

# SERS : synthèse de l'activité 2016



## PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. Objet

La SERS est une Société d'Economie Mixte, fondée 1957, qui accompagne et réalise les projets d'aménagement et 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 2016

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%
CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin	1,24%
Société Immobilière du Bas-Rhin	0,99%
Région Grand Est	0,25%

### 3. Conseil d'Administration en 2016

#### PRÉSIDENT

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

#### VICE-PRÉSIDENTE

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

#### ADMINISTRATEURS

M. Robert HERRMANN (depuis le 24 mars 2016), Président de l'Eurométropole de Strasbourg

M. Roland RIES, Maire de Strasbourg

M. Jean WERLEN (depuis le 21 mars 2016), Conseiller municipal 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. André ERBS (depuis le 2 novembre 2015), Conseiller Départemental du Bas-Rhin

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

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

Mme Virginie JACOB (depuis le 31 mars 2016 en remplacement de M. Jean-Bernard DAMBIER), Directrice Générale d'Habitation Moderne

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

M. Denis HOMMEL, Conseiller Départemental du Bas-Rhin représentant de la SIBAR

M. Pascal MANGIN (depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016), Conseiller Régional Grand Est

Le Conseil d'Administration est passé de 12 à 16 membres en 2016 suite à une augmentation de capital.

### 4. Effectifs et Direction en 2016

La SERS est composée de 34 salariés (33 équivalents temps plein).

Son Directeur Général est Eric FULLENWARTH.

## BILAN DES ACTIVITÉS 2016

### 1. Production annuelle

Pour l'année 2016, la SERS a pris en charge **21 opérations d'aménagement** en Alsace, **22 opérations de construction** et **15 équipements en gestion**.

#### a) Opérations d'aménagement urbain

La SERS intervient dans l'aménagement urbain par le biais de concessions d'aménagement (Zones d'Aménagement Concertées et lotissements), d'opérations propres et de mandats d'aménagement.

→ La SERS était mobilisée en 2016 dans l'aménagement de 6 projets de **Zones d'Aménagement Concertées (ZAC)** :

- ZAC « Les Poteries » à STRASBOURG (Eurométropole), 71 ha pour 3 306 logements au total, où les dernières tranches des programmes Nexity (logements pour personnes en perte de mobilité) et Bouygues immobilier (102 logements) ont été livrées ; 4 nouveaux programmes ont été engagés avec Habitation Moderne et CUS Habitat pour développer du logement locatif social, adapté notamment aux personnes en situation de handicap ;
- ZAC de l'Etoile à STRASBOURG (Eurométropole), 17 ha pour 685 logements, où plusieurs programmes ont été livrés en 2016 (285 logements, 135 places de parking et commerces) ; un micro réseau de chaleur a été développé à partir d'une production géothermique et un programme mixte d'un groupement mené par ADIM (Vinci) a été retenu pour le secteur Saint Urbain ;
- ZAC de l'écoquartier Danube à STRASBOURG (Eurométropole), 7 ha pour 650 logements, qui comprend notamment la tour à énergie positive Elithis et un îlot urbain à énergie positive ; 307 logements ont été livrés fin 2016, dont deux programmes d'habitat participatif, et la deuxième tranche a débuté en 2016 avec la construction de la tour Elithis, d'un pôle médical et de logements pour personnes en situation de handicap mental ;
- ZAC « écoquartier Les Portes de l'Ackerland » à ITTENHEIM (Communauté de communes du Kochersberg), sur 8 ha pour 250 à 300 logements, qui a donné lieu en 2016 à un consensus sur un plan d'aménagement du projet ;
- ZAC Quartier Concorde à SAINT-LOUIS (Ville de SAINT-LOUIS), 2 ha de requalification des anciens ateliers municipaux ; les travaux de préparation du site se sont achevés en 2016 et les premiers lots ont été attribués pour des logements et un programme tertiaire ;
- ZAC « Les Bosquets du Roy » à WITTENHEIM (Commune de Wittenheim), 50 ha, où des études d'urbanisme ont été engagées ;

→ Au niveau des **concessions pour l'aménagement de zones d'habitat**, la SERS était mobilisée sur 5 projets en 2016 :

- Lotissement du Schwemmloch à LA WANTZENAU, pour la construction d'un éco-quartier de 12 ha (400 logements) ;
- Peupleraie tranche IV à MARLENHEIM, pour la construction de 120 logements essentiellement individuels sur 5 ha, dont les études sont en cours ;
- Quartier du Parc à MUNDOLSHEIM, pour la réalisation de 240 logements (30% de logements locatifs sociaux et 25% en accession sociale) sur 8,7 ha, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en novembre 2016 ;
- Lotissement Saint Thomas II à NIEDERHAUSBERGEN, sur 2 ha, dont l'opération s'est achevée en 2016 ;
- L'Eco-quartier Aux Portes du Kochersberg à VENDENHEIM, qui concerne la réalisation de 370 logements sur 8,9 ha (50% de logement social), a mené à la réalisation des travaux de la première tranche en 2017.

→ Au niveau des **opérations propres**, 6 projets ont mobilisé la SERS en 2016 :

- Presqu'île André Malraux à STRASBOURG, où la SERS est pilote du groupement de commande pour aménager la place entre les Docks et la Maison Universitaire Internationale ; l'année 2016 a été marquée par la poursuite de la construction des tours Black Swans (livraison prévue en 2017, 162 logements vendus fin 2016) ;
- Opération de renouvellement urbain rue de Hochfelden dans le quartier Cronembourg à STRASBOURG, sur 2,8 ha pour 186 logements, 90% des constructions étant livrées fin 2016 (logements sociaux) ;
- Opération de renouvellement urbain rue de Bagersee (Meinau) à STRASBOURG, sur 1,8 ha ;

- Eco-quartier de la Brasserie à STRASBOURG, sur 3,7 ha, devant accueillir 420 logements sur la friche des anciennes brasseries Kronenbourg ; 15 des 21 opérations prévues sont arrivées à terme fin 2016 ;
- Lotissement « Le jardin des Sources » à MITTELHAUSBERGEN (8,7 ha pour 350 logements en collectif, intermédiaire et individuel), où les travaux ont démarré en 2016 (livraison en 2017) ;
- Opération « Les prairies du canal » à ILLKIRCH GRAFFENSTADEN, qui comprend notamment 45% de logement social, un foyer d'accueil médicalisé et une résidence sénior sociale ; les travaux ont débuté en 2016.

→ Enfin, la SERS était mobilisée sur 1 **mandat** d'aménagement :

- Lotissement confié par l'AFUL Osterlamm à KRAUTERGERESHEIM en 2016, pour l'aménagement de 50 logements, qui nécessite une autorisation de dérogation suite à l'étude environnementale (zone à enjeu fort pour le crapaud vert).

## **b) Construction d'équipements**

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.

→ Les **mandats en maîtrise d'ouvrage publique** en 2016 étaient les suivants :

- Pour la Commune de DUPPIGHEIM, la création d'un pôle enfance et d'une crèche multi-accueil sur l'emplacement de l'ancienne piscine intercommunale, dont les études d'avant-projet ont été validées en 2016 ;
- Pour la Commune d'ESCHAU, un nouveau bâtiment d'Accueil de Loisirs et foyer sportif, livré en 2016 ;
- Pour la Région Alsace, la SERS pilote depuis 2015 des opérations de mise en accessibilité des lycées de l'Eurométropole de STRASBOURG (3 lycées sur 7 ans) et 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 plusieurs opérations à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN (construction d'un Pôle d'Excellence Hôtelier, restructuration du lycée Gutenberg avec implantation d'un Centre Régional d'Innovation et de Transfert de Technologie CRITT et plateforme de réalité virtuelle HOLO3) ;
- Pour la Communauté de communes du Kochersberg (territoire de l'Ackerland), la construction d'un complexe judo-basket à FURDENHEIM (contrat de territoire 2009-2014 du Conseil Départemental du Bas-Rhin), livré en 2016 ;
- Pour la commune de MARCKOLSHEIM, la restructuration du complexe sportif, achevée en 2016 ;
- Pour la Communauté de communes de MARCKOLSHEIM, la construction d'une caserne de gendarmerie, achevée en 2016 ;
- Pour la Ville de SAINT-LOUIS, le bâtiment multifonctionnel « Forum » a été livré début 2016, suivi de la démolition de l'ancienne salle des fêtes ;
- Pour le Syndicat Intercommunal de la Maison de Retraite de SOUFFELWEYERSHEIM, le projet de restructuration et d'extension de la maison de retraite des Colombes, achevé en 2016 ;
- Pour l'Agence eu-LISA, organisme de sécurité chargé de recenser les données informatiques des ressortissants de l'Union européenne, le suivi et la réalisation d'un immeuble tertiaire et la restructuration d'un Data Center à STRASBOURG (secret Défense), opération débutée en février 2016.

- Les **mandats en maîtrise d'ouvrage privée** en 2016 étaient les suivants :
- la restructuration de l'entrepôt de la SECOFRO de RIXHEIM, en local de vente et atelier de menuiserie PVC, achevée en 2016 ;
  - la construction d'un éco-parking sous-terrain pour l'ASL des Résidents de la ZAC Danube (îlot F), dont l'exploitation a débuté en 2017 ;
  - la construction d'une crèche à VENDENHEIM, déléguée par la commune à LEA & LEO (SCI Calypso VENDENHEIM) et dont les travaux ont débuté en 2016 ;
  - la reconversion de la clinique Sainte-Odile à STRASBOURG en résidence étudiante, confiée par Lafayette Patrimoine Finances, en cours d'études.
- Les **mandats en maîtrise d'ouvrage SERS** en 2016 étaient les suivants :
- La Maison Universitaire Internationale, réhabilitation du bâtiment industriel Tour Seegmuller à STRASBOURG, dans le cadre du Plan Campus, en service depuis 2015 ;
  - La Manufacture des Tabacs de STRASBOURG, qui accueillera l'Ecole Nationale du Génie de l'Eau et de l'Environnement et l'Ecole d'Observation des Sciences de la Terre (cession prévue à l'Université de STRASBOURG), ainsi que la Haute Ecole des Arts du Rhin (Ville de STRASBOURG) ;
  - La requalification du parking P2 de l'UGC à STRASBOURG, achevée en 2016 ;
  - Construction de parkings sur silo îlot I de la ZAC écoquartier DANUBE ;
  - Construction de la résidence de l'Arche - ZAC DANUBE.

### **c) Opérations de développement économique**

En matière d'**opérations de construction dédiées au développement économique**, la SERS est intervenue en 2016 selon les modalités d'action suivantes.

- 4 concessions d'aménagement :
- le Parc d'Innovation d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, qui accueille 3 000 salariés, 1 500 chercheurs et 2 500 étudiants sur 170 ha, et qui poursuit son expansion à travers plusieurs projets dont celui de géothermie profonde ;
  - l'hôtel d'entreprises BioParc3 à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, dédié à la biologie et à la chimie, exploité depuis 2014 et dont 3 modules sont disponibles ;
  - la Zone d'Activité de LA WANTZENAU, de 20 ha, dont la quatrième et dernière tranche a été commercialisée en 2016 ;
  - la ZAC du Fehrel (19 ha), confiée par la Communauté de Communes du canton de ROSHEIM pour l'aménagement d'une zone d'activité.
- 2 mandats d'aménagement :
- l'Espace Européen de l'Entreprise à SCHILTIGHEIM (96 ha), qui a connu une reprise de commercialisation en 2016 ;
  - Un multisites d'activités à GUNDERSHOFFEN, confié par la Communauté de Communes de Niederbronn-les-Bains, sur 16 ha, dont les premiers terrains constructibles ont été cédés en 2016.

### **d) Activités de gestion**

Différentes sociétés filiales ou associées de la SERS exercent des activités de gestion :

- La **CEGIP**, qui a réalisé en 2016 des missions d'assistance technique et comptable auprès des filiales ou associées qui ont donné mandat à la SERS, ainsi que de contrôle d'exploitation de chauffages collectifs d'appui sur l'administration générale des sociétés filiales de la SERS ;

- La **CEGIP-Immobilier**, qui a assuré en 2016 la gestion de 12 associations syndicales chargées de l'entretien des patrimoines bâtis pour des opérations confiées à la SERS, le suivi de 14 contrats de gestion technique ou locative pour des investissements privés, la gestion de 75 copropriétés en syndic et de 70 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 depuis 2013 et qui a été mandatée pour des parkings du quartier Danube ;
- La **SARL RGW** (détenue à 1/3 par la SERS et à 2/3 par la CEGIP), qui a réalisé le golf de La Wantzenau et en est propriétaire ;
- La **SAEM Espace Européen de l'Entreprise (E3) à SCHILTIGHEIM**, qui conduit l'aménagement du secteur tertiaire de l'espace ;
- La **SCI Eurofret-Port du Rhin**, 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 par la SERS, le Réseau GDS et la Caisse des Dépôts et Consignations, afin d'assumer des Contrats de Performance Energétique (CPE) des collectivités, bailleurs sociaux et de tertiaires privés ;
- La **SCI Calypso VENDENHEIM**, destinée au financement de la construction de la crèche et sa location à l'exploitant pendant une durée de 20 ans ;

## 2. Principales données financières 2016

	2016	2015	2014
Capital Social	8 068 800	8 068 800	8 000 000
Chiffre d'affaires HT	39 385 640	33 778 492	43 848 627
Résultat avant impôt sur les sociétés (I/S)	6 827 804	3 813 225	3 560 600
Résultat après I/S	5 015 528	3 239 489	2 859 035
Dividendes versés	1 253 892	809 906	791 392

## 3. Conclusions et perspectives

Les activités de la SERS ont fait l'objet d'un bon niveau de commercialisation en 2016, avec 30 millions d'euros de vente. La forte reprise du marché immobilier a entraîné des ventes record au dernier trimestre en opérations propres, ce qui a favorisé un **résultat d'un niveau exceptionnel en 2016**. Cette conjoncture très favorable observée fin 2016 devrait réduire le potentiel de ventes en 2017. Néanmoins, le résultat attendu pour 2017 devrait se situer dans l'ordre de grandeur des années précédentes.

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**, en témoigne l'opération de réhabilitation de l'ancienne manufacture des Tabacs à STRASBOURG.

La SERS continue de proposer, **sur l'ensemble du Bas-Rhin et de l'Alsace**, son expertise en aménagement pour les projets d'habitat et d'équipement collectif.

Suite à l'entrée au capital de la Région Alsace en 2015 et au passage de 12 à 16 administrateurs, l'ensemble des nouveaux représentants au Conseil d'Administration ont été élus en 2016. Le maire de STRASBOURG, Roland RIES, a été élu Président de la SERS le 6 mars 2017.