

## SERS : synthèse de l'activité 2017



### PRESENTATION DE LA SOCIÉTÉ

#### 1. Objet

La SERS est une Société d'Economie Mixte, fondée 1957, qui accompagne et réalise les projets d'aménagement des autorités publiques locales. 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. Dans son cœur de métier, la SERS apporte ainsi une expertise sur les conditions de faisabilité, la maîtrise du foncier, l'intégration dans l'environnement, le choix des intervenants, le respect des normes et des besoins de la collectivité ;
- la **construction** d'équipements publics structurants, qu'ils soient culturels, sportifs et de loisirs, de bâtiments administratifs, d'écoles, collèges, lycées et bâtiments universitaires, de lieux de stationnement 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 patrimoine**, dans les secteurs publics et privés, en investissant dans des sociétés spécialisées dans le loisir, la petite enfance, le stationnement ou l'aménagement urbain. La SERS assure aussi directement la gestion immobilière, juridique, financière, l'exploitation ou l'administration d'équipements, y compris pour ses propres réalisations.

La SERS se positionne également en tant qu'arbitre et médiateur dans la co-élaboration des projets, notamment pour les opérations d'habitat.

En 60 ans, la SERS a réalisé 195 opérations dont 170 réparties dans 48 communes du Bas-Rhin.

#### 2. Actionnariat 2017

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 au 31 décembre 2017

#### PRÉSIDENT

M. Roland RIES, Maire de Strasbourg

#### VICE-PRÉSIDENTE

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

#### ADMINISTRATEURS

M. Robert HERRMANN, Président de l'Eurométropole de Strasbourg

M. Jean WERLEN, 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, Conseiller Départemental du Bas-Rhin

M. Pascal MANGIN, Conseiller Régional Grand Est

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

M. Patrick IBRY, Président du Directoire de la Caisse d'Épargne Alsace

Mme Virginie JACOB, 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

Le maire de STRASBOURG, Roland RIES, a été élu Président de la SERS le 6 mars 2017.

### 4. Effectifs et Direction en 2017

La SERS est composée de 33 salariés (32 équivalents temps plein).  
Son Directeur Général est Eric FULLENWARTH.

## BILAN DES ACTIVITÉS 2017

### 1. Production annuelle

Pour l'année 2017, la SERS a pris en charge **21 opérations d'aménagement** en Alsace, **21 opérations de construction** et **16 équipements en gestion**.

#### a) Aménagement urbain

→ La SERS a porté 1 **opération propre** d'aménagement urbain en 2017 :

- Dans le cadre de l'aménagement de la **presqu'île André Malraux** à STRASBOURG entrepris avec la SERS depuis 2010, la SERS est pilote du groupement de commande pour aménager la place entre les Docks et la Maison Universitaire Internationale ; l'année 2017 étant marquée par la livraison de 2 tours Black Swans, la tour C devant être livrée fin 2018. Ces trois tours abritent 495 logements, un hôtel de 120 chambres, des commerces, une résidence étudiante et une résidence-services seniors. Le programme a été vendu dans son intégralité au 31 décembre 2017.

→ La SERS a conduit 8 projets urbains sous **concessions** d'aménagement en 2017 :

- La **ZAC de l’Etoile** à STRASBOURG, sous concession SERS depuis 1991 (17 ha pour 685 logements), a permis l’avancement en 2017 de deux projets d’habitat participatif en autopromotion (16 logements), de deux projets de promoteurs immobiliers (144 logements) et d’une opération de CUS habitat livrée fin 2017 (45 logements). Le dernier lot à urbaniser, l’îlot Saint Urbain, a fait l’objet d’un projet immobilier de 6 bâtiments, comprenant 170 logements, des bureaux, commerces de proximité, restaurants et un hôtel de 123 chambres, dont la première pierre a été posée en 2017 ;
  - La **ZAC « Les Poteries »** à STRASBOURG, dont la plupart des programmes a été livrée (71 ha pour 3 306 logements), a conduit en 2017 à l’avancement d’un projet d’habitat participatif dans un programme social porté par Habitat de l’Ill. Les autres programmes engagés concernent notamment des services de proximité, des logements adaptés aux personnes en situation de handicap, une cantine scolaire, des locaux associatifs et commerciaux ;
  - La **ZAC « écoquartier Les Portes de l’Ackerland »** à ITTENHEIM, sous concession de la SERS depuis 2011, porte sur un programme de 250 logements porté par la Communauté de communes (20% de logement aidé). L’année 2017 a permis le lancement d’une nouvelle concertation sur les contours du projet devant donner lieu à un avenant au contrat initial ;
  - Le **lotissement du Schwemmloch** à LA WANTZENAU, sous concession SERS depuis 2011, vise la création de 400 logements, intégrant 30% de logements aidés, des logements en faveur des primo accédants et d’autres adaptés aux personnes handicapées à proximité de la gare. Les promesses de vente concernent 65% des surfaces fin 2017 ;
  - Le programme résidentiel **Saint Thomas II** à NIEDERHAUSBERGEN, constitué de 10 lots de maisons individuelles et 2 lots de résidences collectives, a été commercialisé fin 2016 mais un contentieux avait cours en 2017 avec une entreprise ayant réalisé le cheminement piéton ;
  - La **ZAC « Les Bosquets du Roy »** à WITTENHEIM est adossé à un programme d’habitat en centre-ville adressé à toutes classes d’âge et sociales, intégrant notamment des logements adaptés et logements sociaux ; une nouvelle tranche sous forme d’écoquartier était à l’étude en 2017 ;
  - Le lotissement **Peupleraie tranche IV** à MARLENHEIM vise la construction de 120 logements essentiellement individuels dans le respect de l’équilibre de la loi SRU sur la commune. En 2017, les demandes de permis d’aménager et d’autorisations environnementales ont été déposées ;
  - La **ZAC « Ville de Paris »** à SAINT-LOUIS, qui vise à renforcer cette centralité de l’agglomération bâloise par une opération de requalification urbaine sur le site des anciens ateliers municipaux, comprend 200 logements, des bureaux et équipements publics. Désignée aménageur en 2010 et suite à l’attribution des premiers lots, la SERS a conduit les travaux de viabilisation en 2017 pour permettre le début des constructions en 2018.
- La SERS est attributaire de 2 **mandats** d’aménagement pour des projets urbains :
- Un projet de lotissement confié par **l’AFUL Osterlamm** à KRAUTERGERSHEIM en 2016, pour l’aménagement de 50 logements, a fait l’objet d’une demande de dérogation en 2017 suite à l’étude environnementale ;
  - L’opération **« Cœur de vie »** à Eschau, pour laquelle la SERS a été mandatée en 2017. Ce programme vise à faire émerger un centre urbain du 21<sup>ème</sup> siècle à partir de la requalification de la place des fêtes, devant devenir un pôle d’attractivité multiservices, favorisant le lien social et articulé avec la rénovation des équipements environnants, la valorisation du canal et de ses abords et la mise en valeur du patrimoine historique.

## **b) Ecoquartiers**

Engagée dans la labellisation d'écoquartiers, la SERS investit cette démarche d'aménagement et de développement durable comprenant performance thermique des bâtiments, écomobilité, gestion des déchets, réduction de l'empreinte environnementale, mixité sociale et implication des habitants et des élus locaux.

→ 3 projets d'écoquartiers ont été conduits par la SERS en 2017 sous forme de **concession** d'aménagement :

- La ZAC de l'**écoquartier Danube** à STRASBOURG, confiée à la SERS depuis 2010 et labellisé en 2013, propose 650 logements dont 50% de logement social dans une ancienne friche portuaire. Conçue comme une « ville-parc », elle propose un habitat très dense marqué par la tour à énergie positive Elithis, 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts autour des bassins d'eau et une accessibilité par modes doux. En 2017, ont été livrés les deux premières résidences Arche pour personnes en situation de handicap mental et la deuxième tranche de la résidence étudiante ;
- L'**éco-quartier Aux Portes du Kochersberg** à VENDENHEIM, concédé à la SERS en 2008, concerne la réalisation de 370 logements dont 50% de logement social. La première tranche a été réalisée, les premiers logements et les équipements collectifs de proximité ont été livrés en 2017 ;
- Le **Quartier du Parc** à MUNDOLSHEIM, portant sur la réalisation de 240 logements (30% de logements locatifs sociaux et 25% en accession sociale), a fait l'objet de travaux de viabilisation à partir de l'été 2017.

→ 3 projets d'écoquartiers ont mobilisé la SERS en **opération propre** en 2017 :

- L'**écoquartier de la Brasserie** à STRASBOURG, programme de 450 nouveaux logements sur la friche des brasseries Kronenbourg, a vu 17 opérations sur les 21 prévues arriver à terme fin 2017 et l'attribution du label écoquartier ;
- L'**écoquartier « Les prairies du canal »** à ILLKIRCH GRAFFENSTADEN, qui prévoit 1 300 logements dont 45% de logement social, comprend notamment un foyer d'accueil médicalisé et une résidence sénior sociale. En 2017, les premiers logements ont été livrés et le label écoquartier a été obtenu ;
- Le lotissement « **Le jardin des Sources** » à MITTELHAUSBERGEN, qui prévoit 350 logements en collectif, intermédiaire et individuel dont 30% de locatif social, a donné lieu à la livraison de la plupart des logements de la première tranche en 2017 ;

## **c) Construction et rénovation d'équipements**

La SERS intervient dans la construction d'équipements collectifs auprès des collectivités publiques 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.

→ 3 Projets en **maîtrise d'ouvrage SERS** ont été conduit en 2017 :

- La construction de la **résidence de l'Arche**, dans l'écoquartier Danube, a permis de réaliser deux petits collectifs dans un environnement de qualité, pour l'accueil d'adultes présentant un handicap mental et des personnes accompagnantes. L'espace est conçu comme un habitat partagé adapté aux personnes, qui disposent de leur espace autonome, plutôt qu'un établissement médico-social. Inaugurés en novembre 2017, les bâtiments sont lauréats d'un appel à projets du Département du Bas-Rhin et de l'Eurométropole en faveur des résidences adaptées aux personnes en situation de handicap ;

- La **Manufacture des Tabacs** de STRASBOURG, acquise par la SERS en 2015, fait l'objet d'un vaste projet de requalification dédié aux sciences, à l'art et à la jeunesse. La cession de 10 000 m<sup>2</sup> à l'Université de Strasbourg doit conduire à l'installation d'un pôle d'excellence dédié aux géosciences, à l'eau et à l'environnement avec l'École Observatoire des Sciences de la Terre (EOST) et l'École Nationale de l'Eau et de l'Environnement (ENGEES). Une surface est dédiée au redéploiement de la Haute Ecole des Arts du Rhin (HEAR). SEMIA et ACCRO ont été sélectionnés pour porter un projet d'accompagnement de start-up. Une auberge de jeunesse nouvelle génération a fait l'objet d'études de faisabilité en 2017. Les bâtiments centraux occuperont un espace d'alimentation biologique porté par un groupement d'agriculteurs. L'ancienne chaufferie sera dédiée à l'accueil d'événements. Enfin, l'aménagement de la cour ouverte fait l'objet d'une concertation avec les associations d'habitants. Des comités techniques patrimoine, usages et maîtrises d'ouvrage se sont réunis tout au long de l'année 2017 ;
- L'opération de requalification du **parking silo Etoile P2** à STRASBOURG, face à la presqu'île Malraux, a été achevée en 2017.

→ Des mandats en **maîtrise d'ouvrage publique** ont mobilisé la SERS en 2017 :

- Pour la **Commune de DUPPIGHEIM**, la création d'un pôle enfance intégrant les écoles et de nouveaux équipements scolaires, sur l'emplacement d'anciens espaces de loisirs, a donné lieu au démarrage du chantier en 2017 ;
- Pour la **commune de DUPPIGHEIM**, l'aménagement d'un espace dédié aux sports et aux loisirs, en restructuration complète de l'espace de loisirs existant, a conduit à la sélection du cabinet d'architectes en 2017 ;
- Pour le **Syndicat Intercommunal de la Maison de Retraite de SOUFFELWEYERSHEIM-HOENHEIM**, le projet de restructuration et d'extension de l'EHPAD des Colombes a été achevé ;
- Pour la **commune de MARCKOLSHEIM**, la réorganisation et la restructuration d'un complexe multisport de pointe a été clôturé en 2017 ;
- Pour la **Commune de SAINT-LOUIS**, le projet « Forum », bâtiment destiné à recevoir des événements associatifs, sportifs, culturels et congrès, a été livré avec l'achèvement de la place Gissy en 2017 ;
- Pour l'**Agence eu-LISA**, organisme de sécurité intérieure européenne chargé du système européen de gestion et d'échanges d'informations, la SERS est missionnée pour la restructuration du site de Strasbourg. En 2017, le bâtiment tertiaire a été réalisé et la restructuration du Data Center a démarré ;
- Pour la **Région Grand Est**, la SERS pilote depuis 2015 des opérations de mise en accessibilité des lycées de l'Eurométropole de STRASBOURG et du Centre Alsace. En 2017, les travaux de 4 lycées de l'Eurométropole ont été achevés. La SERS a par ailleurs poursuivi en 2017 les opérations à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN de pôle d'excellence hôtelier et de Centre Régional d'Innovation et de Transfert de Technologie au sein du lycée Gutenberg.

→ Des mandats en **maîtrise d'ouvrage privée** ont mobilisé la SERS en 2017 :

- la reconversion des bâtiments de la **clinique Sainte-Odile à STRASBOURG**, comprenant des logements et une résidence étudiante avec espaces de vie communs, des bureaux, un cabinet médical et une crèche, est portée par Lafayette Patrimoine Finances. En 2017, les consultations pour les travaux ont été lancées et l'acquisition des bâtiments s'est concrétisée ;
- L'opération de construction d'un **parking silo sur l'îlot I de l'écoquartier Danube** à STRASBOURG, a donné lieu au démarrage des travaux de gros œuvre en mai 2017 pour une livraison en 2018 ;

- la construction d'un **parking souterrain pour l'îlot F de l'écoquartier Danube** à STRASBOURG, a été achevée en 2017 et l'exploitation a été concédée à la CEGIP, filiale de la SERS ;
- L'aménagement d'un **parking de 350 places sur le lot 5 du Quartier d'Affaires International de STRASBOURG** (Archipel) a donné lieu à la création d'une SAS en partenariat avec PARCUS ;
- la construction d'une **crèche à VENDENHEIM**, nouvelle structure multi accueil située au cœur du pôle enfance, déléguée par la commune à la SCI Calypso, a été mise en service en septembre 2017.

#### **d) Aménagement économique**

→ En **concession d'aménagement**, la SERS est intervenue dans une opération :

- le **Parc d'Innovation d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN** (PII), à proximité du campus scientifique, qui accueille 7 000 salariés, entrepreneurs, chercheurs et étudiants dans les domaines de la chimie, des biotechnologies, de la santé, du numérique, de l'aéronautique... En 2017, de nouvelles implantations ont été enregistrées (société Biosynex et un site de formation en médecine chinoise) et des premiers forages de géothermie profonde ont eu lieu.

→ 3 **mandats** d'aménagement ont été confiés à la SERS :

- l'**Espace Européen de l'Entreprise** à SCHILTIGHEIM, accueillant des activités tertiaires, a fait l'objet de nouveaux achats de terrains en 2017 pour des programmes de construction de bureaux et d'offre hôtelière ;
- la **ZAC du Fehrel**, confiée par la Communauté de Communes du canton de ROSHEIM, doit donner lieu au démarrage des travaux de viabilisation en 2018 pour accueillir des activités artisanales et de commerces ;
- La **ZAC multisite d'activités** à GUNDERSHOFFEN, confié par la Communauté de Communes de Niederbronn-les-Bains, permet l'extension de zones d'activité existantes. Les terrains constructibles sont en commercialisation.

#### **e) Gestion des patrimoines**

Différentes sociétés filiales ou associées de la SERS ont exercé des activités de gestion tout au long de l'année :

- La **CEGIP**, qui réalise 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 et d'appui sur l'administration générale des sociétés filiales de la SERS ;
- La **CEGIP-Immobilier**, qui a assuré en 2017 la gestion de 15 associations syndicales chargées de l'entretien des patrimoines bâtis et aménagés pour des opérations confiées à la SERS, le suivi de 6 contrats de gestion technique ou locative pour des investissements privés, la gestion de 88 copropriétés en syndic et de 45 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** (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**, détenue à 95% par la SERS, qui assure l'investissement et l'exploitation du centre routier au port Sud de Strasbourg ;

- 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 de conduire des Contrats de Performance Energétique (CPE) des collectivités, bailleurs sociaux et de tertiaires privés. Cette société a été retenue en 2017 pour le quartier du Wihrel à OSTWALD, en s'engageant à des travaux de rénovation devant conduire à une diminution de 53% de la consommation énergétique des bâtiments et le raccordement au réseau de chaleur Tanneries-Bohrie.
- 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 2017

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Capital Social	8 068 800	8 068 800	8 068 800	8 000 000
Chiffre d'affaires HT	34 872 632	39 385 640	33 778 492	43 848 627
Résultat avant impôt sur les sociétés (I/S)	5 157 088	6 827 804	3 813 225	3 560 600
<b>Résultat après I/S</b>	<b>4 471 930</b>	<b>5 015 528</b>	<b>3 239 489</b>	<b>2 859 035</b>
Dividendes versés	1 253 892	1 253 892	809 906	791 392

## 3. Conclusions et perspectives

L'activité 2017 de la SERS atteste une nouvelle fois de l'étendue de l'accompagnement proposé par la SERS et de la diversité des aménagements réalisés. Toujours active sur son cœur de métier d'aménageur urbain, cette société renforce ses compétences en faveur de projets complexes et innovants : intégration de zones d'aménagement dans l'environnement naturel, écoquartiers, requalification de sites industriels, chantiers de rénovation énergétique, habitat participatif, résidences adaptées à la dépendance, reconfiguration d'équipements et de services publics...

Cette expertise a une nouvelle fois servi **l'ensemble du Bas-Rhin**, au service des collectivités territoriales quelle que soit leur échelle, notamment pour des projets d'habitat et d'équipements collectifs.

En raison d'une activité immobilière soutenue en 2017, les performances de commercialisation de la SERS ont été supérieures de 35% aux attendus du budget, conduisant à un résultat après impôts de 4,47 M€.

La SERS veille à son équilibre financier, conduisant à redistribuer des bénéfices aux actionnaires publics et privés, et investit dans des projets d'intérêt général. Ainsi, fin 2017, le patrimoine porté par la SERS au bénéfice des associations représente une valeur d'actif brut de 24,8 M€, comprenant quatre résidences pour personnes âgées, un EHPAD géré par l'ABRAPA, deux résidences pour jeunes travailleurs et deux résidences pour personnes en situation de handicap mental de l'association l'Arche.