Ancien chemin*		151		
22-325/21			72 578	PVA 704	
15-386/60	Ancien chemin*		454		
15-60	terre		1 586	-	
15-59	terre		1 079	-	
15-58	terre		976	-	A
15-57	terre		1 039	-	
15-56	taillis simples		1 767	-	L
15-55	terre		1 029	-	.
15-54	terre		1 924	-	E
15-53	terre		897	-	U
15-52	taillis simples		1 597	-	R
15-51	taillis simples		752	-	O
15-50	terre		834	-	
15-49	terre		780	-	S
15-48	terre		1 318	-	Y
15-394/96	terre		631	PVA 702	M
15-303	terre		185	-	B
15-321	terre		215	-	O
15-324	terre		177	-	L
15-327	terre		190	-	I
15-330	terre		306	-	Q
15-333	terre		111	-	U
15-336	terre		74	-	E
15-339	terre		32	-	
15-342	terre		2	-	
15-62	terre		861	-	
15-280	terre		390	-	
15-276	terre		490	-	
15-274	terre		533	-	
15-272	terre		658	-	
15-270	sol		794	-	
15-395/92	terre		135	PVA 702	
15-397/88	terre		117	PVA 702	
15-292/90	terre		38	-	
Commune de Mulhouse-Dornach					
IB-92	sol		718	-	
IB-27	terre		1 239	-	
TOTAL GENERAL TRANCHE 1			583 101		0,001

ACQUISITIONS - TRANCHE 3 - 29 juin 2010

Réf. parcelle	Nature	Statut	Surface en m ²	Observations	Prix en K€
22-223	terre		526		A L'EURO SYMBOLIQUE
22-124	terre		2 320		
22-28	terre		1 570		
22-85	pré		160		
Total			4 576		0,001

ACQUISITIONS Réalisées en 2014

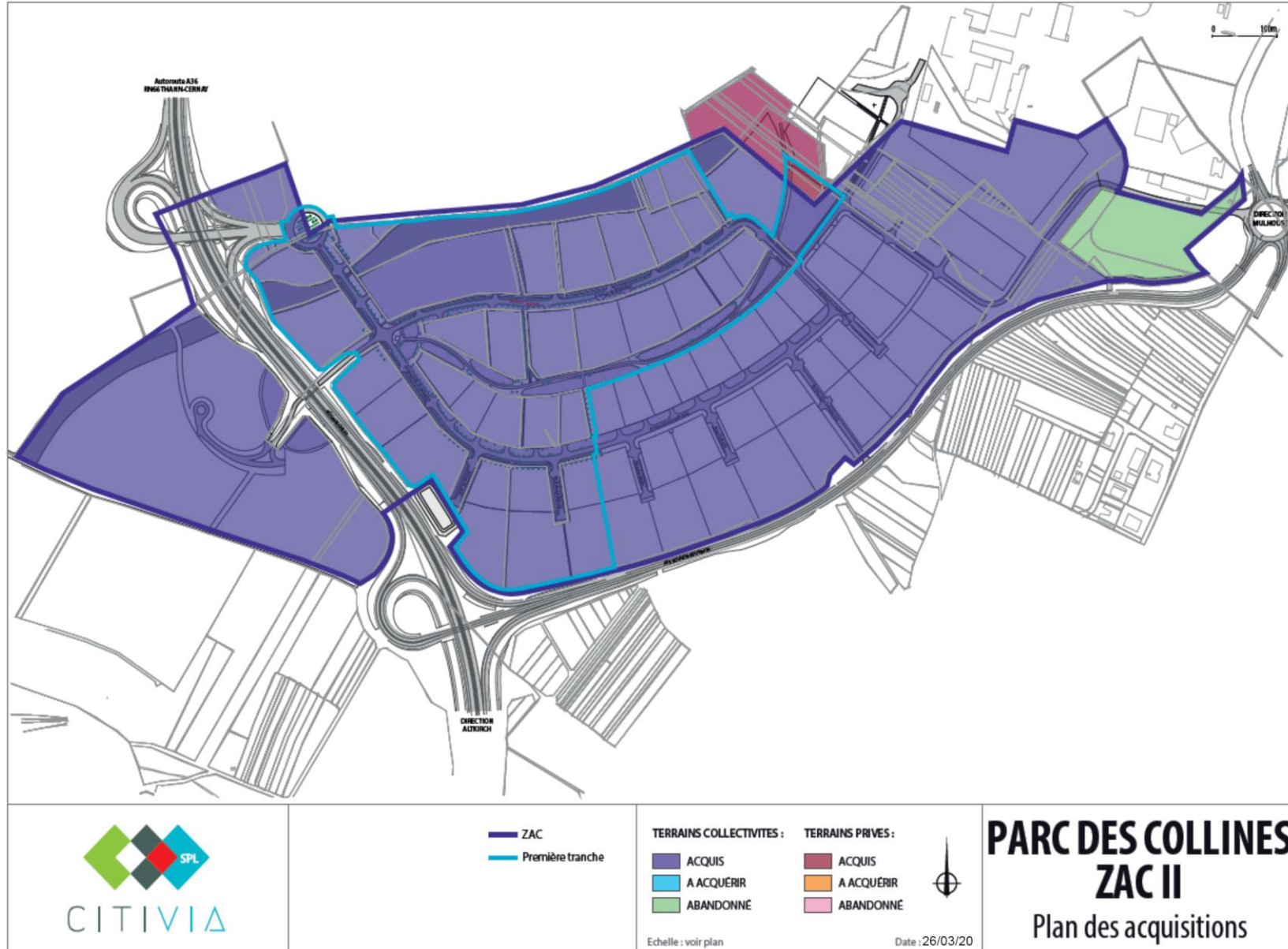
Réf. parcelle	Nature	Statut	Surface en m ²	Observations	Prix en K€
22-148	sol		3 145	Ferme du Fuchsenrheir	A L'EURO SYMBOLIQUE
22-335	terre		599	Accès Ferme 6 EX326	
Total			3 744		0,001

ACQUISITIONS Futures

Réf. parcelle	Nature	Statut	Surface en m ²	Observations	Prix en K€
Total			0		0

TOTAL			665 307		0,004
--------------	--	--	----------------	--	--------------

D.3. PLAN DES ACQUISITIONS



E. EQUIPEMENTS PUBLICS

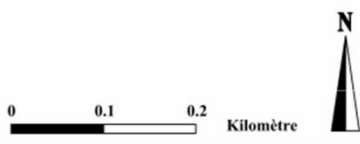
EQUIPEMENTS PUBLICS - REALISE AU 31/12/2023

Réf.	Nature	Avancement %	Date de remise	Valeur H.T. en k€
	Tranche 1	100%		10 248
	Jonction coteaux	100%	2015	729
	Accès La Poste	100%		292
	Tranche 2 partie engagée (TF/TO1+2+3a+4)	90%		4 158
	Tranche 2 partie (3B) à venir	0%		0
	Secteur Ouest	0%		0
	Piste Cyclable	100%	2014	65
Total				15 492

EQUIPEMENTS PUBLICS - RESTE A REALISER AU 31/12/2023

Réf.	Nature	Solde à réaliser %	Programmation (année)	Valeur H.T. en k€
	Tranche 1	0%		0
	Jonction coteaux	0%		0
	Accès La Poste	0%		0
	Tranche 2 partie engagée (TF/TO1+2+3a+4)	10%	2024	439
	Tranche 2 partie à venir	100%	2025	500
	Secteur Ouest	100%	2025_2026	3 197
	Piste Cyclable	0%		0
Total				4 136
Total général				19 628

PLAN DES EQUIPEMENTS PUBLICS



Legende :

 REALISES	 PROGRAMMES EN 2022
 EN COURS	 A REALISER


 Aménagement de l'Espace et Risques

PARC DES COLLINES 2

Réalisé le 16/05/22 N° de plan : 1.2 - 6
 Ech : 1/5000 Dessin : S. VANETTI

EQUIPEMENT PUBLICS

F. EMPRUNTS

EMPRUNTS - REALISE AU 31/12/2023

Objet	Financier	Date du contrat	Montant mobilisé en k€	Capital restant dû en k€
10. Emprunts Reçus			25 359	4 133
Ligne de trésorerie	CIC	2017	1 500	0
Ligne de trésorerie	Crédit Agricole	2018	4 800	0
Travaux	DEXIA	2009	3 000	0
Décalage de Commercialisation	CIC	2015	1 000	0
Décalage de Commercialisation	La Banque Postale	2015	3 000	0
Travaux	Calyon	2009	3 000	0
Travaux	Caisse d'Epargne	2010	4 000	0
Travaux	Banque populaire	2020	3 710	3 029
Travaux	Banque populaire	2020	1 349	1 104
12. Avance de trésorerie			7 180	0
Ligne de trésorerie	Banque Populaire	2010	2 000	0
Ligne de trésorerie	CIC	2013	1 000	0
Décalage de Commercialisation	CIC	2016	1 500	0
Ligne de trésorerie	BECM	2018	1 000	0
Ligne de trésorerie	Citivia SPL	2019	680	0
Ligne de trésorerie	BECM	2020	1 000	0
Total			32 539	4 133

EMPRUNTS - RESTE A REALISER AU 31/12/2023

Objet	Financier	Date du contrat	Montant à mobiliser en K€	Capital restant dû en k€
Travaux	à définir	2024	3000	3000
Total			3 000	3 000
Total Général			35 539	7 133

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

CR 037 Deuxième Zac des Collines

Ligne	Intitulé	Bilan		Fin 2022			2023			2024			2025			2026			2027			2028			Bilan	
		Initial	CRAC 2022	Année	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Année	Cumul	Au delà	Nouveau	Écart			
	Produits	21 782	28 648	16 964	414	17 378	740	10 118	1 020	19 138	647	19 785	1 976	21 763	2 304	24 067	5 145	29 212	564							
1	CESSIONS	20 081	23 407	11 780	407	12 187	701	12 888	1 020	13 908	637	14 545	1 970	16 516	2 304	18 820	5 145	23 965	558							
10	Cession collectifs																									
11	Cession individuelles																									
12	Cession activité	20 081	23 407	11 780	407	12 187	701	12 888	1 020	13 908	637	14 545	1 970	16 516	2 304	18 820	5 145	23 965	558							
13	Cession autre																									
2	SUBVENTIONS	1 569	1 397	1 397		1 397		1 397		1 397		1 397		1 397		1 397		1 397								
20	Subventions	1 569	1 397	1 397		1 397		1 397		1 397		1 397		1 397		1 397		1 397								
3	PARTICIPATIONS	132	3 530	3 530		3 530		3 530		3 530		3 530		3 530		3 530		3 530								
30	Participation d'Equilibre		3 530	3 530		3 530		3 530		3 530		3 530		3 530		3 530		3 530								
31	Participations autres	132																								
32	Participation aux équipements publics																									
33	Participations complément de prix																									
34	Participations à recevoir																									
4	PRODUITS DE GESTION		314	257	7	264	39	303		303	10	313	8	321		321		321					7			
40	Produits financiers à court terme		4	4	3	8		8		8		8		8		8		8					3			
41	Produits financiers autres				3	3		3		3		3		3		3		3					3			
42	Locations autres																									
43	Produits autres		310	253		253	39	292		292	10	302	8	310		310		310					310			
44	TVA																									
50	TVA sur dépenses																									
	Charges	21 782	28 620	21 073	827	21 901	677	22 577	2 168	24 745	1 961	26 706	711	27 417	415	27 832	1 368	29 200	530							
1	ETUDES	1 922	1 628	898	40	938	241	1 179	24	1 202	24	1 226	23	1 249	43	1 293	335	1 628								
10	Etudes préalables																									
11	Etudes pré-opérationnelles	1 922	56	56		56		56		56		56		56		56		56								
12	Etudes opérationnelles		1 568	838	38	876	241	1 116	24	1 140	24	1 164	23	1 187	43	1 230	335	1 568					-2			
13	Etudes révisions		4	4	2	6		6		6		6		6		6		6					2			
2	MAITRISE DES SOLS	273	96	96		96		96		96		96		96		96		96						-1		
20	Acquisition / Indemnité rémunérable	273																								
21	Acquisition / Indemnité non rémunérable																									
22	Frais liés à l'acquisition		96	96		96		96		96		96		96		96		96						-1		
3	TRAVAUX	15 145	19 008	14 917	578	15 495	192	15 686	1 734	17 420	1 564	18 984	306	19 290	54	19 344	197	19 541	533							
30	Mise en état des sols		1 084	1 084	7	1 092		1 092		1 092		1 092		1 092		1 092		1 092						7		
31	Ouvrage de viabilité	15 145	17 172	13 279	525	13 804	170	13 973	1 723	15 696	1 536	17 232	302	17 534	38	17 572	125	17 697	525							
32	Ouvrage de viabilité autres		401	276	37	313	15	328	5	333	22	355		355	10	365	36	401								
33	Ouvrage de bâtiments		107	107		107		107		107		107		107		107		107								
34	Ouvrage de bâtiments autres		54	54		54		54		54		54		54		54		54								
35	Entretien des ouvrages		190	116	8	125	7	132	6	138	6	144	5	148	6	154	36	190								
36	Travaux révisions																									
39	Pénalités																									
4	HONORAIRES AUX TIERS		9	9	1	9		9		9		9		9		9		9					1			
40	Honoraires sur cession				1	1		1		1		1		1		1		1					1			
41	Honoraires autres		9	9		9		9		9		9		9		9		9								
5	REMUNERATION	2 167	2 918	1 939	65	2 004	84	2 088	162	2 249	131	2 380	132	2 512	137	2 649	356	3 005	87							
50	Avances sur rémunération opérateur																									
51	Rémunération forfaitaire		-36																							
52	Rémunération de conduite opérationnelle	901	1 129	852	35	887	26	913	91	1 004	82	1 086	19	1 105	7	1 112	39	1 151	22							
53	Rémunération de commercialisation	961	1 120	562	20	581	34	615	49	664	31	695	95	789	111	900	247	1 147	27							
54	Rémunération financière	255	655	525	11	535	24	560	21	581	18	599	19	618	19	637	56	693	38							
55	Rémunération de liquidation	50	50																							
6	FRAIS FINANCIERS	1 600	3 133	2 104	66	2 170	79	2 250	179	2 429	182	2 611	201	2 812	140	2 952	234	3 186	53							
60	Frais financiers sur court terme	850	839	629	6	635	23	658		658	25	683	67	750	29	779	12	790	48							
61	Frais financiers sur emprunts	750	1 894	1 475	60	1 535	56	1 592	179	1 771	157	1 928	135	2 062	111	2 173	223	2 396	503							
10.1	CIC 1 500 K€			52		52		52		52		52		52		52		52								
10.2	Crédit Agricole 1 200 K€																									
10.3	Devia 3 000 K€			597		597		597		597		597		597		597		597								
10.4	CIC 1 000 K€			19		19		19		19		19		19		19		19								
10.5	La Banque Postale 3 000 K€			88		88		88		88		88		88		88		88								
10.6	Calyon 3 000 K€			283		283		283		283		283		283		283		283								
10.7	Caisse d'épargne 4 000 K€			317		317		317		317		317		317		317		317								
10.8	Emp BP déb. 10.8 Fin 2020 1 513 K€			93	44	137	41	178	38	216	35	251	31	282	28	310	94	404								
10.9	Banque Populaire 1 349 K€			24	16	40	15	55	14	69	12	81	11	92	10	102	29	131								
23-37108	ICM (intérêts courus non échus)			2		2		2		2		2		2		2		2								
62	Frais financiers divers		401																					-401		
7	FRAIS DE GESTION ET DIVERS	675	1 828	1 112	78	1 190	81	1 271	70	1 341	59	1 400	48	1 448	42	1 490	246	1 736	92							
70	Frais de gestion locative		15	15		15		15		15		15		15		15		15								
71	Frais de gestion	195	66	54		54	1	55	1	56	1	57	1	58	1	59	6	65					-1			
72	Impôts et taxes		1 247	860	76	937	70	1 007	59	1 066																

Mulhouse Alsace Agglomération

ZAC DU PARC DES COLLINES II
SYNTHESE DU BILAN PREVISIONNEL AU 31.12.2023

en K€ HT	BILAN PREVISIONNEL		REALISE		RESTE A REALISER	
	Approuvé au 31.12.2022	Actualisé au 31.12.2023	AU 31.12.2023	Dont en 2023	2024 à 2034	Dont en 2024
CHARGES						
Acquisitions foncières	96	95	95	0	0	0
Travaux et études	20 636	21 169	16 433	618	4 737	433
Rémunérations	2 918	3 005	2 004	65	1 002	84
Frais financiers	3 133	3 186	2 170	66	1 015	79
Autres frais	1 837	1 745	1 199	79	546	81
TOTAL CHARGES	28 620	29 200	21 901	828	7 300	677
PRODUITS						
Cessions	23 407	23 965	12 187	407	11 777	701
Subventions	1 397	1 397	1 397	0	0	0
Participation m2A	3 530	3 530	3 530	0	0	0
Participations autres	0	0	0	0	0	0
Participation à recevoir	0	0	0	0	0	0
Diverses recettes	314	320	264	7	57	39
TOTAL PRODUITS	28 648	29 212	17 378	414	11 834	740
RESULTAT	28	12	-4 523	-414	4 534	63