

# SERS : synthèse du rapport d'activité 2015



## PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. Objet

La SERS est une Société d'Economie Mixte, fondée 1957, qui accompagne et réalise les projets de développement élaborés par les autorités publiques locales. Conçue comme « artisan du développement local », la SERS intervient sur trois métiers complémentaires :

- l'**aménagement** d'espaces et de sites complexes (espaces publics, quartiers résidentiels, zones d'activité), en prenant en charge la maîtrise d'ouvrage. La SERS apporte ainsi une expertise sur les conditions de faisabilité, l'intégration dans l'environnement, le choix des intervenants, le respect des normes et des besoins de la collectivité ;
- la **construction** d'équipements culturels, sportifs et de loisirs, de bâtiments administratifs, d'écoles, lycées et bâtiments universitaires, de lieux de stationnement, de bâtiments de traitement des déchets, ou encore d'établissements d'accueil pour la petite enfance et les personnes dépendantes. La SERS prend en charge l'ensemble de la maîtrise d'ouvrage de construction ou de rénovation ;
- la **gestion de patrimoines**, dans les secteurs publics et privés, au niveau de la gestion immobilière, juridique, financière ainsi que l'exploitation ou l'administration d'équipements. Cette activité concerne notamment les propres réalisations de la SERS.

La SERS est aujourd'hui l'une des premières SEM d'aménagement de France, tant en volumes d'activité qu'en termes de résultats. Elle a su mobiliser des capacités financières et techniques importantes pour accomplir ses missions.

### 2. Actionnariat 2015

Département du Bas-Rhin	27,48%
Ville de Strasbourg	25,97%
Caisse des Dépôts et Consignations	25,04%
Eurométropole de Strasbourg	12,26%
Caisse d'Épargne Alsace	4,33%
Habitation Moderne	2,42%
Société Immobilière du Bas-Rhin	0,99%
CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin	1,24%

### 3. Conseil d'Administration en 2015

#### PRÉSIDENT

M. Bernard EGLES, Conseiller de l'Eurométropole de Strasbourg

#### VICE-PRÉSIDENT

Mme Michèle ESCHLIMANN, Vice-Présidente du Conseil Départemental du Bas-Rhin

#### ADMINISTRATEURS

M. Roland RIES, Maire de Strasbourg

Mme Christel KOHLER, Adjointe au Maire de Strasbourg

Mme Nawel RAFIK ELMRINI, Adjointe au Maire de Strasbourg

Mme Cécile DELATTRE VAN HECKE, Conseillère Départementale du Bas-Rhin

M. Jean-Philippe MAURER, Vice-Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin

M. Gil VAUQUELIN, Directeur interrégional de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. Patrick FRANÇOIS, Directeur interrégional de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. Luc CARPENTIER, Président du Directoire de la Caisse d'Epargne Alsace

M. Jean Bernard DAMBIER, Directeur Général d'Habitation Moderne

M. Christian GEISSMANN, trésorier de la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin

M. Denis HOMMEL, Vice-Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin représentant de la Société Immobilière du Bas-Rhin

### 4. Effectifs et Direction en 2015

La SERS est composée de 36 salariés.

Son Directeur Général est Eric FULLENWARTH.

## BILAN DES ACTIVITÉS 2015

### 1. Production annuelle 2015

Pour l'année 2015, la SERS a pris en charge **21 opérations d'aménagement** en Alsace, **18 opérations de construction** et **15 équipements en gestion**.

#### a) Opérations d'aménagement urbain

La SERS intervient sur des opérations d'aménagement selon trois modalités : des Zones d'Aménagement Concertées, des concessions et des opérations propres.

→ Au niveau des **Zones d'Aménagement Concertées (ZAC)**, la SERS est désignée comme aménageur sur 7 projets en cours en 2015 :

- ZAC « Les Portes de l'Ackerland » à Ittenheim, 8 ha (Communauté de communes du Kochersberg) dédiés à la réalisation d'un écoquartier ;
- ZAC « Les Poteries » à Strasbourg, 71 ha (Eurométropole), où un programme de logements a été livré en 2015. Un chantier de logements pour personnes en perte de mobilité est en cours et une promesse de vente a été signée pour un programme locatif social en habitat participatif ;

- ZAC de l'Etoile à Strasbourg, 17 ha (Eurométropole), où un micro réseau de chaleur a été développé en 2015 à partir d'une production géothermique. Différents permis de construire ont été délivrés et un programme mixte a été retenu pour le secteur Saint Urbain ;
- ZAC « Ville de Paris » à Saint-Louis, 2 ha (Ville de Saint-Louis) pour la requalification d'une ancienne friche industrielle au cœur de ville. Les acquisitions foncières ont été finalisées en 2015 et les travaux de démolition se sont poursuivis ;
- ZAC « Les Bosquets du Roy » à Wittenheim, 50 ha (Commune de Wittenheim), où des études d'urbanisme ont été engagées en 2015 ;
- ZAC du FEHREL à Rosheim, 19 ha (Communauté de communes du canton de Rosheim), où l'enquête publique s'est soldée en 2015 par un avis favorable sans réserve ;
- ZAC « Danube » à Strasbourg, 7 ha (Eurométropole), qui a fait l'objet en 2015 de la construction de logements étudiants. Différents projets sont en cours ou à l'étude : autopromotion, résidences pour personnes avec handicap mental, école maternelle, tour à énergie positive et ilot urbain à énergie positive.

→ Au niveau des **concessions**, la SERS était mobilisée sur 8 projets en 2015 :

- Lotissement du Schwemmloch à La Wantzenau, pour la construction d'un éco-quartier de 12 ha ;
- Peupleraie tranche IV à Marlenheim, une opération de construction de logements individuels sur 5 ha pour laquelle les études ont été engagées ;
- Quartier du Parc à Mundolsheim, pour la réalisation de 240 logements (30% de logements sociaux) sur 8,7 ha, dont l'enquête publique s'est déroulée durant l'été 2015 ;
- Lotissement Saint Thomas II à Niederhausbergen, sur 2 ha, où un ensemble de lots individuels et collectifs a été commercialisé ;
- L'Eco-quartier Aux Portes du Kochersberg à Vendenheim, qui concerne la réalisation de 370 logements sur 8,9 ha et qui a conduit à l'ouverture de nombreux chantiers en 2015 ;
- Enfin, 3 projets d'Habitat Participatif sont accompagnés par la SERS dans les éco-quartiers Danube (E-Zero et Ecoterra) et Brasserie (K'Hutte), impliquant une nouvelle manière d'habiter et de considérer l'immobilier.

→ Au niveau des **opérations propres**, 6 projets ont mobilisé la SERS en 2015 :

- Presqu'île André Malraux à Strasbourg, où la SERS est pilote du groupement de commande et a aménagé la place entre les Docks et la Maison Universitaire Internationale. En 2015, les travaux de construction des tours Black Swans ont démarré et le pôle culturel et numérique Shadok a ouvert ;
- Lotissement Baggersee à Strasbourg, pour la construction de 42 logements sociaux sur 1,8 ha ;
- Eco-quartier de la Brasserie à Strasbourg, où la livraison de bâtiments et la réalisation d'espaces verts se sont poursuivies en 2015 ;
- Lotissement rue de Hochfelden à Strasbourg, où 90% des constructions de logements prévues ont été livrées fin 2015 ;
- Lotissement « Le jardin des Sources » à Mittelhausbergen (8 ha), où les permis de construire ont été délivrés en 2015 ;
- Lotissement « Les prairies du canal » à Illkirch Graffenstaden, qui comprend des logements, services et bureaux, ainsi qu'un foyer d'accueil médicalisé et une résidence sénior. En 2015, les premières promesses de vente ont été signées et les premiers permis de construire déposés.

## **b) Construction d'équipements collectifs**

La SERS intervient dans la construction d'équipements collectifs auprès des collectivités ou de clients privés en tant que Maître d'Ouvrage délégué, selon un mandat de construction ou en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

→ Différents **mandats en maîtrise d'ouvrage publique** ont été confiés en 2015 pour la construction d'équipements collectifs :

- Pour la Région Alsace, la SERS pilote depuis 2015 des opérations de mise en accessibilité des lycées de l'Eurométropole strasbourgeoise (3 lycées sur 7 ans) et ceux du secteur Centre Alsace (18 lycées sur 7 ans). D'autres mandats ont été confiés par la Région, comme la mise en sécurité et en accessibilité du Lycée F.D. Roosevelt à Mulhouse, la restructuration des ateliers du lycée Le Corbusier, ainsi que la construction d'un Pôle d'Excellence Hôtelier et la restructuration du lycée Gutenberg à Illkirch Graffenstaden.
- Pour la Communauté de communes du Kochersberg (territoire de l'Ackerland), la SERS a assuré la construction d'un complexe judo-basket, retenu par le Conseil Départemental du Bas-Rhin dans les contrats de territoire 2009-2014.
- Pour la Ville de Saint-Louis, le bâtiment « Forum », suite à la reconstruction de la salle des fêtes, a été inauguré fin 2015.
- Pour la Commune de Duppigheim, l'aménagement d'une zone de sports et de loisirs a été lancé (phase d'étude des projets).
- Pour la commune de Marckolsheim, la restructuration du complexe sportif a donné lieu au démarrage des travaux sur le complexe de tennis début 2015.
- Pour la Communauté de communes de Marckolsheim, la construction d'une gendarmerie s'est poursuivie (ouverture prévue début 2016).
- Pour la Commune d'Eschau, un nouveau bâtiment d'Accueil de Loisirs a été livré fin 2015.
- Pour le Syndicat Intercommunal de la Maison de Retraite Souffelweyersheim, le projet de restructuration et d'extension de la maison de retraite est en cours.

→ Au niveau des **mandats en maîtrise d'ouvrage privée**, la SERS était concernée par plusieurs opérations de construction en 2015 :

- la restructuration de l'entrepôt de la SECOFRO de Rixheim (livraison de l'espace commercial fin 2015) ;
- la construction d'un parking sous-terrain pour l'ASL des Résidents de la ZAC Danube ;
- la construction d'une crèche à Vendenheim (SCI Calypso Vendenheim).

→ En **maîtrise d'ouvrage SERS**, la société est intervenue sur les projets de construction suivants durant l'année 2015 :

- La Maison Universitaire Internationale à Strasbourg, dans le cadre du Plan Campus, dont les bâtiments sont fonctionnels depuis la rentrée 2015 ;
- La Manufacture des Tabacs de Strasbourg, acquise par la SERS en vue d'installer des bâtiments d'enseignement pour des écoles supérieures ;
- La requalification du parking P2 de l'UGC à Strasbourg.

→ En matière d'**opérations de construction dédiées au développement économique**, la SERS est intervenue en 2015 selon plusieurs modalités d'action :

- Deux Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) sont concédées à la SERS, sur le Parc d'Innovation et sur BioParc3 à Illkirch Graffenstaden ;

- Deux mandats ont été confiés à la SERS, à Schiltigheim pour l'achèvement de la commercialisation de l'Espace Européen de l'Entreprise et à Gundershoffen pour la réalisation d'une nouvelle ZAC ;
- Une concession a été conclue avec la SERS concernant un lotissement à vocation industrielle et artisanale, sur la Zone d'Activité de La Wantzenau.

### c) **Activités de gestion**

Différentes sociétés filiales ou associées de la SERS exercent des activités de gestion, dont la principale est l'EURL CEGIP (filiale). La SERS assure une mission d'assistance technique et comptable auprès des sociétés concernées, un contrôle d'exploitation de chauffages collectifs et apporte un appui sur l'administration générale.

Les activités de gestion mobilisent les sociétés suivantes, dont la SERS est actionnaire :

- La **CEGIP-Immobilier**, qui a assuré en 2015 la gestion de 12 associations syndicales chargées de l'entretien des patrimoines bâtis pour les opérations confiées à la SERS, le suivi de 14 contrats de gestion technique ou locative pour des investissements privés, la gestion de 65 copropriétés en syndicat et de 72 mandats de gestion locative avec des particuliers.
- La **CEGIP-Golf**, chargée de la gestion des golf d'Ammerschwihr (contrat d'affermage) et de La Wantzenau (prestation pour la société RGW).
- La **CEGIP-Parking**, qui exploite les parkings Etoile P1 et P2 à Strasbourg.
- La **SARL RGW**, qui a réalisé le golf de La Wantzenau et en est propriétaire.
- La **SAEM Espace Européen de l'Entreprise (E3)**, qui conduit l'aménagement du secteur tertiaire de l'espace.
- La **SCI Eurofret**, qui assure l'investissement et l'exploitation du centre routier au port Sud.
- La **SCI Maison Universitaire Internationale**, qui porte l'opération de réhabilitation de la Tour Seegmuller en résidence universitaire.
- La **SAS EnerD2**, créée en 2015 afin d'assumer des Contrats de Performance Energétique (CPE) et Contrats de Réalisation, d'Exploitation et de Maintenance (CREM) pour les collectivités, les bailleurs sociaux et le tertiaire privé.

## 2. Situation financière 2015

### DÉPENSES D'OPÉRATIONS EN TRAVAUX ET ÉTUDES

	2015	2014	2013
Opérations propres	13 878 058	8 579 179	5 820 135
Mandats (AMO comprises)	29 944 909	21 170 890	23 515 309
Concessions d'aménagement	2 775 892	2 154 034	5 077 563

### PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

	2015	2014	2013
Capital Social	8 068 800	8 000 000	8 000 000
Chiffre d'affaires HT	33 778 492	43 848 627	34 727 456
Résultat avant impôt sur les sociétés	3 813 225	3 560 600	4 231 918
Résultat après impôt sur les sociétés	3 239 489	2 859 035	3 022 083
Dividendes versés	809 906	791 392	755 521
Quote-parts de résultats sur opérations d'aménagement reversées aux concédants	1 500 000	1 207 391	1 362 084

### **3. Conclusions et perspectives**

Le nombre d'opérations en cours (hors opérations en clôture) au 31 décembre 2015 est de 54, soit un niveau similaire aux années précédentes (57 en 2014, 48 en 2013, 50 en 2012).

En plus d'une activité de mandats qui se développe, la SERS continue d'être mobilisée pour son **expertise sur des projets de réhabilitation lourds et complexes**. Après le dossier de Maison Universitaire Internationale dans le cadre du plan Campus, un nouveau dossier emblématique est porté par la SERS : la réhabilitation de l'ancienne manufacture des Tabacs en plein centre de Strasbourg, acquise en 2015.

Les activités d'aménagement ont fait l'objet d'un bon niveau de commercialisation fin 2015 et la SERS a renforcé son leadership en matière d'accompagnement des projets d'habitat participatif.

Suite à l'entrée au capital de la Région Alsace en 2015, la SERS est confortée dans son positionnement de SEM d'aménagement majeure dans le Grand Est.