

# SERS (2011)



## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

### A - CRÉATION

Créée en 1957, la S.E.R.S., Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de STRASBOURG, a pour missions principales, en tant qu'entreprise du développement local, d'aménager, en coordination avec les collectivités locales, les espaces et les sites complexes, de construire dans le vaste domaine des équipements immobiliers publics en assumant si nécessaire la maîtrise d'ouvrage publique et d'assurer une activité de gestion de patrimoine au travers de ses filiales et participations.

Dans le secteur public comme dans le secteur privé, la S.E.R.S. exerce aussi une activité de gestion immobilière, d'exploitation ou d'administration d'équipements.

Société anonyme d'économie mixte, son capital social s'élève à 8.000.000 € réparti en 20.122 actions.

### B - ACTIONNARIAT

Conseil Général du Bas-Rhin	27,55 %
Ville de STRASBOURG	26,04 %
Caisse des Dépôts et Consignations	25,11 %
Communauté Urbaine de STRASBOURG	12,29 %
Caisse d'Épargne d'Alsace	4,34 %
Habitation Moderne	2,43 %
C.C.I.S.B.R.	1,25 %
Société Immobilière du Bas-Rhin	0,99 %

### C - CONSEIL D'ADMINISTRATION

- \* M. Jacques BIGOT, Président, représentant la Communauté Urbaine de STRASBOURG
- \* M. André KLEIN MOSSER, Vice-Président, représentant le Conseil Général du Bas-Rhin
- \* M. Alfred BECKER, représentant le Conseil Général du Bas-Rhin
- \* Mme Pascale JURDANT-PFEIFFER, représentant le Conseil Général du Bas-Rhin
- \* M. Roland RIES, Sénateur Maire de Strasbourg, représentant la Ville de Strasbourg
- \* M. Philippe BIES, représentant la Ville de STRASBOURG
- \* M. Alain FONTANEL, représentant la Ville de STRASBOURG
- \* M. Pierre BERTRAND, Conseiller Général, représentant la SIBAR
- \* M. Jean Bernard DAMBIER, représentant d' « Habitation Moderne »
- \* M. Gil VAUQUELIN, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations
- \* M. Jean-Pierre DERAMECOURT, représentant la Caisse d'Épargne d'Alsace
- \* M. Christian GEISSMANN, représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie de STRASBOURG et du Bas-Rhin

## D - DIRECTION GENERALE

\* M. Eric FULLENWARTH

## E - EFFECTIFS

Effectif moyen 36 (32 en 2010)

# **ACTIVITÉS 2011**

## ➔ RÉALISATIONS ET PROJETS

### AMÉNAGEMENT URBAIN ET HABITAT

STRASBOURG-HautePierre, ZAC « Les Poteries », opération en cours ; ZFU de HautePierre, poursuite de l'aménagement de la Zone Franche Urbaine; STRASBOURG-Neudorf, ZAC de l'Etoile, secteur Dauphine-Austerlitz achevé, développement des secteurs Schwanau et Lombardie ; ZAC « Danube », consultations constructeurs ; Presqu'Île André Malraux, accueil favorable d'un scénario de 3 tours de 50m ; SOUFFELWEYERSHEIM, Lotissement « Les 7 Arpents », rétrocession des voiries en cours ; ERSTEIN, ZAC de « La Filature » remise équipements publics à la ville en cours ; WITTENHEIM, ZAC « Les Bosquets du Roy » attente engagement nouvelle tranche ; NIEDERHAUSBERGEN, Lotissement « Saint Thomas II », vente terrains commencée ; VENDENHEIM, Eco-Quartier « Aux Portes du Kochersberg », concession d'aménagement d'un programme d'environ 35 000 m<sup>2</sup> affecté surtout au logement (phase d'acquisition en cours) ; MUNDOLSHEIM, opération quartier du Parc engagée (240 logements) ; ILLKIRCH, Lotissement Albert Schweitzer, rétrocession voiries en cours ; Lotissement Le Corbusier, 14 ha, projet de 1 100 logements, démarrage des études urbaines ; STRASBOURG-Meinau, Lotissement « Baggersee », opération de renouvellement urbain sur 1,8 hectares à l'angle des rues du Baggersee et du Rhin Tortu (premiers programmes de logements en cours de construction) ; STRASBOURG-Cronembourg, Aménagement de la rue de Hochfelden, aménagement d'un lotissement, premiers chantiers de construction livrés ; Eco-quartier de la Brasserie (anciennes Brasseries Kronembourg, acquisition de la friche (3,7 ha), fin des travaux de viabilité provisoire; MITTELHAUSBERGEN, Projet de lotissement, parcelle de 4 ares, sur les 8 ha concernés, foncier maîtrisé ; SAINT-LOUIS, ZAC « Ville de Paris », requalification d'une zone de 2 ha, études urbaines achevées ; LA WANTZENAU, Lotissement du « Schwemmloch » projet écoquartier 13 ha ; ITTENHEIM, ZAC Les Portes de l'Ackerland, projet d'urbanisation d'un écoquartier.

### ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Assistance Maîtrise d'ouvrage :

Mandats avec la Région Alsace : Lycée « Le Corbusier » à ILLKIRCH ; Lycée des Pontonniers à STRASBOURG, Lycée Heinrich et Nessel à HAGUENAU ; Lycée Couffignal à STRASBOURG ; CFA Jueles Verne SAVERNE ; Lycée F.D. Rooswelt à MULHOUSE ; Centre de Biologie Intégrative et son Hôtel de Plate-formes à ILLKIRCH.

Mandats avec le Conseil Général du Bas-Rhin : Maison du Conseil Général à BISCHHEIM ; Chalet du Champ du Feu à BELMONT.

Mandat avec l'Etat : Extension des bâtiments de l'ENA.

Mandats avec communautés de communes et communes : Groupe scolaire du Neufeld à STRASBOURG ; Ecole maternelle à SOUFFELWEYERSHEIM ; équipement nautique à OBERNAI ; Palais des fêtes à SAINT-LOUIS ; restructuration du complexe sportif à MARCKOLSHEIM ; construction d'une gendarmerie à MARCKOLSHEIM ; Maison de l'Enfance à CHATENOIS.

Maitres d'ouvrages privés : Mosquée de STRASBOURG ; SCI PPHM-Meyers et Partenaires à SCHILTIGHEIM ; SCI Calypso – crèche Léa et Léo à ILLKIRCH ; SCI Calypso – crèche Léa et Léo à SCHILTIGHEIM ; extension EHPAD Résidence du Parc à LINGOLSHEIM.  
Fonds propres : EHPAD Stéphanie à STRASBOURG.

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

PARC D'INNOVATION d'ILLKIRCH, 170 ha dédiés à l'accueil et au développement d'entreprises dans le domaine de la recherche et l'innovation (pôle de compétitivité), démarrage des travaux pour la réalisation du BIOPARC 3, projet Centre de Biologie Intégrative-Hôtel Des Plateformes (Région, CUS, CG 67); ESPACE EUROPEEN DE L'ENTREPRISE de SCHILTIGHEIM, réalisation confiée à la société E PUISSANCE 3, structure administrée par la SERS à laquelle a été confié la maîtrise d'ouvrage des études et travaux d'aménagement de la ZAC; LA WANTZENAU, zone d'activités (33 ha), commercialisation de la 4<sup>ème</sup> tranche achevée.

## ACTIVITÉS DE GESTION

La S.E.R.S. a des missions de gestion aussi bien dans le secteur privé que dans le secteur public. Certaines d'entre elles ont été transférées à l'EURL CEGIP, Cabinet d'Études et Gestion Immobilière Patrimoniale, filiale à 100 % de la S.E.R.S., qui exerce son activité dans 3 domaines spécifiques (CEGIP-Immobilier, CEGIP-Golf et CEGIP-Parking).

La S.E.R.S. assure une mission d'assistance technique et comptable ainsi que d'administration générale des sociétés, de contrôle d'exploitation de chauffages collectifs (Haute-pierre, Halles), elle est actionnaire de la SARL RGW (Réalisation du Golf de la Wantzenau), de la S.E.M. - Espace Européen de l'Entreprise à SCHILTIGHEIM (E3), et de la S.C.I. Eurofret (exploitation du centre routier au port Sud).

➔ SITUATION FINANCIÈRE

A - BILAN

<b>ACTIF</b>	au 31/12/2011	au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles	10.368	8.932
Immobilisations corporelles	29.217.533	29.795.334
Terrains	301.355	301.355
Constructions	26.800.438	28.590.335
Installations techniques matériel & outillage	228.447	249.695
Autres immobilisations corporelles	270.986	131.134
Immobilisations en cours	1.616.307	522.815
Immobilisations financières	7.480.048	2.480.659
<b>TOTAL (I)</b>	<b>36.707.949</b>	<b>32.284.925</b>
Stocks et en-cours	57.499.912	60.490.241
Avances et acomptes versés	273.214	101.520
Créances	29.050.214	26.199.374
Divers	67.072.650	64.327.487
<b>TOTAL (II)</b>	<b>153.895.990</b>	<b>151.118.624</b>
Charges constatées d'avance	197.835	83.883
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>190.801.774</b>	<b>183.487.432</b>

<b>PASSIF</b>	au 31/12/2011	au 31/12/2010
Capital social ou individuel	8.000.000	8.000.000
Réserve légale	800.000	762.245
Réserves réglementées	2.760.273	2.760.273
Autres réserves	5.456.522	5.456.522
Report à nouveau	35.407.389	33.041.546
Résultat de l'exercice	2.724.289	2.365.843
Subventions d'investissement	3.431.426	631.182
<b>TOTAL (I)</b>	<b>58.579.899</b>	<b>53.055.366</b>
Provisions pour risques	255.350	136.159
Provisions pour charges	217.321	282.827
<b>TOTAL (III)</b>	<b>472.671</b>	<b>418.986</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	50.381.840	39.077.134
Emprunts et dettes financières divers	7.451.959	7.548.369
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2.003.504	367.764
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6.789.186	10.298.198
Mandants	15.445.129	14.348.443
Dettes fiscales et sociales	2.339.131	1.776.057
Dettes s/immobilier et comptes rattachés	27.898	110.725
Autres dettes	5.198.487	7.483.650
Concours bancaires et soldes créditeurs	26	2.049
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>89.637.133</b>	<b>81.012.389</b>
Produits constatés d'avance	42.112.071	49.000.691
<b>TOTAL (V)</b>	<b>42.112.071</b>	<b>49.000.691</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>190.801.774</b>	<b>183.487.432</b>

*B - COMPTE DE RÉSULTAT*

Nature des comptes	2011	2010
Chiffre d'affaires net	24.532.960	16.087.990
Production stockée	2.511.415	(2.829.722)
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation	964	-
Reprises sur amortissements & provisions, transferts de charges	959.127	1.247.912
Autres produits	1.500.673	2.473.011
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>29.610.964</b>	<b>16.999.192</b>
Achat de marchandises		
Achats de matières	12.365.358	11.212.404
Variation de stock	7.563.694	(2.921.864)
Autres achats & charges externes	1.205.251	1.275.387
Impôts, taxes & versements assimilés	381.709	360.634
Salaires et traitements	2.164.188	2.025.602
Charges sociales	898.913	792.694
Dotation aux amortissements (sur immobilisations)	2.068.336	2.083.046
	24.326	15.665
Dotation aux provisions (sur actif circulant)	176.822	45.458
	81.271	479.492
Dotation aux provisions (pour risques & charges)		
Autres charges		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>26.929.867</b>	<b>15.368.518</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>2.681.097</b>	<b>1.630.674</b>
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (III)</b>	<b>1.278.946</b>	<b>1.449.922</b>
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (IV)</b>	<b>647.021</b>	<b>707.392</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>631.925</b>	<b>742.530</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II + III-IV)</b>	<b>3.313.022</b>	<b>2.373.205</b>
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (V)</b>	<b>30.939</b>	<b>34.608</b>
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VI)</b>	<b>3.807</b>	<b>5.254</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)</b>	<b>27.132</b>	<b>29.354</b>
<b>RESULTAT ECONOMIQUE D'EXPLOITATION AVANT IMPOT</b>	<b>3.340.155</b>	<b>2.402.559</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES (VIII)</b>	<b>615.866</b>	<b>36.716</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V)</b>	<b>30.920.850</b>	<b>18.483.722</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VII + VIII)</b>	<b>28.196.561</b>	<b>16.117.880</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>2.724.289</b>	<b>2.365.843</b>

C - LECTURE DES COMPTES

<b>Compte de résultat 2011</b>			
<b>Résultat global par contribution en €</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Variation %</b>
Résultat de fonctionnement	1.031.000	2.222.000	- 54 %
Résultat des opérations propres	2.308.000	181.000	+ 1175 %
<b>Résultat global avant I/S</b>	<b>3.340.000</b>	<b>2.403.000</b>	<b>+ 39 %</b>

Le résultat global avant impôts est en hausse de + 39% à 3,3 M€. La diminution du résultat de fonctionnement 2011 par rapport à celui de 2010, s'explique notamment par des prises de résultats décalées sur 2012. Le décalage de résultat sur le fonctionnement est contrebalancé par le résultat des opérations propres en très forte progression suite au résultat à terminaison d'opérations d'aménagement menées en fonds propres.

L'impôt sur les sociétés 2011 se monte à 616 000 €.

Toutes opérations confondues, le résultat après impôts de l'exercice s'établit à 2,724 M€ contre 2,366 M€ en 2010.

**PERSPECTIVES**

<b>Compte prévisionnel 2012</b>			
<b>Résultat global par contribution en €</b>	<b>2011 (réel)</b>	<b>2012 (réel)</b>	<b>Variation %</b>
Résultat de fonctionnement	1.031.000	2.608.000	+ 153 %
Résultat des opérations propres	2.308.000	452.000	- 80 %
<b>Résultat global avant I/S</b>	<b>3.340.000</b>	<b>3.060.000</b>	<b>-6 %</b>

Le résultat de fonctionnement progressera grâce à la reprise de l'activité, notamment en concession et en opérations propres, et à des prises de résultats sur concessions. Les résultats des opérations propres en exploitation continueront à progresser. Cependant aucun résultat à terminaison sur des opérations opérées en fonds propres ne sera constaté en 2012.

Le résultat global avant impôt sera en légère baisse de 6% à 3,1 M€.

Toutes opérations confondues, le résultat de l'exercice, après impôts, s'établirait ainsi à 2,883 M€ contre 2,724 M€ en 2011, soit une progression de 6 % du résultat net.