

VILLE DE THANN



DÉPARTEMENT
DU HAUT-RHIN

Nombre des membres du
Conseil Municipal élus :

29

Nombre des membres en
fonction :

29

Nombre des membres
participant à la séance

23 +3 procurations

OBJET :

Point n° 7a

**Compte-rendu à la
collectivité 2024 de la
ZAC « Les Jardins du
Blosen »**

Mise en ligne sur le site
internet de la commune le
12 décembre 2025 par
Monsieur Gilbert STOECKEL
Maire de Thann

Cette délibération peut faire
l'objet d'un recours devant le
tribunal administratif pendant
un délai de deux mois à
compter de sa publication et
de sa réception par le
représentant de l'Etat

EXTRAIT

Du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 9 décembre 2025

Etaient présents : M. STOECKEL, Mme FRANÇOIS-WILSER, M. VETTER, Mme BAUMIER-GURAK, M. THIEBAUT, Mme KEMPF, M. GOEPFERT, Mme HOMRANI, MM. WEINGAERTNER, BOCKEL, Mme VISCHEL, M. STAEDLIN, Mmes TORRENT, LEGRAND, BITSCH, M. MORVAN, Mmes PERY, BILLIG, M. CHOLAY, Mmes CALLIGARO, SIZERE, M. Eugène SCHNEBELEN, Mme MALLER

Etaient excusés et ont donné procuration :

Mme MURA, excusée, a donné procuration à Mme TORRENT
Mme DIET, excusée, a donné procuration à Mme CALLIGARO
M. BELHADRI, excusé, a donné procuration à M. MORVAN

Etaient excusés, sans procuration :

M. SCHMITT
M. Charles SCHNEBELEN

Etait absent, non excusé :

M. SLIMANI

Monsieur Gilbert STOECKEL, Maire de Thann, rappelle que la zone d'habitat « Les Jardins du Blosen » a fait l'objet depuis février 1997 d'une concession à la SPL CITIVIA.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, tout titulaire d'une concession d'aménagement est tenu de présenter à la collectivité mandataire un rapport annuel présentant les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant. A cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :

- a) le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- b) le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- c) un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Le Conseil Municipal est appelé à prendre connaissance du rapport annuel résumant les conditions d'exécution du contrat de concession.

A cet effet, le compte-rendu annuel d'activités 2024 à la collectivité a été transmis aux membres du Conseil Municipal et est présenté en séance.

Cela étant exposé, il est proposé à l'assemblée d'adopter les termes de la délibération suivante,

Vu le compte-rendu à la collectivité de la ZAC « Les Jardins du Blosen » présenté par Madame PEREZ, directrice de CITIVIA lors de la séance du Conseil Municipal du 8 novembre 2025,

Vu les éléments exposés par Monsieur Gilbert STOECKEL, Maire de Thann, à savoir la présentation du compte-rendu à la collectivité 2024 de la ZAC « Les Jardins du Blosen » par le concessionnaire CITIVIA,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés :

- approuve le compte-rendu annuel d'activités 2024 à la collectivité pour l'aménagement de la ZAC « Les Jardins du Blosen ».

Pour extrait conforme
Gilbert STOECKEL
Maire de Thann



Philippe CHUDANT
Secrétaire de Séance

ZAC LES JARDINS DU BLOSEN
COMPTE - RENDU A LA COLLECTIVITE
VILLE DE THANN
2024

SOMMAIRE

| | | |
|----|--|----|
| 1. | CONTEXTE | 3 |
| A. | Données synthétiques de l'OPERATION | 3 |
| B. | Historique - Phases clefs | 4 |
| C. | Situation administrative | 4 |
| 2. | AVANCEMENT & PROGRAMMATION | 5 |
| A. | Cessions | 5 |
| 1. | Prix de cession & surfaces à commercialiser | 5 |
| 2. | Cessions réalisées en 2024 | 5 |
| 3. | Cessions prévues en 2025 | 5 |
| 4. | Moyens de commercialisation | 5 |
| B. | Subventions | 5 |
| C. | Participations | 5 |
| 1. | Participations approuvées | 5 |
| 2. | Participation à approuver | 6 |
| D. | Maitrise foncière | 6 |
| 1. | Terrains privés | 6 |
| 2. | Terrains collectivité | 6 |
| E. | Etudes | 6 |
| 1. | Etudes réalisées en 2024 | 6 |
| 2. | Etudes à réaliser en 2025 | 6 |
| F. | Travaux | 6 |
| 1. | Travaux réalisés en 2024 | 6 |
| 2. | Travaux à réaliser en 2025 | 6 |
| 3. | Remise d'ouvrage (rappel) | 6 |
| G. | Financement | 7 |
| 1. | Emprunts en cours | 7 |
| 2. | Avance de trésorerie de la Ville de Thann | 7 |
| 3. | ANALYSE ET PERSPECTIVES | 8 |
| A. | Analyse | 8 |
| B. | Perspectives | 8 |
| | ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES | 9 |
| 4. | COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (EN K€) | 19 |

1. CONTEXTE

A. Données synthétiques de l'OPERATION

1. DONNEES SYNTHETIQUES DE L'OPERATION

DONNEES CONTRACTUELLES

| | |
|--|---------------------------|
| Nom d'opération | ZAC Les Jardins du Blosen |
| Collectivité | Ville de Thann |
| Signature de la concession /convention | 27 mars 1997 |
| Echéance | 31 décembre 2024 |
| Avenant n° 1 (prorogation échéance) | 30 septembre 2002 |
| Avenant n° 2 (prorogation jusqu'au 31/12/2024) | 11 décembre 2015 |
| Avenant n° 3 (prorogation jusqu'au 31/12/26) | 5 octobre 2024 |

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES

| | |
|------------------------|------------------|
| Création de la ZAC | 11 décembre 1997 |
| Dossier de réalisation | 10 décembre 1999 |
| Arrêté de DUP | 6 novembre 2000 |

PRESTATAIRES PRINCIPAUX

| | |
|------------------------------|------------|
| Urbaniste/Architecte conseil | FACTORY |
| Maître d'œuvre technique | EGIS |
| Notaire | HERTFELDER |
| Géomètre | ORTLIEB |

PROGRAMME

| | prévision d'origine | nouvelle prévision | réalisé (en cumul) | à réaliser (cumul) |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Surfaces totales à aménager | 160 000 m ² | 160 000 m ² | 160 000 m ² | m ² |
| Surfaces totales cessibles | 72 623 m ² | 55 164 m ² | 54 755 m ² | 409m ² |
| Surface de plancher logements neufs/rénovés | 33 600 m ² | 42 766 m ² | 42 357 m ² | 409m ² |
| Surface de plancher bureaux | m ² | 3 538 m ² | 3 538 m ² | |
| Surface de plancher artisanales et industrielles | | | | |
| Surface de plancher commerce, hôtellerie | | | | |
| Equipements voirie, espaces verts | 87 377 m ² | 87 377 m ² | 87 377 m ² | m ² |
| Equipement superstructure | S.O. | | | |

DONNEES FINANCIERES GLOBALES EN KE

| | prévision d'origine | nouvelle prévision | réalisé (en cumul) | à réaliser (cumul) | avancement |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| Cessions/Locations | 6 905 | 13 158 | 13 043 | 115 | 99% |
| - logements | | 12 689 | 12 574 | 115 | 99% |
| - bureaux | | 0 | | 0 | |
| - artisanat et industrie | | 469 | 469 | 0 | 100% |
| - commerce et hôtellerie | | | | | |
| Investissements | 5 460 | 7 792 | 7 615 | 153 | 98% |
| - études | 175 | 620 | 576 | 20 | 93% |
| - acquisitions | 1 556 | 2462 | 2462 | 0 | 100% |
| - travaux | 3 729 | 4710 | 4577 | 133 | 97% |
| Bilan collectivité | 4 036 | 5 561 | 5 411 | 150 | 97% |
| Participation de la Collectivité | 0 | 234 | 84 | 150 | 36% |
| Valeur des équipements publics | 4 036 | 5 327 | 5 327 | 0 | 100% |

2. CHIFFRES CLES

EFFETS LEVIER

| | réalisé (en cumul) | à réaliser (cumul) |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Nombre de logements générés (ventes) | 432 | 2 |
| Dont logements sociaux | - | |
| Nombre d'emplois générés | 88 | 0 |
| Investissements générés | 45 895 400 | 409 200 |
| Principales implantations ou investissements | | |

CHIFFRES CLEFS

| | |
|----------------------------|---------|
| Périmètre de la concession | 160 000 |
| Périmètre de ZAC | 160 000 |
| Objectif OPAH | |
| Objectif ORI | |
| Patrimoine immobilier | |
| Nombre d'entreprises | |

B. Historique - Phases clefs

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 10 février 1997, la Ville de THANN a confié à CITIVIA une concession pour l'aménagement de l'extension du quartier du BLOSEN.

Rappel des objectifs :

- Redynamiser et diversifier l'offre de logements ;
- Organiser le développement urbain de façon cohérente et harmonieuse sur les 16 ha libres de la zone NAb du POS du secteur du BLOSEN.

Par délibération du 27 septembre 2002, le Conseil Municipal a décidé de proroger la concession d'aménagement de la ZAC de 10 ans supplémentaires, portant ainsi son échéance au 27 mars 2017.

Par délibération du 11 décembre 2015, le Conseil Municipal a décidé de proroger la concession jusqu'au 31 décembre 2024, permettant ainsi la commercialisation des parcelles restantes.

Par délibération du 5 octobre 2024, le Conseil Municipal a décidé de proroger la concession jusqu'au 31 décembre 2026, afin d'assurer la commercialisation des parcelles restantes.

C. Situation administrative

Dossier de création de ZAC

Le dossier de Création de ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal le 11 décembre 1997.

Dossier de réalisation de ZAC

- Le dossier de réalisation a été approuvé le 10 décembre 1999.
- Le POS de la Commune de Thann a été modifié sur le secteur de la ZAC du Blosen le 25 juin 2004. Cette modification concernait la création d'un secteur ZG sur la « pointe » Est de la ZAC.
- Le PLU de la commune a été approuvé au mois de janvier 2019.

Dossier de Déclaration d'Utilité Publique - Enquête Parcellaire

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été lancée début 2000.

L'arrêté de DUP a été obtenu le 6 novembre 2000. Celui-ci a été prorogé de 5 ans le 25 octobre 2005.

2. AVANCEMENT & PROGRAMMATION

A. Cessions

1. Prix de cession & surfaces à commercialiser

Les surfaces restant à commercialiser au 31 décembre 2024 sont :

Parcelle secteur ZA : 1023 m² de terrain

Cette parcelle initialement prévue pour un équipement public, a été divisée en 6 parcelles individuelles à bâtir. Ces terrains sont commercialisés par CITIVIA dans le cadre du contrat de concession. A fin 2024, il reste 2 parcelles à commercialiser.

2. Cessions réalisées en 2024

Secteur ZA : deux terrains à bâtir ont été cédés en 2024.

3. Cessions prévues en 2025

En 2025 et 2026, au niveau du secteur ZA : les 2 dernières parcelles pourront être commercialisées pour réaliser des logements individuels. Actuellement les deux parcelles sont sous compromis de vente.

4. Moyens de commercialisation

CITIVIA a mis en place un panneau sur le site présentant le projet de ZAC et les espaces cédés ; ce panneau a été remis à jour en 2014. Le site Internet de CITIVIA précise également les terrains disponibles et les espaces déjà cédés ou en cours de cession.

En outre, différents moyens sont mis en œuvre depuis 2015 :

- Diffusion d'annonces sur Leboncoin;
- Participation au salon de l'immobilier de Mulhouse.

Par ailleurs, CITIVIA assure une communication continue avec les constructeurs par le biais d'e-mailing.

B. Subventions

CITIVIA n'a pas sollicité de subvention, aucun aménagement n'étant éligible à ce type de financement.

C. Participations

1. Participations approuvées

AFU Collines (Rappel)

L'AFU des Collines ne souhaitant pas réaliser son projet de lotissement, l'ensemble des propriétaires la constituant a accepté de céder leurs terrains à CITIVIA. C'est pourquoi le bilan de l'opération n'intègre plus le montant de cette participation.

Secteur Gendarmerie (Rappel)

Le montant prévisionnel de la participation de la Gendarmerie pour bénéficier des infrastructures de la ZAC avait été estimé à 120 K€ HT en 1999. La commune de Thann a demandé que le terrain lui soit cédé à l'euro symbolique.

2. Participation à approuver

Une hausse du montant des cessions ainsi qu'une hausse des produits financiers permettent de proposer une diminution de la participation d'équilibre de la commune de 95 K€HT soit une participation totale de 55 K€ HT (au lieu de 235 K€ HT en 2022 et 150 K€ HT en 2023). Cette participation d'équilibre est inscrite au bilan en 2026.

D. Maitrise foncière

1. Terrains privés

L'intégralité des terrains anciennement propriété privée a été acquise à fin 2006.

2. Terrains collectivité

L'intégralité des terrains anciennement propriété de collectivité a été acquise à fin 2012.

E. Etudes

1. Etudes réalisées en 2024

- Missions d'architecte-conseil

2. Etudes à réaliser en 2025

- Missions d'architecte-conseil

F. Travaux

1. Travaux réalisés en 2024

Sans objet

2. Travaux à réaliser en 2025

Quelques travaux de finitions des espaces publics pourront éventuellement être réalisés à l'issu de la commercialisation et de la construction des logements du secteur ZA.

3. Remise d'ouvrage et rétrocession foncière

La rétrocession d'une partie des espaces publics a fait l'objet de deux actes :

- Pour le secteur PLAINE, un acte de rétrocession entre CITIVIA SPL et la Ville de Thann a été signé le 29 mars 2022 portant sur la quasi-totalité de l'espace public de ce secteur ;

- Pour le secteur COLLINE, un acte de rétrocession entre CITIVIA SPL et la Ville de Thann a été signée le 18 octobre 2024.

Deux espaces publics sont encore à rétrocéder à la collectivité : autour du projet Nexity Village ainsi que la parcelle 44 766 (contre allée de l'avenue des rosiers).

G. Financement

1. Emprunts en cours

CITIVIA a remboursé par anticipation l'emprunt de la CCM en 2020. Il n'y a donc plus d'emprunts en cours sur la ZAC du Blosen.

2. Avance de trésorerie de la Ville de Thann

La ville de Thann a versé une avance de trésorerie de 1 338 K€ à l'opération fin 2019. Citivia SPL a remboursé la ville à hauteur de 950 K€ en 2024. Pour l'année 2025, Citivia propose un remboursement de l'ordre de 300 K€ supplémentaire sur les 388 K€ restant.

NB : D'un point de vue financier, et déduction faite de la participation prévisionnelle indiquée au §C-2 ci-avant, le montant qui sera remboursé à la ville de Thann en fin d'opération est estimé à 33 K€ (= 88 - 55).

3. ANALYSE ET PERSPECTIVES

A. Analyse

Le programme des équipements de la ZAC est aujourd'hui achevé.

Pour rappel, la division du secteur ZA en 6 parcelles individuelles conduit à proposer la prolongation de deux années de la concession d'aménagement (jusqu'au 31/12/2026 - Avenant de prolongation approuvé en CM le 5 octobre 2024) et à en modifier les prévisions financières (présentées au CRAC 2021).

B. Perspectives

La réalisation des dernières ventes du secteurs ZA permet d'envisager la réalisation des derniers travaux définitifs des espaces publics et aborder la clôture de la concession.

Conventions et hypothèses retenues :

- Les réalisations en cumul à fin 2024 sont constituées des produits et charges 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 est assis sur les charges définies conventionnellement et constatées à la fin de l'exercice ;
- Le montant de la rémunération de commercialisation revenant à CITIVIA fait l'objet d'une comptabilisation à la signature de l'acte de vente
- Les hypothèses moyennes de taux d'intérêt à court terme (pool de trésorerie) sont de 4.5 %, de taux d'intérêt à long terme (emprunts) 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.
- La valorisation des équipements publics (état joint en annexe) intègre les postes de charges :
 - o Etudes opérationnelles - Honoraires aux tiers (Moe, CT, CSPS, OPC)
 - o Rémunération de conduite opérationnelle
 - o Travaux de viabilité

ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

- A.1. CESSIONS
- A.2. PLAN DES CESSIONS

- B SUBVENTIONS & PARTICIPATIONS

- C.1.a ACQUISITIONS PRIVEES
- C.1.b ACQUISITIONS COLLECTIVITE
- C.2. PLAN DES ACQUISITIONS

- D.1. EQUIPEMENTS PUBLICS
- D.2. PLAN DES TRAVAUX

- E EMPRUNTS ET AVANCES DE TRESORERIE

A.1. CESSIONS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

| Réf. parcelle | Acquéreur | Nature | Date acte de vente | Surface en m ² | SDP en m ² | Prix en k€ (HT) |
|---|--|----------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|
| ZB - Parcelles individuelles éventail | | | | | | |
| | Cession avant 2009 (cf. CRAC précédents) | cessions individuelles | 2004 à 2008 | 28 804 | 11 236 | 2 812 |
| N°30 | BAHMANI | cession individuelle | 26/10/2011 | 707 | 283 | 80 |
| N°48 | EQUATIS | extension activité | 22/12/2011 | 774 | 310 | 94 |
| N°47 | GAMEIRO | cession individuelle | 28/06/2012 et 29/06/2012 | 779 | 312 | 89 |
| Sous-total | | individuel | | 31 064 | 12 141 | 3 075 |
| ZD - Pièces vertes / ZC - Maisons de Ville | | | | | | |
| PV n°1 | SPCIA | cessions collectifs | 27/01/2005 | 16 193 | 8 070 | 1 249 |
| PV n°2 - T1 | ATIK | cessions collectifs | 29/11/2004 | 5 984 | 4 094 | 622 |
| PV n°2 - T2 | ATIK | cessions collectifs | 03/05/2007 | 7 349 | 3 283 | 537 |
| ZC - MdV | CARRE EST | cessions collectifs | 30/11/2012 et 03/12/2012 | 8 061 | 1 750 | 290 |
| PV N°3 | Carre Est-Cleaver Hom | Cessions MdV | 30/07 et 31/07/2020 | 9 110 | 3 645 | 544 |
| PV n°4 | Nexity Village | cessions collectifs | 21/12/2022 | 11 036 | 6 750 | 700 |
| Sous-total | | Collectifs | | 57 733 | 27 592 | 3 942 |
| ZA - Secteur d'activités | | | | | | |
| ZA2 | Pôle médical (Sillon) | Activité | 03/03/2008 | 4 403 | 1 602 | 144 |
| ZA2 | Espace vital (Strub) | Activité | 07/02/2008 | 1 540 | 616 | 65 |
| ZA2 | Blanck | Activité | 17/04/2008 | 969 | 388 | 23 |
| ZA2 | Habib & Associés | Activité | 17/07/2009 | 1 557 | 623 | 73 |
| ZA1 | Garage Jeker | Activité | 30/06/2010 | 146 | 0 | 4 |
| ZA1 | Carré Est | cessions collectifs | 09/07/2015 | 4 407 | 1 760 | 160 |
| Sous-total | | Activité | | 13 022 | 4 988 | 469 |
| ZE - Parcelles individuelles Colline | | | | | | |
| N°22 | LU*** | cession individuelle | 26/02/2010 | 564 | 226 | 70 |
| N°5 | CO*** | cession individuelle | 14/10/2010 | 707 | 283 | 87 |
| N°10 | LA*** | cession individuelle | 14/10/2010 | 613 | 245 | 76 |
| N°16 | BO*** | cession individuelle | 23/11/2011 | 616 | 246 | 76 |
| N°21 | CA*** | cession individuelle | 07/09/2012 | 599 | 240 | 74 |
| N°13 | CO*** | cession individuelle | 16/11/2012 | 856 | 342 | 98 |
| N°31 | ZE*** | cession individuelle | 4 et 7/01/2013 | 603 | 241 | 69 |
| N°03 | G*** | cession individuelle | 1 et 3/03/2013 | 622 | 249 | 71 |
| N°25 | YI*** | cession individuelle | 21 et 22/03/2013 | 596 | 238 | 71 |
| N°23 | KA*** | cession individuelle | 2 et 3/09/2013 | 678 | 271 | 78 |
| N°32 | KE*** | cession individuelle | 10 et 13/12/2013 | 660 | 264 | 76 |
| N°8 | HA*** | cession individuelle | 13/03 et 17/03/2014 | 680 | 272 | 78 |
| N°9 | JA*** | cession individuelle | 14/03 et 17/03/2014 | 659 | 264 | 76 |
| N°6 | BR*** et D'O*** | cession individuelle | 20/03 et 25/03/2014 | 753 | 301 | 89 |
| N°2 | ER*** | cession individuelle | 22/05 et 27/05/2014 | 656 | 262 | 81 |
| N°4 | RA*** | cession individuelle | 19/03 et 24/03/2015 | 790 | 316 | 90 |
| N°15 | JO*** | cession individuelle | 26/05 et 29/05/2015 | 664 | 266 | 79 |
| N°7 | CE*** | cession individuelle | 05/10 et 07/10/2015 | 682 | 273 | 84 |
| N°28 | AK*** | cession individuelle | 06/01 et 12/01/2016 | 659 | 264 | 81 |
| N°14 | BA*** | cession individuelle | 25/01 et 27/01/2016 | 674 | 270 | 83 |
| N°11a | AB*** | cession individuelle | 27/06 et 28/06/2017 | 366 | 146 | 44 |
| N°11b | LA*** | cession individuelle | 27/06 et 28/06/2017 | 367 | 146 | 44 |
| N°19a | TU*** | cession individuelle | 10/11/2017 | 343 | 137 | 41 |
| N°19b | TU*** | cession individuelle | 10/11/2017 | 348 | 139 | 42 |
| N°12 | CE*** | cession individuelle | 03/10 et 09/10/2017 | 739 | 296 | 89 |
| N°20 | MC*** | cession individuelle | 04/01/2018 | 783 | 313 | 92 |
| N°26a | BO*** | cession individuelle | 24/04/2018 | 345 | 138 | 42 |
| N°26b | BI*** | cession individuelle | 24/04/2018 | 354 | 141 | 43 |
| N°24 | KU*** | cession individuelle | 07/05/2018 | 665 | 266 | 80 |
| N°29a | CL*** | cession individuelle | 01/08/2018 | 374 | 152 | 45 |
| N°29b | MO*** | cession individuelle | 11/09/2018 | 374 | 149 | 45 |
| N°1 | CA*** | cession individuelle | 19/10/2018 | 819 | 328 | 99 |
| N°18 | CA*** | cession individuelle | 10/05/2019 | 640 | 256 | 77 |
| N°17 | BE*** | cession individuelle | 13/05/2020 | 751 | 300 | 88 |
| N°27 | TA*** et BO*** | cession individuelle | 12/04 et 28/04/2020 | 701 | 280 | 85 |
| N°30 | CA*** | cession individuelle | 26/08/2022 | 851 | 340 | 102 |
| N°31 | CA*** | cession individuelle | | | | |
| Sous-total | | Activité | | 22 151 | 8 859 | 2 644 |
| ZA - Parcelles individuelles Secteur ZA | | | | | | |
| | KO*** | cession individuelle | 14/12/2023 | 492 | 295 | 68 |
| | NA*** | cession individuelle | 27/11/2023 | 483 | 289 | 66 |
| | ER*** | cession individuelle | 01/03/2024 | 491 | 295 | 67 |
| | ER*** | cession individuelle | 10/04/2024 | 491 | 295 | 67 |
| Sous total | | individuel Collines | | 46 259 | 1 174 | 5 557 |
| Total | | | | 148 078 | 54 755 | 13 043 |

STOCK / RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2024

| Réf. parcelle | Acquéreur | Nature | Statut (date compromis/libre) | Surface en m ² | SDP en m ² | Prix en k€ (HT) |
|---|-----------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|
| ZD - Pièces vertes / ZC - Maisons de Ville | | | | | | |
| | | cessions collectifs | libre | 0 | 0 | 0 |
| Sous-total | | Collectifs | | 0 | 0 | 0 |
| ZA - Parcelles individuelles | | | | | | |
| ZA | | cessions individuelles | libre | 1 023 | 409 | 115 |
| Sous-total | | Activités | | 1 023 | 409 | 115 |
| ZE - Parcelle allée des noisetiers | | | | | | |
| | | cessions individuelles | libre | 0 | 0 | 0 |
| Sous total | | individuel Collines | | 0 | 0 | 0 |
| Total | | | | 1 023 | 409 | 115 |

B. 1. PARTICIPATIONS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

| Objet | Financier | Date de la convention | Montant en k€ |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| Travaux de desserte | Springer | | 4 |
| Travaux de desserte | Bogen | | 4 |
| Travaux de desserte | Peter | | 4 |
| Travaux de desserte | Blanck | | 13 |
| Croisement Tonneins / Roderen | Conseil Général | | 46 |
| Secteur Collines - Réseau Gaz | GrDF | | 13 |
| Total | | | 84 |

RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2024

| Objet | Financier | Date de la convention | Valeur en k€ |
|---------------------------|----------------|-----------------------|--------------|
| Participation - CRAC 2023 | Ville de Thann | | 55 |
| Total | | | 55 |

| | |
|--------------|------------|
| TOTAL | 139 |
|--------------|------------|

B.2. SUBVENTIONS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

| Objet | Financier | Date de la convention | Montant en k€ |
|-------|-----------|-----------------------|---------------|
| NEANT | | | |
| Total | | | 0 |

RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2024

| Objet | Financier | Date de la convention | Valeur en k€ |
|-------|-----------|-----------------------|--------------|
| NEANT | | | |
| Total | | | 0 |

C.1.A ACQUISITIONS PRIVEES

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024 - Y/C INDEMNITE DE REEMPLOI

| Réf. parcelle | Vendeur | Nature | Date de l'acte | Surface en m ² | SHON en m ² | Prix en k€ |
|---------------|--|--------|----------------|---------------------------|------------------------|--------------|
| | <i>Acquisitions avant 2009 (cf. CRAC précédents)</i> | | 1999-2006 | 153 157 | | 2 336 |
| Total | | | | 153 157 | 0 | 2 336 |

RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2024 - Y/C INDEMNITE DE REEMPLOI

| Réf. parcelle | Vendeur | Nature | Statut | Surface en m ² | SHON en m ² | Prix en k€ |
|---------------|---------|--------|--------|---------------------------|------------------------|------------|
| | | | | | | |
| Total | | | | 0 | 0 | 0 |

| | | | |
|--------------|----------------|----------|--------------|
| TOTAL | 153 157 | 0 | 2 336 |
|--------------|----------------|----------|--------------|

C.1. ACQUISITIONS COLLECTIVITE

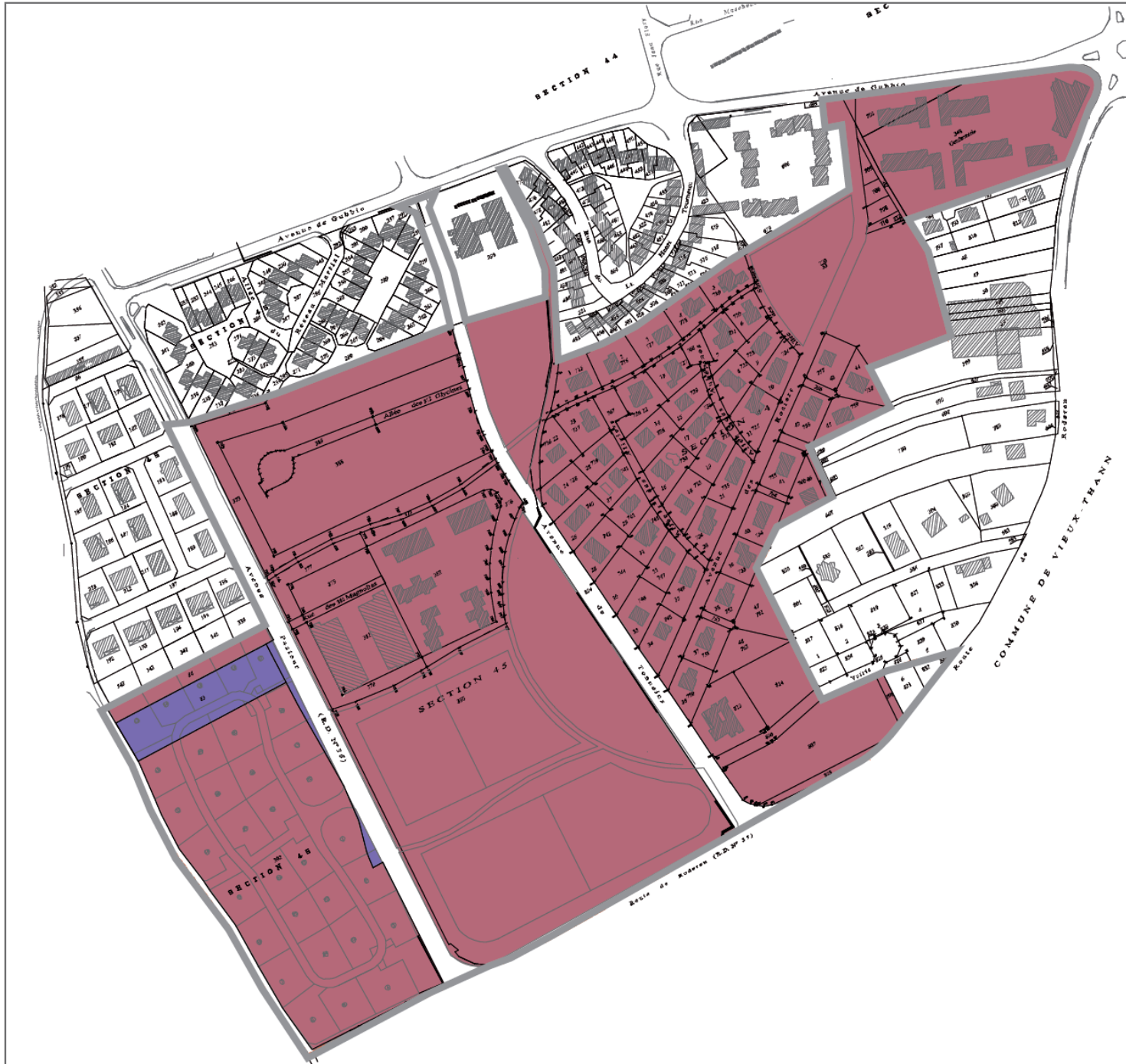
REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

| Réf. parcelle | Vendeur | Nature | Date | Surface en m ² | SHON en m ² | Prix en k€ |
|---------------|----------------|--------------------------|------------|---------------------------|------------------------|------------|
| S45 n°83 | Ville de Thann | | 08/07/2004 | 43 521 | | 1 € |
| | Ville de Thann | <i>pré</i> | 08/02/2011 | 2 989 | | 1 € |
| | CG68 | <i>délaissés voiries</i> | 09/05/2012 | 413 | | 30 |
| Total | | | | 46 923 | 0 | 30 |

RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2024

| Réf. parcelle | Vendeur | Nature | Statut | Surface en m ² | SHON en m ² | Prix en k€ |
|---------------|---------|--------|--------|---------------------------|------------------------|------------|
| | | | | | | |
| Total | | | | 0 | 0 | 0 |

| | | | |
|--------------|---------------|----------|-----------|
| TOTAL | 46 923 | 0 | 30 |
|--------------|---------------|----------|-----------|



TERRAINS COLLECTIVITES :

- ACQUIS
- A ACQUÉRIR

TERRAINS PRIVES :

- ACQUIS
- A ACQUÉRIR



Echelle : aucune Dessin : KXO Date : 13/02/2015

ZAC BLOSEN

Plan des acquisitions

D.1. EQUIPEMENTS PUBLICS

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

| Réf. | Nature | Avancement % | Date de remise | Autre collectivité compétente | Valeur H.T. en k€ |
|--------------|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------------------------|----------------------|
| | Secteur Plaine | 100% | | | 4 128 |
| | Secteur Colline + Carrefour RD | 100% | | | 1 148 |
| | Viabilisation secteur ZA | 100% | | | 52 |
| Total | | | | | 5 327 |

RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2024

| Réf. | Nature | Solde à réaliser % | Programmation (année) | Autre collectivité compétente | Valeur H.T. en k€ |
|--------------|--------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------|
| | | | | | |
| Total | | | | | 0 |

| | |
|--------------|--------------|
| TOTAL | 5 327 |
|--------------|--------------|



- ÉQUIPEMENTS FINALISÉS
- ÉQUIPEMENTS RÉALISÉS HORS FINITIONS
- ÉQUIPEMENTS FUTURS



Echelle : aucune Dessin : KXO Date : 13/02/2015

ZAC BLOSEN

Plan avancement des travaux



E. EMPRUNTS ET AVANCE DE TRESORERIE

REALISE AU 31 DECEMBRE 2024

| Objet | Financier | Date du contrat | Montant mobilisé en k€ | Capital restant dû en k€ |
|----------------------|------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|
| ligne de trésorerie | DEXIA | 2002 | 1 067 | 0 |
| | DEXIA | 2003 | 2 700 | 0 |
| | DEXIA | 2004 | 1 000 | 0 |
| ligne de trésorerie | Caisse d'Epargne | 2010 | 2 000 | 0 |
| Emprunt | BECM | 2013 | 1 000 | 0 |
| | CCM Thann | 2017 | 2 000 | 0 |
| Avance de trésorerie | Ville de Thann | 2019 | 1 338 | 388 |
| Total | | | 11 105 | 388 |

RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2024

| Objet | Financier | Date du contrat | Montant mobilisé en k€ | Capital restant dû en k€ |
|--------------|-----------|-----------------|------------------------|--------------------------|
| | | | | |
| Total | | | 0 | 0 |

| | | |
|--------------|---------------|------------|
| TOTAL | 11 105 | 388 |
|--------------|---------------|------------|

4. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (EN K€)

| CR 021 Zac Blosen | | | Budget | | Fin 2023 | 2024 | | 2025 | | 2026 | | BILAN |
|-------------------|---|-------|---------|-----------|----------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|---------|
| Ligne | Intitulé | TVA | Initial | CRAC 2023 | Année | Année | Cumul | Année | Cumul | Année | Cumul | Nouveau |
| | Produits | 0,00 | 6 905 | 10 774 | 10 401 | 149 | 10 550 | 115 | 10 665 | 55 | 10 720 | 10 720 |
| 1 | CESSIONS | 0,00 | 6 905 | 10 493 | 10 270 | 135 | 10 405 | 115 | 10 520 | | 10 520 | 10 520 |
| 10 | Cession collectifs | 20,00 | 4 033 | 4 103 | 4 103 | | 4 103 | | 4 103 | | 4 103 | 4 103 |
| 11 | Cession individuelles | 20,00 | 2 872 | 6 086 | 5 863 | 135 | 5 998 | 115 | 6 113 | | 6 113 | 6 113 |
| 12 | Cession activité | 20,00 | | 305 | 305 | | 305 | | 305 | | 305 | 305 |
| 13 | Cession autre | 20,00 | | | | | | | | | | |
| 2 | SUBVENTIONS | 0,00 | | | | | | | | | | |
| 20 | Subventions | 0,00 | | | | | | | | | | |
| 3 | PARTICIPATIONS | 0,00 | | 234 | 84 | | 84 | | 84 | 55 | 139 | 139 |
| 30 | Participations d'Equilibre | 0,00 | | 150 | | | | | | 55 | 55 | 55 |
| 31 | Participations autres | 0,00 | | 84 | 84 | | 84 | | 84 | | 84 | 84 |
| 32 | Participation Equipements publics | 20,00 | | | | | | | | | | |
| 33 | Participations complément de prix | 20,00 | | | | | | | | | | |
| 4 | PRODUITS DE GESTION | 0,00 | | 48 | 48 | 14 | 62 | | 62 | | 62 | 62 |
| 40 | Produits financiers à court terme | 0,00 | | 39 | 45 | 14 | 59 | | 59 | | 59 | 59 |
| 41 | Produits financiers autres | 0,00 | | 8 | 2 | | 2 | | 2 | | 2 | 2 |
| 42 | Locations autres | 20,00 | | | | | | | | | | |
| 43 | Produits autres | 20,00 | | | | | | | | | | |
| 5 | TVA | 0,00 | | | | | | | | | | |
| 50 | TVA sur dépenses | 0,00 | | | | | | | | | | |
| | Charges | 0,00 | 6 897 | 10 774 | 10 520 | 26 | 10 546 | 18 | 10 565 | 153 | 10 718 | 10 718 |
| 1 | ETUDES | 0,00 | 175 | 620 | 588 | 8 | 597 | 4 | 601 | 10 | 611 | 611 |
| 10 | Etudes préalables | 20,00 | | 4 | 4 | | 4 | | 4 | | 4 | 4 |
| 11 | Etudes pré-opérationnelles | 20,00 | 61 | 125 | 125 | | 125 | | 125 | | 125 | 125 |
| 12 | Etudes opérationnelles | 20,00 | 114 | 491 | 460 | 8 | 468 | 4 | 472 | 10 | 483 | 483 |
| 2 | MAITRISE DES SOLS | 0,00 | 1 587 | 2 462 | 2 462 | | 2 462 | | 2 462 | | 2 462 | 2 462 |
| 20 | Acquisition / Indemnité rémunérable | 20,00 | 1 556 | 2 366 | 2 366 | | 2 366 | | 2 366 | | 2 366 | 2 366 |
| 21 | Acquisition / Indemnité non rémunérable | 20,00 | | | | | | | | | | |
| 22 | Frais liés à l'acquisition | 20,00 | 31 | 96 | 96 | | 96 | | 96 | | 96 | 96 |
| 3 | TRAVAUX | 0,00 | 3 729 | 4 710 | 4 615 | 7 | 4 622 | 3 | 4 624 | 86 | 4 710 | 4 710 |
| 30 | Mise en état des sols | 20,00 | | 2 | 2 | | 2 | | 2 | | 2 | 2 |
| 31 | Ouvrage de viabilité | 20,00 | 3 729 | 4 601 | 4 520 | | 4 520 | | 4 520 | 80 | 4 600 | 4 600 |
| 32 | Ouvrage de viab. autres | 20,00 | | 25 | 23 | 2 | 25 | | 25 | | 25 | 25 |
| 33 | Ouvrage de bâtiments | 20,00 | | 1 | 1 | 3 | 4 | | 4 | | 4 | 4 |
| 34 | Ouvrage de bâtiments autres | 20,00 | | | | | | | | | | |
| 35 | Entretien des ouvrages | 20,00 | | 82 | 70 | 2 | 72 | 3 | 74 | 6 | 80 | 80 |
| 4 | HONORAIRES AUX TIERS | 0,00 | | 6 | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | 6 |
| 40 | Honoraires sur cession | 20,00 | | 1 | 1 | | 1 | | 1 | | 1 | 1 |
| 41 | Honoraires autres | 20,00 | | 5 | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | 5 |
| 5 | REMUNERATION | 0,00 | 358 | 1 244 | 1 219 | 9 | 1 228 | 12 | 1 240 | 9 | 1 248 | 1 248 |
| 50 | Avances sur rémunération opérateur | 0,00 | | | | | | | | | | |
| 51 | Rémunération forfaitaire | 0,00 | | 61 | 61 | | 61 | | 61 | | 61 | 61 |
| 52 | Rémunération de conduite opérationnelle | 0,00 | 358 | 441 | 432 | 1 | 433 | | 434 | 7 | 440 | 440 |
| 53 | Rémunération de commercialisation | 0,00 | | 496 | 486 | 6 | 492 | 6 | 498 | | 498 | 498 |
| 54 | Rémunération financière | 0,00 | | 245 | 240 | 1 | 241 | 6 | 247 | 2 | 249 | 249 |
| 55 | Rémunération de liquidation | 0,00 | | | | | | | | | | |
| 6 | FRAIS FINANCIERS | 0,00 | 543 | 1 509 | 1 464 | | 1 464 | | 1 464 | | 1 464 | 1 464 |
| 60 | Frais financiers sur court terme | 0,00 | 543 | 290 | 290 | | 290 | | 290 | | 290 | 290 |
| 61 | Frais financiers sur emprunts | 0,00 | | 1 162 | 1 162 | | 1 162 | | 1 162 | | 1 162 | 1 162 |
| 62 | Frais financiers divers | 0,00 | | 58 | 13 | | 13 | | 13 | | 13 | 13 |
| 7 | FRAIS DE GESTION ET DIVERS | 0,00 | 505 | 223 | 165 | 3 | 168 | | 168 | 48 | 216 | 216 |
| 70 | Frais de gestion locative | 20,00 | | 2 | 2 | | 2 | | 2 | | 2 | 2 |
| 71 | Frais de gestion | 20,00 | 505 | 45 | 40 | | 40 | | 40 | 3 | 43 | 43 |
| 72 | Impôts et taxes | 0,00 | | 54 | 45 | | 45 | | 45 | 5 | 50 | 50 |
| 73 | Frais d'information et de communication | 20,00 | | 93 | 79 | 3 | 81 | | 81 | 10 | 91 | 91 |
| 74 | TVA perdue sur prorata | 0,00 | | | | | | | | | | |
| 75 | Frais techniques opération autres | 20,00 | | 30 | | | | | | 30 | 30 | 30 |
| 8 | TVA | 0,00 | | | | | | | | | | |
| 80 | TVA sur recettes | 0,00 | | | | | | | | | | |
| | RESULTAT D'OPERATION | 0,00 | 8 | | -119 | 123 | 4 | 97 | 100 | -98 | 3 | 3 |
| | MOBILISATIONS | 0,00 | | 11 212 | 11 212 | 1 540 | 12 752 | 759 | 13 511 | 1 | 13 512 | 13 512 |
| 1 | MOBILISATION | 0,00 | | 11 212 | 11 212 | 1 540 | 12 752 | 759 | 13 511 | 1 | 13 512 | 13 512 |
| 10 | Emprunts reçus | 0,00 | | 8 767 | 8 767 | | 8 767 | | 8 767 | | 8 767 | 8 767 |
| 11 | Caution - Dépôt Garantie | 0,00 | | 108 | 108 | 2 | 110 | | 110 | | 110 | 110 |
| 12 | Avance de trésorerie | 0,00 | | 2 338 | 2 338 | | 2 338 | | 2 338 | | 2 338 | 2 338 |
| 14 | Participations à recevoir | 0,00 | | -1 | -1 | | -1 | | -1 | 1 | | |
| 4000 | Tva réglée | 0,00 | | | | 1 539 | 1 539 | 759 | 2 298 | | 2 298 | 2 298 |
| | AMORTISSEMENTS | 0,00 | | 11 212 | 10 772 | 2 298 | 13 069 | 310 | 13 379 | 133 | 13 512 | 13 512 |
| 1 | AMORTISSEMENTS | 0,00 | | 11 212 | 10 772 | 2 298 | 13 069 | 310 | 13 379 | 133 | 13 512 | 13 512 |
| 10 | Emprunts remboursés | 0,00 | | 8 767 | 8 767 | | 8 767 | | 8 767 | | 8 767 | 8 767 |
| 11 | caution remboursée | 0,00 | | 108 | 55 | | 55 | 10 | 64 | 45 | 110 | 110 |
| 12 | Avance de trésorerie | 0,00 | | 2 338 | 1 950 | | 1 950 | 300 | 2 250 | 88 | 2 338 | 2 338 |
| 14 | Participation reçue | 0,00 | | -1 | | | | | | | | |
| 4000 | Tva encaissé | 0,00 | | | | 2 298 | 2 298 | | 2 298 | | 2 298 | 2 298 |
| | FINANCEMENT | 0,00 | | | 440 | -757 | -317 | 449 | 132 | -132 | | |
| | TRESORERIE | 0,00 | | | 1 067 | 440 | | 234 | | 2 | | 2 |

/// 021- ZAC DU BLOSEN - THANN

OBJECTIF : réalisation d'un quartier de logements mixtes

MODE D'INTERVENTION : Concession

Signature du contrat : 27/03/97

Echéance : 31/12/26

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL AU 31/12/2024 :

Travaux : 98 %

Cessions : 99,3 %

DONNÉES FINANCIÈRES :

Budget global : 10 720 K€

Equipement publics : 5 325 K€

Participation Collectivité : 55 K€

EFFET LEVIER/CRÉATION :

474 logements

54 165 m² de SDP créée au 31/12/24



PV N°4 – Nexity Village

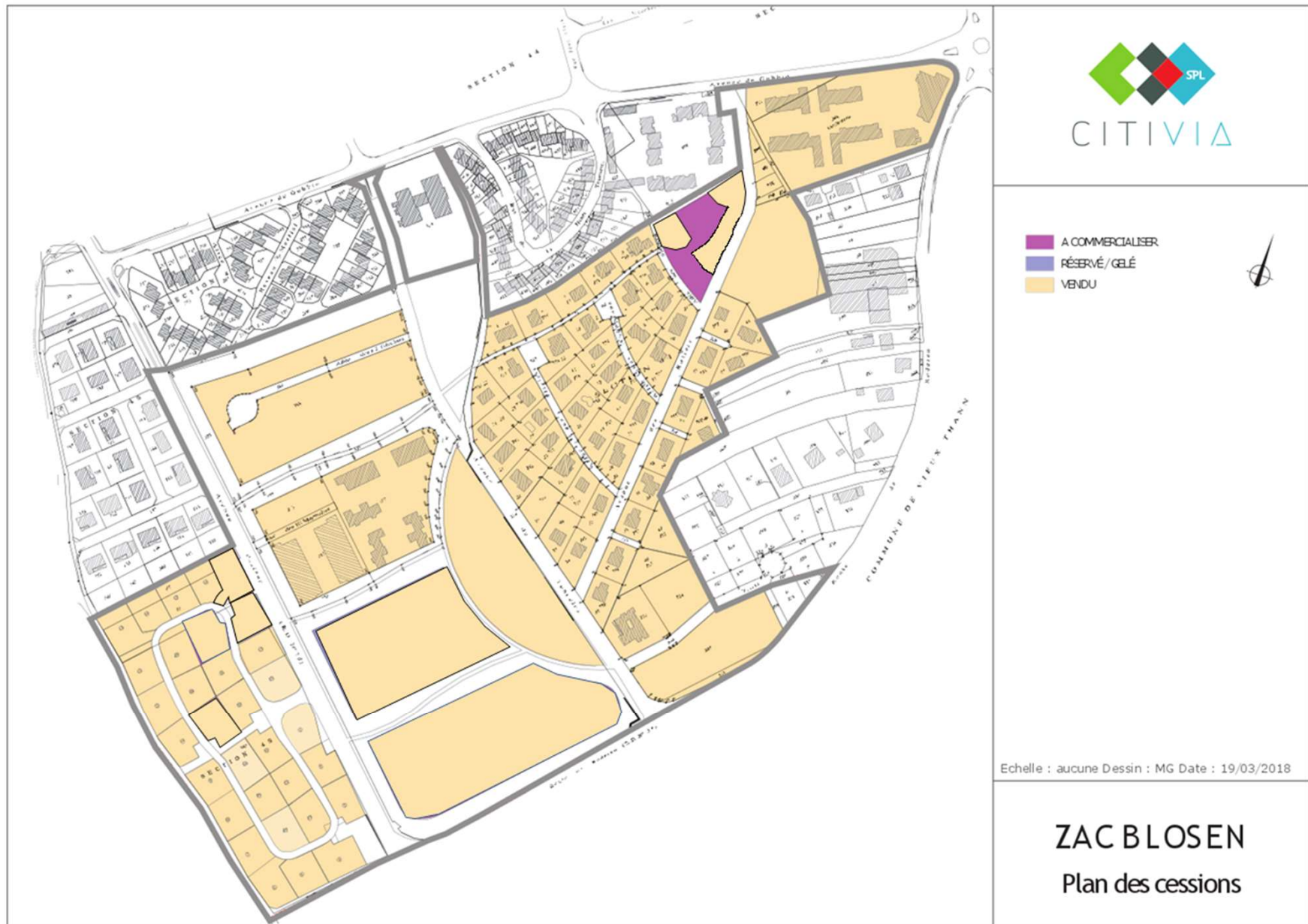
16 hectares



CITIVIA

Références : chiffres en HT, source CRAC 2024

/// 021- ZAC BLOSEN



/// 021- ZAC DU BLOSEN

| Budget prévisionnel Réalisé à fin 2024 (en K€) | CRAC 2023 définitif | Nouveau CRAC 2024 | Variat° | Réalisé à fin 2024 | Avancement |
|--|---------------------------|-------------------------|------------|-----------------------|--------------|
| Produits | 10 775 | 10 720 | -55 | 10 550 | 98,4% |
| Cessions | 10 493 | 10 520 | 27 | 10 405 | 98,9% |
| Valorisation patrimoniale | | | 0 | 0 | |
| Subvent° | | | 0 | 0 | |
| Participat° | 234 | 139 | -95 | 84 | 60,4% |
| Loyers | | | 0 | 0 | |
| Autres produits | 48 | 61 | 13 | 61 | 100,0% |
| Charges | 10 778 | 10 712 | -66 | 10 539 | 98,4% |
| Etudes + Honoraires | 620 | 611 | -9 | 596 | 97,5% |
| Maitrise des sols | 2 462 | 2 462 | 0 | 2 462 | 100,0% |
| Travaux | 4 710 | 4 710 | 0 | 4 621 | 98,1% |
| Rémunérat° forfaitaire | 61 | 61 | 0 | 61 | 100,0% |
| Rémunérat° cond. Opérationnelle | 441 | 441 | 0 | 433 | 98,2% |
| Rémunérat° commercialisation | 496 | 497 | 1 | 492 | 99,0% |
| Rémunérat° financière | 245 | 248 | 3 | 241 | 97,2% |
| Rémunérat° liquidat° | | | 0 | 0 | |
| Frais financiers sur emprunts | 1 162 | 1 162 | 0 | 1 162 | 100,0% |
| Frais financiers | 358 | 303 | -55 | 303 | 100,0% |
| Frais de gestion et divers | 169 | 167 | -2 | 123 | 73,7% |
| Impôts fonciers | 54 | 50 | -4 | 45 | 90,0% |
| Résultat | -3 | 8 | 11 | 11 | |

Faits marquants :

Faits marquants :

Cessions (+ 28 K€) :

Secteur ZA : 2 cessions de lots individuels (134 K€)

Participation (- 95 K€) :

Les évolutions en charges et produits permettent de diminuer la participation d'équilibre de Thann (-95 k€ par rapport à 2024)

Autres produits (+ 13 K€) :

Hausse des produits financiers

Travaux et études (- 9 K€) :

Baisse des prévisions car la quasi-totalité des travaux est déjà réalisée (reste 2% à réaliser)

Frais financiers (- 55 K€) :

Baisse de l'enveloppe d'aléas financiers



CITIVIA

/// 021- ZAC DU BLOSEN

Points de vigilance

ENJEUX

- Cessions des deux parcelles restantes du secteur ZA

PLANNING

- Résidence La Promenade de Nexity : livraison a eu lieu fin 2024
- Secteur ZA : cessions des 2 dernières parcelles en 2025
- Remboursement de 300 K€ (sur les 388 K€ restant) de l'avance de la ville en 2025

RISQUE

- Risque d'indemnisation lié à un accident sur le secteur Collines (procès en cours)

FINANC.

- Diminution de la participation d'équilibre de la collectivité (55 K€ au présent CRAC contre 150 K€ au CRAC 2023)
- Ainsi en fin d'opération, le montant qui sera remboursé à la ville de Thann est estimé à 33 K€ (1 338 K€ - 950 K€ - 300K € - 55 K€ de participation d'équilibre)