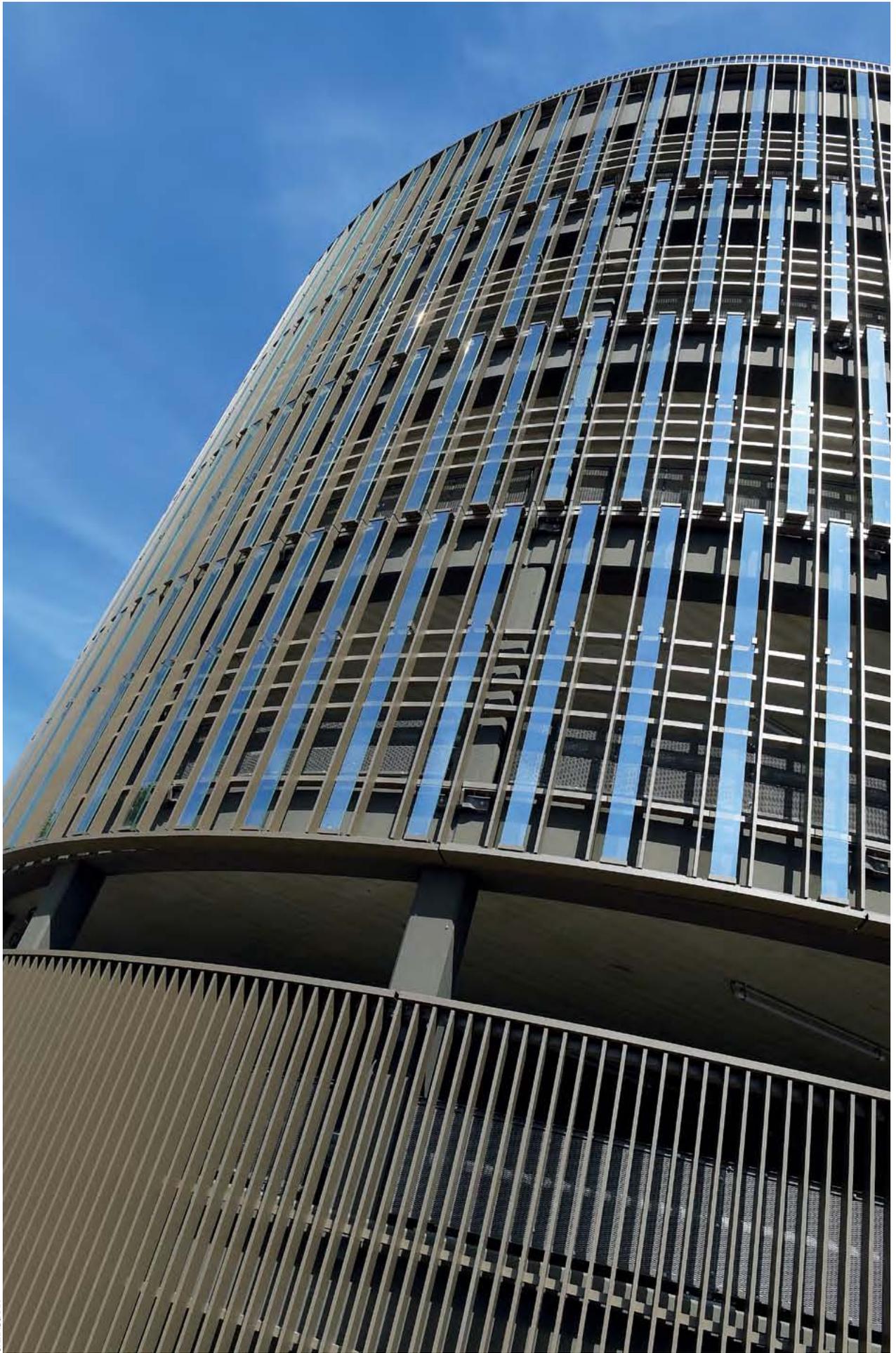




VIVRE L'ESPACE ENSEMBLE
2018





© ARMECAPIX

Parking Danube vert - Strasbourg : COSA Architectes

ÉDITO



© AIRMÉCAPIX

Éric Fullenwarth
Directeur Général

Le rapport d'activité 2018 démontre cette année encore, la capacité de la SERS à s'adapter pour répondre au mieux aux aspirations et aux attentes de nos maîtres d'ouvrage qu'ils soient publics ou privés.

La force de la SERS est bien là : trouver avec eux la solution la plus appropriée pour satisfaire leurs demandes.

Réponse qui le plus souvent doit faire appel aux connaissances juridiques, financières et techniques, développées en son sein, pour des projets toujours plus ambitieux et plus complexes.

L'activité de mandats s'est renforcée en fin d'année avec l'important projet de Parc des Expositions de Strasbourg construit pour l'Eurométropole.

Avec la concession du Techno Parc de Nextmed de l'EMS arrivée dans son portefeuille, la SERS va devoir gérer une concession « trois en un » comprenant de l'aménagement, de la réhabilitation- construction et de la gestion.

Dans un monde en mutation, nous poursuivons notre diversification. Après des partenariats avec R-GDS, la Banque des Territoires et Léa et Léo, nous avons créé Parsem avec Parcus pour porter l'investissement de parkings publics.

La SERS conforte, cette année encore, son leadership national dans l'habitat participatif avec la livraison et le lancement de plusieurs projets.

L'année 2018 se termine avec 18 millions d'euros de promesses et d'actes de vente signés pour de l'achat de foncier sur nos opérations.



© Pascal BASTIEN pour Strasbourg Eurométropole

Roland Ries
Maire de Strasbourg, Président de la SERS

La SERS continue sa progression et devient un acteur incontournable de l'aménagement et de la construction.

Elle sait être innovante, imaginative tant dans les montages juridiques ou financiers que techniques et c'est là une de ses forces.

Une autre force et non des moindres est sa capacité financière à même de porter des projets ou des partenariats d'envergure en financement propre.

Les collectivités qu'elles soient grandes ou petites ne s'y trompent pas en la sollicitant. Pour elles, la SERS représente un gage de sérieux et de fiabilité que les récentes opérations qui lui ont été attribuées viennent encore illustrer.

Son implication dans le développement durable, ses actions en faveur de la responsabilité sociale en font un partenaire de tout premier plan dans le paysage alsacien.

Les résultats confirment un réel savoir faire et une activité 2018 qui a permis, cette année encore, le versement de dividendes aux actionnaires.

22

opérations
d'aménagement
en Alsace

19

opérations
de construction
en Alsace

16

équipements
en gestion
en Alsace



16,5 M€

REDISTRIBUÉS AUX COLLECTIVITÉS

sur les 9 dernières années
par la SERS dans le cadre
des concessions d'aménagement



4,8 M€

REDISTRIBUÉS AUX ACTIONNAIRES

sur les 5 derniers exercices
sous forme de dividendes

SOMMAIRE

ÉDITO	p. 3
VIVRE L'ESPACE ENSEMBLE.....	p. 6
ÉVÈNEMENTS 2018	p. 8
CHAPITRE 1 AMÉNAGEMENT URBAIN : VIVRE ENSEMBLE.....	p. 11
La SERS et le CIM.....	p. 21
Le Nouveau Code de la Commande Publique.....	p. 23
CHAPITRE 2 AMÉNAGEMENT DURABLE : LES ÉCOQUARTIERS ..	p. 29
Cinquième façade	p. 30
Organisme foncier solidaire	p. 46
CHAPITRE 3 AMÉNAGEMENT À VOCATION ÉCONOMIQUE	p. 49
CHAPITRE 4 CONSTRUCTION ET RÉNOVATION	p. 55
La SERS et le BIM	p. 56
CHAPITRE 5 GESTION DE PATRIMOINES	p. 75
L'ÉQUIPE	p. 80
LA SERS - ORGANIGRAMME.....	p. 81
LA SERS - EN CHIFFRES	p. 82
LA SERS ET LE BÉNÉFICE CITOYEN	p. 83

- C Concession
- M Mandat
- OP Opération propre

VIVRE L'ESPACE ENSEMBLE

La SERS : construire, aménager, gérer !

Depuis sa création en 1957 pour aménager le quartier de l'Esplanade à Strasbourg, **la SERS a pour vocation d'accompagner et de mettre en œuvre les projets de développement élaborés par les instances publiques locales.**

Le statut de Société d'Économie Mixte de la SERS est l'une des clés de la réussite de cette démarche. Dans la gestion de son activité, **la SERS s'appuie sur les principes de dynamisme, de rigueur et de compétitivité du secteur privé, assumant l'ensemble des risques qui y sont liés.** Ses compétences et la qualité de ses réalisations font de la SERS un acteur déterminant de l'action publique locale mais également un partenaire privilégié des entreprises de la région.

Proche des élus et des collectivités locales, la SERS mène ses actions dans le respect de l'intérêt général et s'adapte à l'évolution de la société en prenant en compte pour chaque projet les nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux liés au développement durable.

Avec ses partenaires, **la SERS anticipe la ville de demain et se positionne comme un acteur de projets innovants.** L'intégration du BIM (Modélisation des Informations du Bâtiment) dans de nombreux programmes en est l'une des illustrations.



MUI - Strasbourg : Architectes WEBER & KEILING



Les Portes du Kochersberg - Vendenheim



Place Jeanne Helbling - Strasbourg

AMÉNAGEUR

Aménager l'espace au cœur des villes, c'est le cœur de métier de la SERS.

En coordination avec les collectivités territoriales, l'objectif de la SERS est de concevoir des aménagements urbains maîtrisés, équilibrés et harmonieux. **Aujourd'hui comme hier, elle garde son ambition originelle: placer l'humain au centre des projets qui lui sont confiés.**

A l'écoute des élus, elle participe à l'essor des communes, des départements et de la région en intégrant mixité fonctionnelle et mixité sociale **en cohérence avec le développement durable** (économies énergétiques, déplacements doux, respect environnemental).

Dans le processus d'aménagement, la SERS intervient depuis l'origine du projet jusqu'à sa réalisation :

étude de faisabilité, maîtrise du foncier, études des aspects techniques, juridiques et financiers et choix des partenaires (maîtrise d'œuvre urbaine, promoteurs...).

CONSTRUCTEUR

La SERS construit, réhabilite ou rénove des bâtiments et des équipements publics structurants pour tous (crèches, écoles, universités, complexes sportifs, parkings, structures d'accueil de personnes âgées, etc.) qui participent à la redynamisation du tissu local et à l'attractivité des collectivités.

GESTIONNAIRE

La gestion de patrimoine occupe une place importante en cohérence avec ses missions. **La SERS investit dans des sociétés spécialisées touchant le stationnement, la petite enfance, ou l'aménagement et le renouvellement urbain.**

La SERS assure elle aussi la gestion immobilière, juridique, financière, l'exploitation ou l'administration d'équipements y compris certaines de ses propres réalisations.

Arbitre et médiateur

Concevoir des espaces où chacun peut mieux vivre, mieux travailler et s'épanouir a conduit la SERS à développer une expertise de co-élaboration des projets.

Elle multiplie les expériences réussies de coopération avec l'ensemble des parties prenantes, en amont comme en aval des projets : co-création, co-décision avec les maîtres d'ouvrage et les opérateurs, mais aussi concertation et appropriation des projets par les futurs habitants.



ÉVÉNEMENTS 2018



© SERS



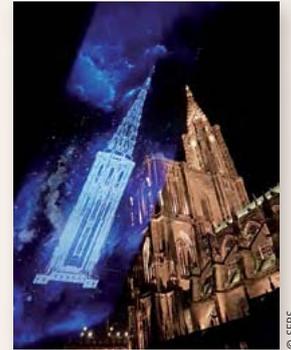
© SERS

PARTENARIAT SIG



© AIRMECAPIX

AU BOULOT À VÉLO!



© SERS

LES ILLUMINATIONS DE LA CATHÉDRALE DE STRASBOURG



© SERS

INAUGURATION BIOSYNEX



© SERS

DÉPLACEMENT À REGENSBURG AVEC DES ENTREPRISES DU PARC D'INNOVATION



© SERS

TENNIS

JANVIER

FÉVRIER

MARS

AVRIL

MAI

JUIN

JUILLET

MIPIM
CANNES



© Cécile Marter



© Cécile Marter



© Cécile Marter

INAUGURATION
BOÎTE À LIVRES
PRESQU'ÎLE MALRAUX



© SERS

JOURNÉE DU PARC
D'INNOVATION



© Philippe Stirnweiss

INAUGURATION
LE PATIO DES AFFIDÉS
PRAIRIES DU CANAL



© SERS



© SERS



SOIRÉE OPÉRA
AVEC LES PARTENAIRES



LES JOURNÉES DU PATRIMOINE
LA MANUFACTURE DES TABACS



ARAHM
GOLF DE LA WANTZENAU



SIMI
PARIS

AOÛT

COURS
DE YOGA



© SERS



© SERS

SEPTEMBRE

PRAIRIES DU CANAL



© Eric Meyer



© SERS



© SERS



© SERS

NOVEMBRE

REPAS DE NOËL
DU PERSONNEL



© SERS

DÉCEMBRE



©AIRMEGAPIX

Presqu'île MALRAUX - Strasbourg

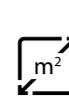


AMÉNAGEMENT URBAIN

VIVRE ENSEMBLE

ENTRE TERRE ET CANAUX, UNE VILLE NOUVELLE ÉMERGE...

 741 logements

 1,93 ha
SdD
50 000 m²

PRESQU'ÎLE ANDRÉ MALRAUX - STRASBOURG

OP

Entrepris en 2010, **le programme des Docks** initié par la SERS et réalisé par ICADE s'inscrit dans **le plan de reconquête des friches industrielles portuaires mené par l'Eurométropole**. Il vient compléter le projet de réhabilitation de la Tour Seegmuller par la SERS. Il visait à transformer un bâtiment industriel, l'ancien entrepôt Seegmuller, en un programme mixte. **Sur le plan environnemental, le défi était double** : préserver un patrimoine architectural des années 30 et réaliser une opération exemplaire en matière de construction durable alliant performance, confort et empreinte écologique.

Il constitue la première phase d'un ambitieux projet de renouvellement urbain au cœur de la presqu'île et du bassin d'Austerlitz.

Cette réhabilitation propose de l'habitat résidentiel, du commerce, de la culture et du tertiaire. Elle accueille 67 logements, des restaurants, des locaux dédiés à l'économie numérique et des surfaces consacrées aux domaines artistique et culturel.

En 2015, est inauguré **«le Shadok», pôle consacré à la culture numérique** d'une surface de 2000m², porté par la Ville de Strasbourg. Il est venu compléter cet ensemble immobilier multiprogrammes, vaisseau amiral de la presqu'île.



Môle Seegmuller vers 1937



MUI : architectes WEBER et KEILING



©AIRMEGAPIX

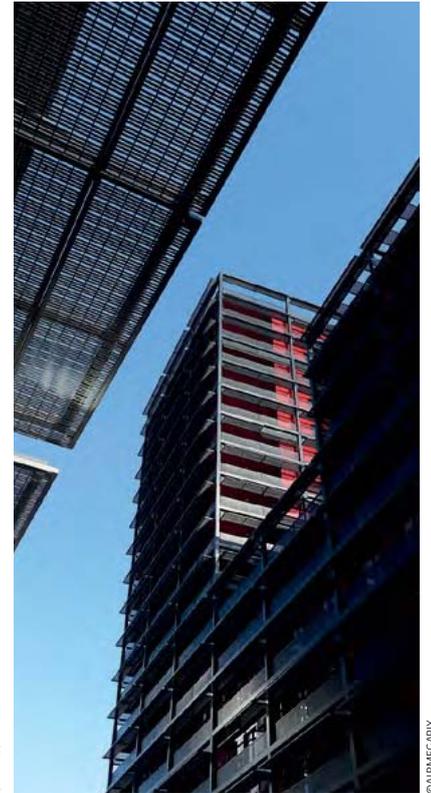


Les Docks : architectes HEINTZ - KEHR

©AIRMEGAPIX



Les Black Swans: architecte Anne DEMIANS



Parallèlement, la SERS, pilote du groupement de commande constitué avec l'Eurométropole de Strasbourg et la Ville, a poursuivi sa mission relative à l'espace public **pour aménager la place située entre les Docks et la Maison Universitaire Internationale.**

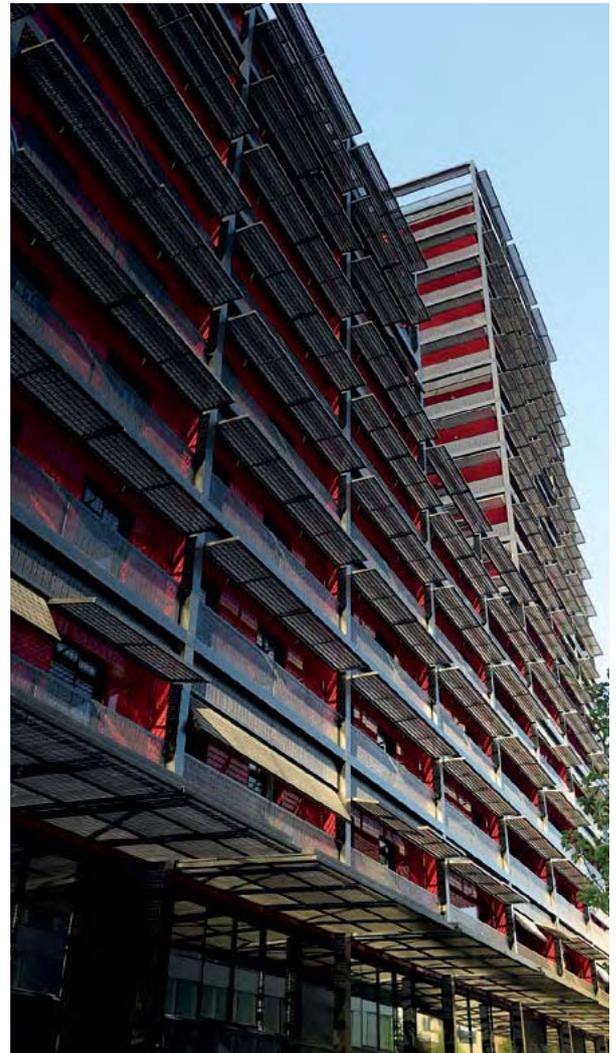
Pour la tête de la presqu'île, la SERS avait confié à Christian Devillers une mission de stratégie urbaine. **Le scénario retenu s'est traduit par la réalisation de trois tours de 50 m.**

Un concours international organisé par Icade a désigné lauréate l'Architecte Anne Demians et **son projet « Black Swans »**. Ces 3 tours sont conçues pour favoriser la mutabilité des usages entre une occupation de bureaux et une occupation de logements. **Ce concept de réversibilité comme nouvelle base de création architecturale inscrit les bâtiments dans la durée.**

Ouvert en septembre 2015, le chantier des 2 premières tours s'est achevé avec **la livraison de la tour A en juin 2017 et la tour B en septembre 2017.**

La tour C en cours de finalisation sera livrée en février 2019. Les trois tours totaliseront plus de 30 000 m² SDP. Elles abriteront près de 495 logements, un hôtel OKKO 4 étoiles de 120 chambres, des commerces, une résidence étudiante et une résidence-service seniors.

Cette dernière phase sera le point de liaison avec l'opération Danube sur l'axe est-ouest de développement vers Kehl.



MALRAUX, une presqu'île



© AIRMECAPIX



© AIRMECAPIX



© AIRMECAPIX



© SEFS

où il fait bon jeter l'ancre...



©AIRMECAPIX

©AIRMECAPIX

©AIRMECAPIX

©AIRMECAPIX

SUR L'AXE DES « DEUX RIVES » UNE PLACE D'INTERFACE

 686 logements

 14 ha
SHON
140 000 m²

ÉTOILE - STRASBOURG



La ZAC de l'Étoile, concession de la SERS depuis décembre 1991, a pour objectif de parvenir à **créer une seconde centralité urbaine**. L'enjeu est de réussir la jonction Nord-Sud entre la ville historique et le Neudorf en conjuguant l'axe Est Ouest « deux Rives » en direction de Kehl. De facture contemporaine, l'Étoile assure un urbanisme de formes diversifiées depuis R+1 à R+18 ouvert sur des pans de nature en ville.

Au défi économique, la ZAC de l'Étoile relève également le défi de la transition écologique **dans le cadre de la démarche EcoCités**. Dans le secteur Schwanau, un îlot de 90 logements intègre un procédé de fondations dont les pieux creux équipés de sondes géothermiques permettent par la circulation d'eau à partir de la nappe phréatique, d'en capter les calories pour chauffer ou refroidir les logements.

2018 a vu l'achèvement de plusieurs opérations situées sur la lisière nord du Neudorf :

- les programmes en autopromotion dits «habitat participatif» :

Groupe Étoile de Nomeny (7 logements) et Economeny / Habitat de l'Ill (9 logements) livrés au printemps 2018

- les programmes hors autopromotion :

Promogim (architecte Fresch), 3 600 m² SDP, 61 logements livrés en décembre.

Icade (architecte K et +), 2 810 m² SDP, 35 logements dont une partie livrée en décembre.

La SERS a aménagé la rue des Combattants Africains assurant la desserte de ces programmes du nord des Fronts du Neudorf.



La Maison Citoyenne

© AIRMECAPIX



© AIRMECAPIX



© AIRMECAPIX



NoLiStra : architecte Cabinet Lan

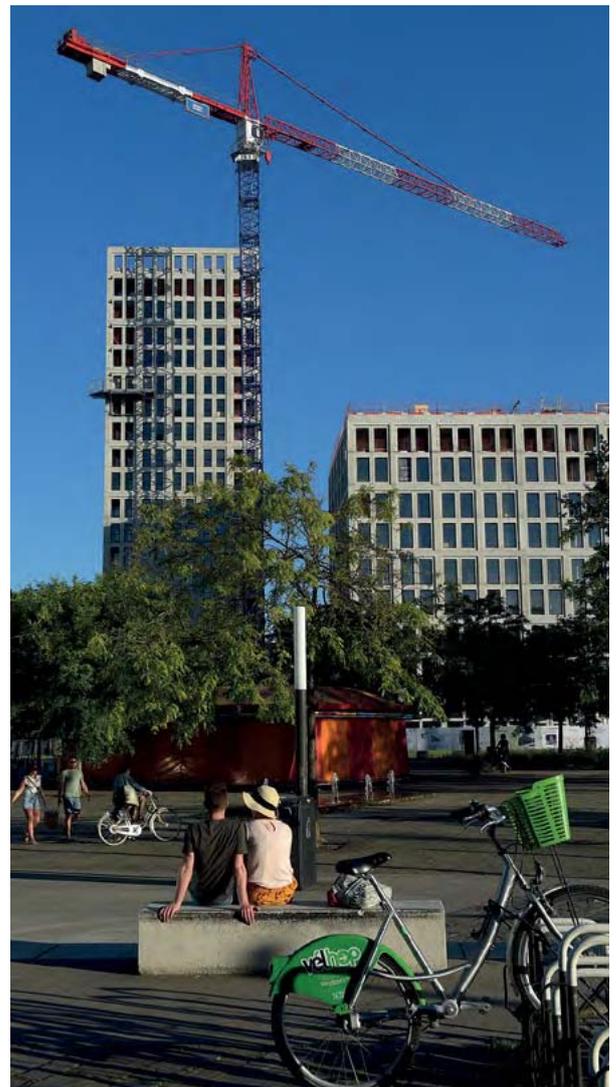
D'autres chantiers ont démarré :

- un programme en auto-promotion : Baugroupe (architecte Neidlinger) 460 m² SDP, 5 logements en duplex
- la réhabilitation d'une petite maison à pans de bois dans l'allée du Schluthfeld. La SERS, propriétaire du bâtiment a engagé une démarche avec un collectif d'habitants et l'association Ecoquartier de Strasbourg. Il en a résulté la volonté d'un espace multifonctionnel créateur de lien social. **La Maison Citoyenne** répondra à ce besoin. Son ouverture est prévue en 2019.

L'îlot Saint Urbain micro-quartier imaginé par le cabinet d'architecture LAN, lauréat du concours international organisé par ADIM Est, est en cours de travaux. Ce complexe immobilier comprenant six bâtiments rappellera par ses couleurs pastel les villes alsaciennes. Une tour de 58 m en retrait d'un parc dominera l'ensemble. Adim Est et Urban Dumez (groupe Vinci construction) sont chargés de la réalisation. Le 28 septembre 2017, la première pierre est posée. **Le projet NoLiStra (Nouveau Lieu de Strasbourg) est lancé.**

Ce programme de 21500 m² proposera 170 logements (accession, locatif privé et social), bureaux, commerces de proximité, restaurants et un hôtel Aloft Starwood 4 étoiles de 123 chambres. Un parking souterrain de 212 places d'un niveau complètera l'ensemble.

La livraison s'échelonnera entre l'automne 2019 et le printemps 2020.



AUTOUR D'UN PARC L'URBANISME SE FAÇONNE



3 306 logements



71 ha

SHON

444 000 m²

LES POTERIES - STRASBOURG

C

Le plan d'urbanisme s'organise autour d'une large avenue nord-sud concrétisant la notion de couture urbaine.

L'implantation des équipements publics structurants fut stratégiquement décidée sur cette artère principale et aux abords du parc central. Au sud-est, des espaces de jeux et des équipements sportifs s'ouvrent à tous.

Le programme « Lieux communs » conduit par Habitat de l'ILL a été livré en avril 2018. C'est la première opération en locatif social réalisée par un bailleur social. Les futurs locataires des 14 logements associés depuis la programmation à la conception du projet, participeront à la gestion courante de la résidence qui comportera des locaux collectifs mutualisés.

Les programmes engagés avec Habitation moderne, Immo 3F, CUS Habitat et Habitat de l'ILL se poursuivent. Orientés sur la solidarité et les services de proximité, des logements adaptés aux personnes en situation de handicap, des locaux associatifs et commerciaux et une cantine scolaire sont en phase de concrétisation. La restauration du groupe scolaire Marcelle Kahn sera mise en service en avril 2019.

Pour l'aménagement de la 2^{ème} tranche du square impasse Quinta Florentina, la SERS a initié une démarche participative de co-conception auprès des habitants qui a conduit à la réalisation d'un jardin partagé. Pour les habitants, il sera créateur



©AIRMECAPIX



©AIRMECAPIX



©AIRMECAPIX

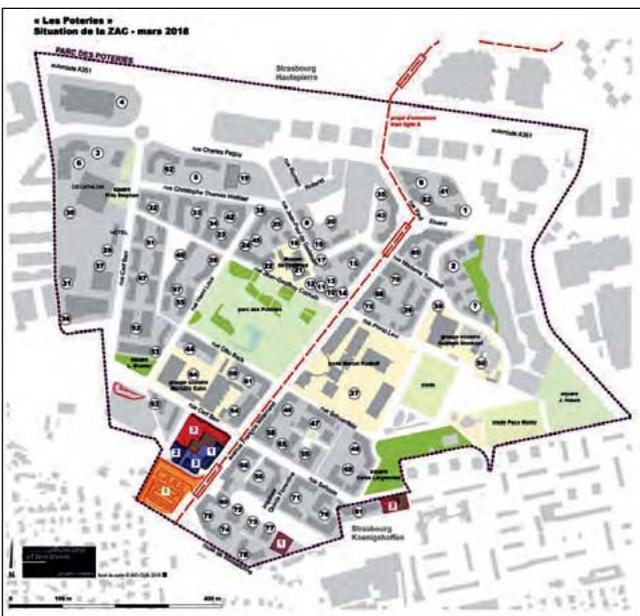


Square Quinta Fiorentina



Lieux communs

de liens sociaux entre les utilisateurs et une prise de conscience de l'importance de la biodiversité dans leur environnement urbain. En 2018, la SERS, propriétaire du terrain en confie la gestion à l'association Gaïa Fiorentina. Un jardin de préfiguration, première strate du futur jardin participatif permet une appropriation dès juillet 2018. Les terrassements et les premières plantations suivent. Les parcelles sont attribuées au printemps 2019. IUPS (Itinéraires Urbains et Paysagers de Strasbourg) est chargé de la maîtrise d'œuvre.



RAJEUNIR LA POPULATION

LE SCHWEMMLOCH - LA WANTZENAU

C

Par son environnement alliant charme et quiétude, La Wantzenau est une commune dont l'attractivité ne se dément pas au sein de l'Eurométropole. Cependant, le coût du foncier et le vieillissement de la population ont conduit la commune à **proposer la création d'un écoquartier** à proximité immédiate de la gare SNCF. L'idée est d'attirer de jeunes ménages pour **créer une dynamique de rajeunissement de sa population.**

En juillet 2011, la SERS, se voit attribuer la concession d'aménagement du nouveau lotissement.

Le Schwemmloch prévoit environ 400 logements dont 35% de logements aidés. Il présente une typologie diversifiée entre logements individuels, intermédiaires et collectifs. Un équilibre est trouvé pour aboutir à un **véritable programme « logements pour tous »** (logements aidés, primo accédants et personnes handicapées). Des commerces de proximité pourront compléter l'ensemble.

Le projet doit répondre également à deux autres lignes directrices: l'intégration du bâti dans le village et l'exigence d'une haute qualité environnementale.

L'enjeu est également de faire face aux fortes contraintes d'inondabilité reprises dans les études de modélisations hydrauliques du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

Concernant le foncier, environ 78% des parcelles font l'objet d'un accord signé fin 2018.

Début décembre 2018, l'opération a été déclarée d'utilité publique par le préfet. La demande de permis d'aménager et le dossier loi sur l'eau ont été déposés.

La viabilisation est prévue au 1^{er} trimestre 2019.



400 logements

12 ha



SdP
36 730 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine:
DRLW & Berest

LE SCHWEMMLOCH AU CIM





La SERS et le CIM



Cas particulier du BIM aménagement (ou CIM)⁽¹⁾

Contrairement au BIM construction, il existe très peu de références en France. Les éditeurs de logiciel n'ont pas encore développé de bibliothèque d'objets adéquats. Il s'agira donc dans un premier temps d'adapter les outils de la construction.

L'utilisation d'une maquette numérique en aménagement peut toutefois présenter de nouveaux avantages :

- meilleure intégration de certains ouvrages techniques (chambres, regards, poste transfo)
- contrôle des altimétries des accès des bâtiments et des réseaux par rapport aux niveaux de voirie
- perspectives volumétriques des bâtiments dans leur futur environnement
- possibilité de mieux gérer à terme les équipements (réseaux, luminaires).



Lotissement le Schwemmloch au CIM

Il a été décidé d'utiliser le format d'échange du BIM (IFC) pour l'assemblage des projets de construction dans la maquette d'ensemble. Cette intégration permet à l'urbaniste de faciliter sa mission de coordination architecturale.

L'intégration des fichiers IFC de chaque bâtiment pose la question du référentiel XY sur lequel il convient en amont de s'accorder, sous peine de devoir reprendre manuellement les calages.

À noter que cette maquette d'ensemble ne traite pas pour le moment du calage altimétrique, la plateforme d'accueil n'intégrant pas encore les niveaux des aménagements paysagers et de voirie.

L'outil est ici davantage exploité pour le volet 3D, le format d'échange et le référentiel XY.

En complément du travail avec les maquettes physiques, l'utilisation d'une maquette d'ensemble permet de résoudre des problématiques d'interfaces entre les projets.

Dans l'exemple ci-après, il a été décidé de modifier et de reculer l'implantation d'un bâtiment afin de ne pas casser une perspective sur un des axes publics.

S. BRUXER – Chef de projet

(1) CIM : City Information Modeling

UN DIALOGUE DE LONGUE HALEINE



201 logements

5.4 ha



SdP
15700 m²

ZAC « LES PORTES DE L'ACKERLAND » - ITTENHEIM



Désignée en 2011 comme aménageur du **projet de création d'un éco-quartier**, la SERS va réaliser un programme d'environ 250 logements (dont 20% de logements aidés). Situé à la frange Est de la commune, ce cadre privilégie l'environnement et l'aspect paysager entre trames verte et bleue.

Les Portes de l'Ackerland doivent apporter une mixité des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire et individuel).

L'opération s'est heurtée rapidement à des difficultés : protection du grand hamster, réglementation sur les ondes électromagnétiques et fouilles archéologiques d'envergure.

En 2016, la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland devient le maître d'ouvrage.

En 2017, deux nouvelles concertations sont lancées :

- une première sur la modification du périmètre
- une seconde sur les modifications des programmes de construction et des équipements publics de la ZAC.

Courant 2018, un avenant intégrant les deux modifications est entériné sur la base d'évolutions du programme initial.

Les nouvelles orientations prévoient :

- une diminution de 30% du périmètre de la ZAC
- une réduction de la densité et du nombre de logements ramené à 201
- une place particulière aux logements individuels dans la typologie
- une augmentation du nombre de places de stationnement privées
- une introduction d'une trentaine de places de stationnement public
- une réduction de 50% des surfaces d'espaces publics

En décembre 2018, l'étude de mobilité de la ZAC a été lancée.





Nouveau Code de la Commande Publique



Le droit de la commande publique s'est construit au fil des dernières décennies par une stratification de textes et de jurisprudences, relevant tant du droit national que du droit européen.

Ce corpus de normes, de plus en plus complet et harmonisé sur le fond, garantit néanmoins, jusqu'à il y a peu, une apparence hétéroclite.

Coexistaient en effet des textes propres aux marchés publics, d'autres propres aux concessions, à la sous-traitance, etc. Avec la difficulté continue de se reporter au bon texte, et surtout de les articuler entre eux pour les montages dits « complexes ».

Voilà pourquoi les professionnels de la commande publique (praticiens, commentateurs, juristes, etc.) appelaient de leurs vœux un regroupement des règles au sein d'un seul et même Code.

C'est pour répondre à cette attente qu'une ordonnance du 28/11/18 et un décret du 3/12/18 ont publié le nouveau Code de la Commande Publique, qui rassemble désormais, avec une cohérence renforcée, le droit des marchés publics, des concessions, de la maîtrise d'ouvrage publique, etc.

Cette réforme est dite « à droit constant », c'est-à-dire qu'elle n'a pas changé, sur le fond, les règles applicables aux organismes soumis au droit de la commande publique, lequel avait d'ores et déjà été profondément refondu en 2016.

Le nouveau Code de la Commande Publique est désormais, depuis son entrée en vigueur au 01/04/2019, l'ouvrage de référence en matière de contractualisation des projets publics et parapublics.

Florent Duc - juriste

PORTE OUVERTE SUR UN HORIZON CHAMPÊTRE

SAINT THOMAS II - NIEDERHAUSBERGEN

C

Saint Thomas II est **la deuxième phase d'un programme immobilier résidentiel** ayant fait l'objet d'un contrat de concession avec la SERS.

La volonté affichée de la commune est de préserver une certaine densité de logements **dans un écrin de verdure naturel**. Le projet doit continuer à offrir aux riverains une vue sur les champs et la colline de Hausbergen.

L'ensemble des 10 lots de maisons individuelles et 2 lots de résidences collectives ont été commercialisés. Afin d'améliorer l'efficacité énergétique, l'intégralité du quartier bénéficie **d'un éclairage urbain par led**.

L'ensemble du lotissement est achevé depuis la rétrocession des voiries fin 2016.

En 2018, l'opération n'est pas soldée suite à un contentieux avec une des entreprises qui a réalisé le cheminement piétonnier.

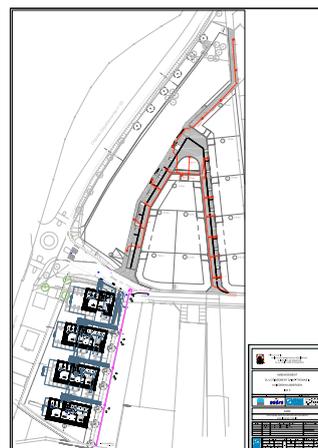


80 logements



2 ha
SHON
11 797 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine:
**TOA urbaniste
et SERUE**



© AIRMEGAPIX

VERS UN RENOUVEAU DÉMOGRAPHIQUE

ZAC « LES BOSQUETS DU ROY » - WITTENHEIM

C

À l'inverse de l'agglomération mulhousienne, Wittenheim a vu sa population diminuer. Pour enrayer ce processus, la Commune décide la **création d'une ZAC** pour renforcer son attractivité économique et relancer sa démographie.

En 1991, Wittenheim confie à la SERS la concession d'aménagement.

Il s'agit d'un programme en plein centre ville proposant une densité progressive à dominante d'habitat. La ville entend pérenniser et renforcer la diversité de l'offre de logements. L'objectif est d'assurer une bonne répartition de son parc entre les 3 secteurs : logement individuel, collectif et logement intermédiaire.

13 ha



SPD
148 184 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine:
**Cabinet d'urbanisme
Claude Bucher & Berest**

Ce projet valorise des espaces pour toutes les classes d'âge et sociales.

Par ailleurs, la ville a marqué sa volonté de conforter l'accueil des ménages aux revenus modestes par une offre d'au moins 20% de logements sociaux.

La création d'une nouvelle tranche sous forme d'écoquartier est en phase d'étude à la demande de la commune.

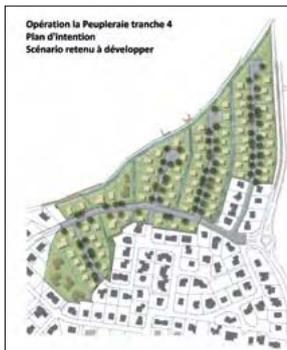
120 logements
dont 65 pavillons



5 ha
SdP
12000 m²



Maîtrise d'ouvrage
urbaine:
H2A & Berest



© AIRMECAPX

LA PORTE DU VIGNOBLE S'OUVRE À DE NOUVEAUX ARRIVANTS

PEUPLERAIE TRANCHE IV - MARLENHEIM

C

Marlenheim poursuit un **développement mesuré**.

Attirant une population à la recherche d'un cadre de vie préservé, la ville doit assurer l'adéquation entre une demande croissante et une offre de son parc de logements.

En 2014, la SERS qui maîtrisait la quasi totalité du foncier est retenue pour l'aménagement du nouveau lotissement.

PEUPLERAIE TRANCHE IV comprend **une majorité de maisons individuelles. Les autres logements sont de type habitat intermédiaire ou collectif.**

Le projet se conforme aux règles de mixité sociale de la loi de Solidarité et Renouveau Urbain (SRU). Il intègre l'obligation d'un pourcentage de 20% de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants.

Le permis d'aménager a été obtenu en avril 2018.

La demande d'autorisation environnementale a fait l'objet d'une demande d'études complémentaires de la part de la DDT.

CADRE DE VIE DURABLE ET BIODIVERSITÉ SAUVEGARDÉE

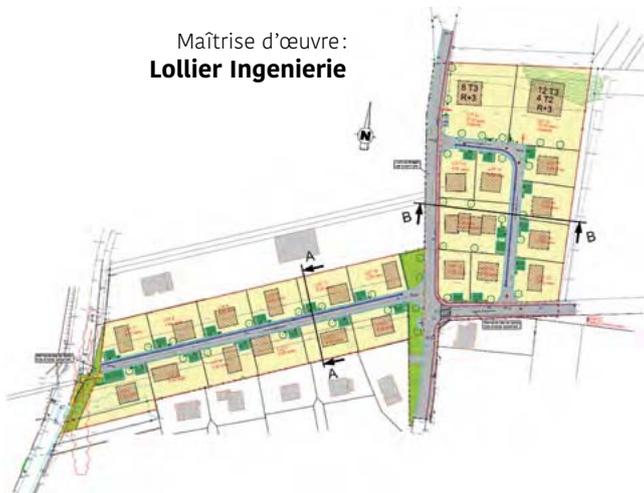
50 logements



1,7 ha



Maîtrise d'œuvre:
Lollier Ingenierie



OSTERLAMM - KRAUTERGERSCHEIM

M

Les propriétaires et indivisaires des terrains se regroupent pour réaliser au nord de la commune un nouveau lotissement d'habitation. Ils créent une **Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)**. L'AFUL Osterlamm a en charge le remembrement des parcelles.

En 2016, l'AFUL confie à la SERS un mandat pour aménager ce nouveau quartier à l'entrée du village en assurant **un cadre de vie durable aux futurs habitants.**

L'opération se trouve dans une zone humide à enjeu fort pour le crapaud vert.

Après les relevés faune-flore réalisés au printemps 2017, un dossier de demande de dérogation a été transmis aux services de l'État.

En août 2018, un arrêté ministériel autorise les travaux d'aménagement.

En novembre 2018, la viabilisation des parcelles a pu démarrer hors période de reproduction du crapaud vert.

UNE NOUVELLE VITALITE UN NOUVEAU CŒUR DE VILLE

ZAC « CONCORDE » - SAINT LOUIS



Afin d'affirmer son statut de pôle attractif au sein de l'agglomération trinationale de Bâle, la commune de Saint-Louis a lancé **un ambitieux programme de requalification urbaine**. La zone du centre ville occupée par d'anciens ateliers municipaux, **le quartier Concorde, commence sa mutation**. En 2010, la SERS est désignée aménageur de la ZAC « Ville de Paris ».

L'enjeu est de développer une mixité fonctionnelle qualitative. Ce projet doit accueillir 200 logements de qualité, des activités commerciales tertiaires de proximité, des équipements publics modernisés et un nouveau pôle administratif. Il sera **le cœur d'une nouvelle trame urbaine reliant les quartiers entre eux**.

La ville souhaite faire du quartier Concorde une opération exemplaire sur le plan du développement durable. Elle privilégie les déplacements doux, un type d'habitat économe en énergie et une qualité environnementale. Ce nouveau quartier sera alimenté par un réseau de chaleur urbain biomasse.

Les premiers lots ont été attribués à European Homes (46 logements), Bouygues Immobilier (72 logements), EFCO (45 logements). Icade réalisera le bâtiment le plus haut 35m qui abritera une résidence hôtelière de 115 chambres. La société Nexoffice développera 4100 m² en un pôle de service public.

En 2017, la scission de copropriété du 18 avenue du Général de Gaulle est actée. Le dernier bâtiment est démoli.

En 2018, l'ensemble des actes de vente pour les 4 lots de logements ont été signés. Les travaux de viabilisation et de construction ont été engagés pour des livraisons prévues dès le 3^{ème} trimestre 2019.



200 logements
Equipements publics
Et bureaux

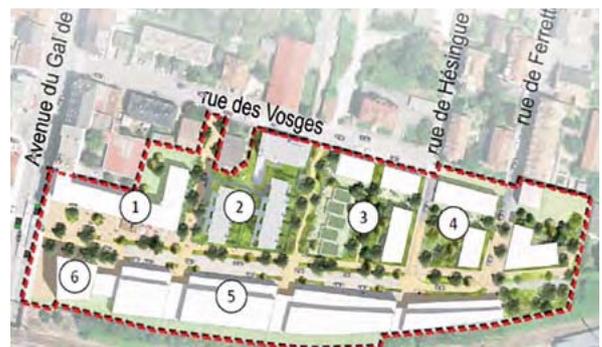
2 ha



SdP
23 300 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine:

**Groupe d'architectes urbanistes
conduite par le cabinet DRLW**



PLACE À L'AVENIR UN CENTRE VILLE DU XXI^E SIÈCLE

 7,2 ha

Maître d'œuvre d'aménagement :
Groupement URBICUS
Lollier Ingenierie
Geodice & L'Acte Lumière

PROJET « CŒUR DE VIE » - ESCHAU



La commune a décidé de s'engager dans un projet ambitieux et réaliste dont l'enjeu est de **requalifier la place des fêtes en un « centre urbain du XXI^{ème} siècle »** tout en préservant son identité. En 2017, la SERS est attributaire du mandat de maîtrise d'ouvrage de ce projet d'aménagement d'envergure qui doit, en s'appuyant sur une identité renouvelée et durable, valoriser son environnement naturel.

L'objectif est triple :

- **faire de la place une centralité urbaine animée** autour de laquelle graveront les équipements existants et les futurs aménagements en utilisant le potentiel paysager du canal.
- concevoir un aménagement pour **résoudre les problématiques de circulation et de stationnement**
- **transformer la place en un pôle d'attractivité** (économique, touristique, culturel et multiservices).

L'opération de renouveau du centre ville prévoit :

- des aménagements extérieurs favorisant le lien social et intergénérationnel.

Un parc urbain avec des aires de jeux et un espace modulaire pour les jeunes, une guinguette et des espaces pour une pratique sportive libre permettront aux eschoviens de se retrouver ensemble. Les aménagements porteront une attention particulière au **respect de la biodiversité et des normes environnementales.**

- **l'extension et la rénovation énergétique du Centre Camille Claus** bâtiment multifonctionnel au centre du Cœur de Vie. L'objectif est d'en faire le point névralgique de la place. Son fonctionnement a été repensé. Le développement d'activités polyvalentes au bénéfice de tous les usagers (écoles, habitants, associations, etc.) couvrira autant les activités sportives que culturelles. **Une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite sera garantie. L'amélioration de la performance énergétique s'inscrira dans une démarche éco-responsable.**

- la revalorisation du canal et de ses abords.

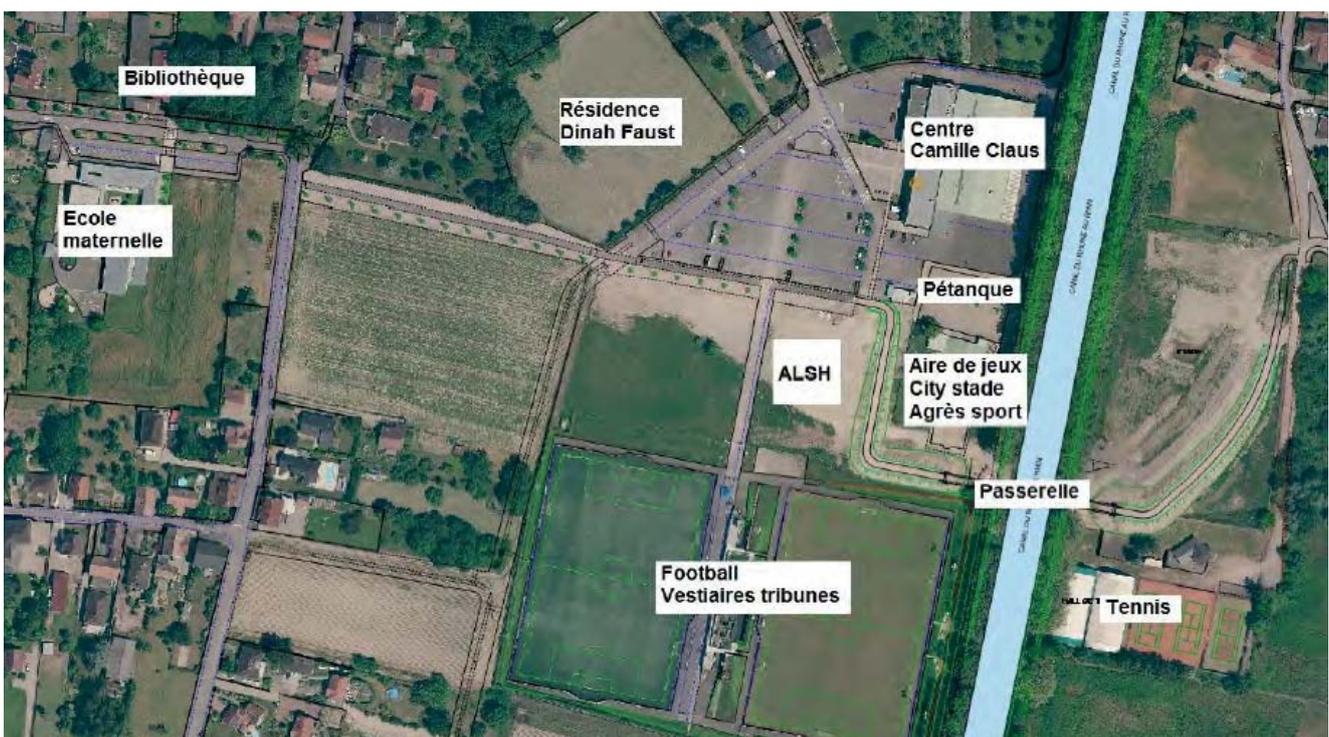
Une halte pour les bateaux et l'aménagement des berges en feront un lieu de promenade et de détente.

- la mise en valeur du patrimoine historique.

Un aménagement du cœur historique autour de l'abbatiale romane doit créer un lien avec le Cœur de Vie.

- la restructuration complète du système des eaux pluviales.

Le groupement URBICUS / LOLLIER INGENIERIE / IRB / GEODICE / L'ACTE LUMIERE a été choisi comme maître d'oeuvre d'aménagement en juillet 2018. Le plan d'urbanisme est arrêté. Le démarrage des travaux d'aménagement est prévu pour le début de l'été 2019. Suite à l'appel à candidature pour l'extension et la rénovation énergétique du Centre Camille Claus, le maître d'œuvre sera connu au printemps 2019.





© SEPS

Les Brasseries - Strasbourg



2



AMÉNAGEMENT DURABLE

LES ÉCOQUARTIERS



Cinquième façade



Jusqu'à un passé récent, les toitures ne servaient à rien d'autre qu'à nous protéger des intempéries et des agressions extérieures. Il est vrai que dans le monde occidental la forme plus ou moins pentue des toitures ne permettait guère d'autres usages que de servir de lieu de stockage ou de combles habitables.

Au début du XX^e siècle, avec le développement d'un urbanisme fonctionnaliste (Charte d'Athènes) associé à la maîtrise de l'utilisation du béton armé, les toitures plates ont commencé à apparaître et à se multiplier, voire à se généraliser sur les immeubles après 1950. Aujourd'hui malgré quelques querelles d'ordre esthétique, ces toitures plates sont complètement intégrées dans nos paysages urbains jusqu'à être largement dominantes dans certains quartiers récents.

Les bâtiments occupent environ 70% de la surface d'une ville.

Dès lors au vu de la prolifération des toitures-terrasses en nombre on peut légitimement se poser la question de leur fonction ou de leur appropriation pour une utilisation complémentaire autre que celle fondamentale mais réductrice de protection.

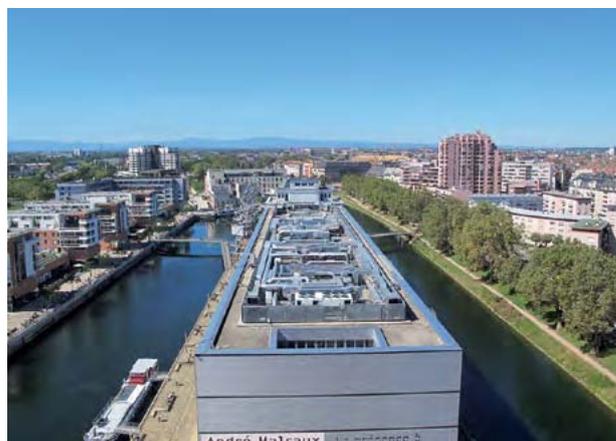
Ces grandes surfaces plates sont trop souvent sous-exploitées. Au pire elles servent de « débarras techniques » où fleurissent par facilité et pèle mèle des installations de chauffage ou de climatisation, des gaines et des moteurs de ventilation, des machineries d'ascenseur, des antennes...

Installations techniques que la maîtrise d'ouvrage ou la maîtrise d'œuvre n'a pas voulu ou pu rentrer à l'intérieur des bâtiments.

Face à la rareté du foncier et à l'heure du réchauffement climatique, on doit reproduire les trop rares initiatives prises pour diversifier les fonctions de ces toitures.



Schiltigheim



Strasbourg



Strasbourg



Saclay



Schiltigheim



Saclay

Déjà Le Corbusier en 1952, prenant conscience du potentiel que représentaient les toitures-terrasses, a construit une école maternelle et sa cour de récréation, sur la toiture-terrasse d'une Unité d'Habitation à Marseille (La Cité Radieuse).

La fonction technique peut être complétée par une fonction de loisirs (lieux de rencontre, jardins partagés ou d'agrément...), par une fonction environnementale favorisant les circuits courts (production de légumes et fruits sous serres posées sur la toiture) ou encore par une fonction de production d'énergies propres (éolien, solaire) et enfin par une fonction esthétique trop longtemps négligée.

La notion de cinquième façade développée par Le Corbusier pour désigner les toits prend alors tout son sens avec cette fonction esthétique à associer aux toitures-terrasses.

En effet à l'approche d'une ère de densification des villes dans laquelle les bâtiments prennent de la hauteur, et se rapprochent les uns des autres, les vues à partir des logements deviennent essentielles. La vue plongeante sur l'installation technique implantée sur une toiture-terrasse en contre-bas peut rapidement devenir déprimante.

A contrario avoir la vue d'une terrasse aménagée agrémentée d'espaces de verdure sur laquelle les habitants prennent plaisir à se retrouver, contribue à faire oublier la densification et ses aspects négatifs.

À la SERS, nous en avons bien conscience et le cahier des charges Imposé aux promoteurs dans l'écoquartier Danube, par exemple, demande le traitement et une utilisation fonctionnelle diversifiée de la cinquième façade.

C'est ainsi que sur ces toitures-terrasses sont créés des espaces et lieux de rencontre, mais également des jardins partagés, et des espaces verts d'agrément. Les édifices et artifices techniques ont soit disparu ou sont habillés pour être cachés de la vue des habitants soit sont harmonieusement intégrés.

Aujourd'hui, on verdit les toits pour de l'agrément bien sûr, mais aussi pour de la régulation thermique.

Toutes ces actions ne poursuivent qu'un seul objectif, vivre mieux.

E. Fullenwarth DG



UN NOUVEAU QUARTIER SYMBOLE DE L'ART D'ÉCO...

DANUBE - STRASBOURG



 **650 logements**
Équipements
et locaux d'activité

 **7 ha**
SHON
85 000 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine:
Christian Devillers

Strasbourg s'est lancée dans un **ambitieux programme de reconquête de 250 ha d'anciennes friches industrielles portuaires sur 7 km**. Dans la continuité du môle Seegmuller, un site de 7 ha est libéré par l'arrêt définitif d'une ancienne usine de production de gaz en 1971. Par sa position stratégique et son réseau viaire, ce terrain portuaire dépollué est l'emplacement idéal **pour créer le futur centre névralgique de l'axe Deux Rives, projet phare de la démarche nationale ÉcoCités 2030**.

Strasbourg qui fait figure de référence en terme d'urbanisme durable et de capacité à repenser la ville lance le programme Danube. Depuis 2010, l'aménagement de la ZAC Danube a été confiée à la SERS. **Le projet est parmi les premiers à obtenir le label éco-quartier au plan national 2013**.

Danube est le symbole de l'innovation à tous niveaux.

La gouvernance participative.

Le projet a été co-conçu et co-construit avec les futurs habitants du quartier et les associations. Il repose sur le principe de collaboration entre toutes les parties prenantes avant, pendant et après la construction afin de participer activement au projet urbanistique, architectural, social et environnemental.





La mobilité douce

L'Écoquartier Danube a l'avantage de se trouver au cœur d'un réseau maillé et efficace de transports en commun couplé à un service « Velhop ». L'inter-modalité et l'usage des transports alternatifs sont fortement encouragés via le « Pass Mobilité » proposé par l'Eurométropole.

À l'intérieur du quartier, le maillage de voies vertes incite les résidents à une circulation cyclable et piétonne.

Le stationnement est circonscrit aux deux parkings déportés aux entrées du quartier et aux deux stations d'auto-partage Citiz.

L'opération a été primée par le Ministère de l'Ecologie sur la thématique « mobilité » dans le cadre de l'appel à projets « écoquartiers » en 2009.

La transition énergétique

Tous les bâtiments seront au minimum à basse consommation voire passifs ou à énergie positive.

La tour Elithis, édifice phare de l'Écoquartier est la première tour de logements à énergie positive au monde.

Le quartier est raccordé au chauffage urbain de l'Esplanade dont l'approvisionnement énergétique est assuré à terme majoritairement en biomasse.

Un îlot passif de 80 logements en cours de construction, se déconnectera une heure par jour, 365 j / 365 j du réseau d'alimentation électrique. Il fonctionnera alors sur des batteries qui auront été chargées par les panneaux photovoltaïques qui équipent les bâtiments.

L'approche environnementale

Des secteurs réservés à des espèces locales (en particulier des plantes rudérales) seront valorisés. Ils permettront de développer une biodiversité riche et variée.

Ancien site portuaire, la présence de l'eau sera renforcée (noues, fossés, venelles...).

Le réaménagement de la berge du bassin Dusuzeau avec une végétation typique des milieux humides de notre région offre un cheminement doux au fil de l'eau.

Un jardin fluvial sera aménagé, des arbres y seront plantés, des bancs et des pontons installés. Il jouera un rôle hydraulique en constituant un bassin de rétention des eaux pluviales.

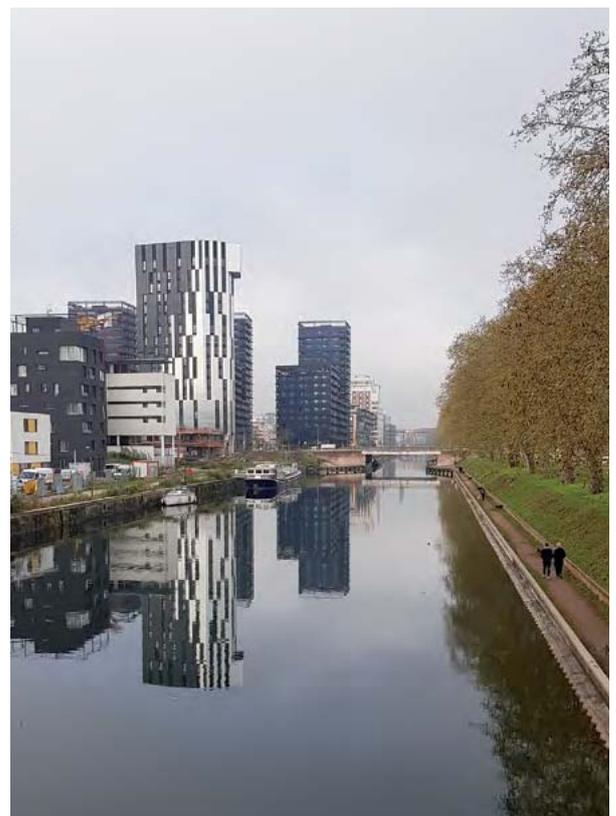
Le bâti offre également des espaces de verdure par des « toits-terrasses » végétalisés. Des jardins partagés y seront également créés.

La mixité sociale et solidaire

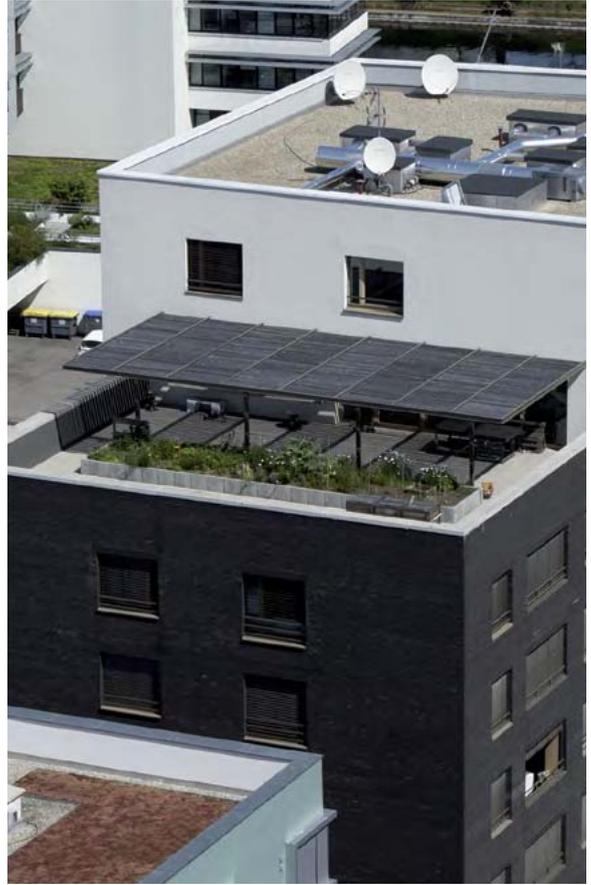
La part du logement social représente 50%. Le parc immobilier offre une diversité d'habitat qui favorise un parcours résidentiel complet (du logement des jeunes à celui des personnes âgées).

En 2018, la Tour Elithis ainsi que la résidence Epure (40 logements et 2000 m² de plateaux médicaux) construite par Perspective ont été livrés.

De nouveaux chantiers de construction ont démarré : l'école maternelle, le deuxième parc de stationnement silo « parking Danube vert » de 340 places et des programmes immobiliers totalisant plus de 300 logements



DANUBE, les toits-terrasses



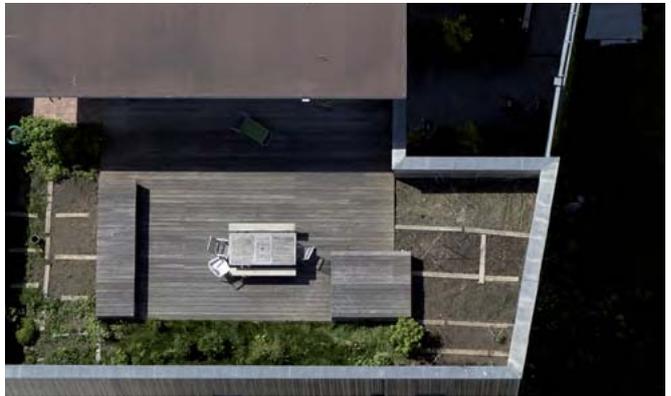
de nouveaux espaces à vivre et jardiner



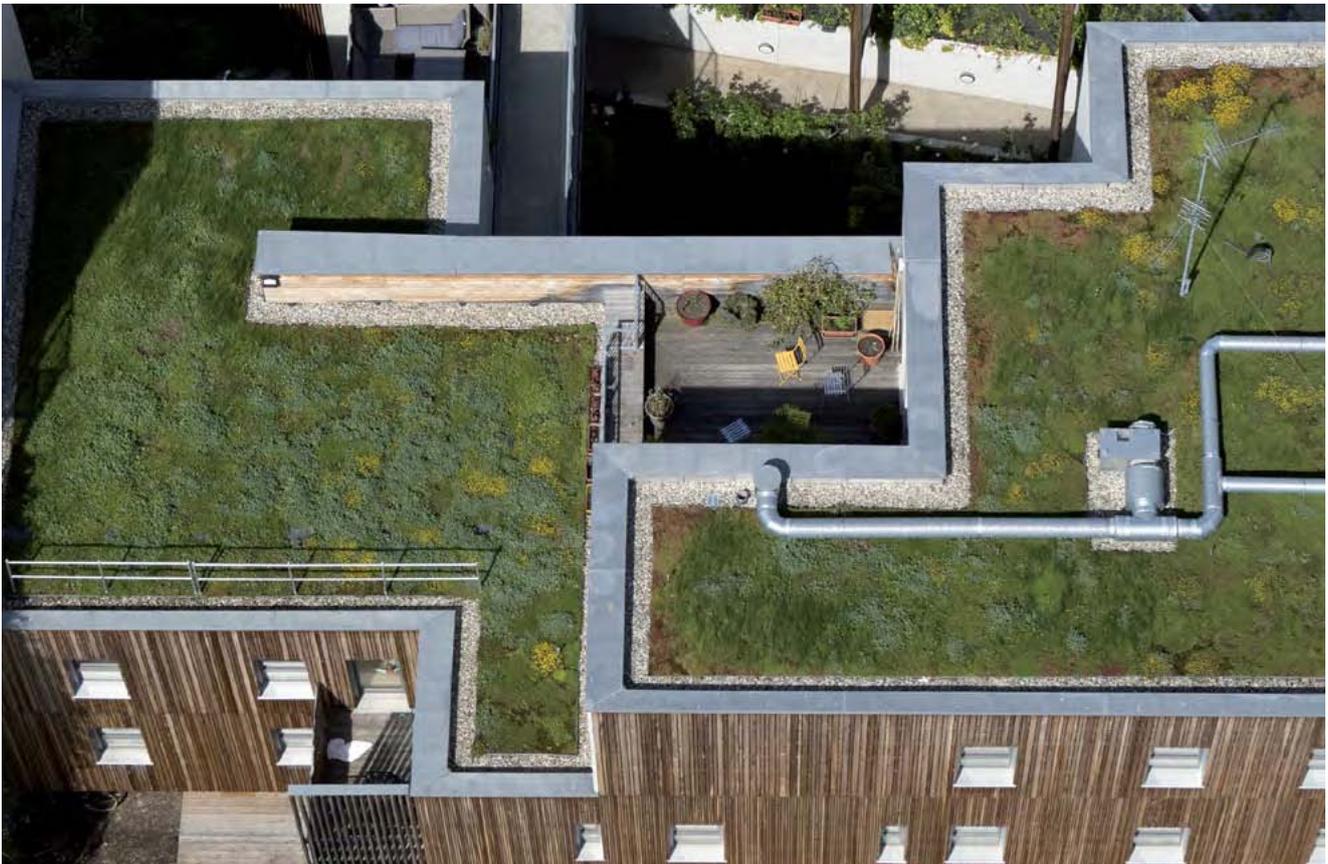
©AIRMECAPIX



©AIRMECAPIX



©AIRMECAPIX



©AIRMECAPIX

UNE URBANISATION SOUS DE NOUVELLES COULEURS

440 logements
Parking souterrain :
369 places + 26 places
43 places de stationnement en surface
Commerces et bureaux

BRASSERIE - STRASBOURG

OP



3,7 ha
SdP
33700 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine :
**Groupe URBANETIC,
SERUE & ACTE 2 Paysage**

En 2000, la cessation d'activité et de conditionnement des brasseries Kronenbourg a entraîné la désaffectation de la partie nord du site, situé au cœur du faubourg de Cronenbourg.

Fin 2016, la SERS a fait l'acquisition de la friche industrielle après démolition de l'ancienne cannerterie.

L'Écoquartier de la Brasserie fait figure de **pionnier dans la reconquête et la transformation de cet ancien site industriel.**

Cette ancienne friche offre l'opportunité de construire de nouveaux logements à forte qualité environnementale.

Les critères de construction imposés par la SERS sont ambitieux. Le quartier est pensé comme un espace de vie partagé. Il s'agit de faire cohabiter le plus harmonieusement possible de nouvelles formes architecturales avec des personnes de catégories sociales et de générations variées.

La mixité urbaine est promue à différents niveaux :

- **sociale** avec plusieurs typologies de logements (58% en accession privée, 31% en logements aidés, 6% en autopromotion et 5% en accession sociale)
- **fonctionnelle** avec 400 m² dédiés à des services de proximité
- **paysagère** avec un cadre de vie où la nature est omniprésente.

Des jardins privés côté voies ferrées prolongent les logements en rez-de-chaussée à la manière des jardins « de devant » de Cronenbourg.

Côtés cœur d'îlots, les rez-de-jardin non clôturés opèrent une transition douce et ondulée entre espaces publics et privés.

Des jardins partagés et des espaces de jeux récréatifs contribuent à créer et pérenniser du **lien social entre les habitants.**



© AIRMECAPIX



© SERS

Architecte : NATURA CONCEPT



© SERS



© AIRMECAPIX

L'immeuble K'hutte est un programme en autopromotion exceptionnel à plus d'un titre :

- par sa taille (23 logements sur 5 niveaux), le plus grand en France à l'époque de sa construction.
- par la diversité des fonctions regroupées (habitat, logements handicapés, locaux professionnels et associatifs)
- et par sa conception mutualisée des services pour tous (terrasse, buanderie, local bricolage...).

L'Écoquartier a une approche environnementale pour la gestion des ressources (déchets, eaux pluviales) mais aussi pour la production du chauffage et de l'eau sanitaire.

À partir d'un puits de captage existant raccordé à la nappe phréatique anciennement utilisé par les Brasseries Kronenbourg est née l'idée de créer un réseau de chaleur alimenté par géothermie. Tous les bâtiments sont reliés à une production énergétique zéro émission.

S'appuyant sur **une politique de stationnement innovante**, le quartier sert de référence en matière de nouvelle mobilité. Un parking souterrain commun accessible depuis l'entrée et la sortie du site permet de vivre dans **un îlot sans circulation**.

Le quartier Brasserie a obtenu le Label national Écoquartier à l'étape 3 en 2017.

Fin 2018, la totalité des logements est livrée et les aménagements extérieurs sont quasiment achevés.

La rétrocession des espaces publics est prévue en 2019.



© SERS

TRAME VERTE ET BLEUE LA NATURE EN VILLE

 **1 300 logements**
Services, bureaux
et commerces de proximité

LES PRAIRIES DU CANAL - ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

OP



 **14 ha**
SHON
95 000 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine:
**Agence de paysagisme
et d'urbanisme TER**

Entre le canal du Rhône au Rhin et la rue Le Corbusier, l'Ecoquartier « Les Prairies du Canal » occupe une position stratégique à mi-chemin entre le Parc d'Innovation et le centre ville.

Le programme d'aménagement conçu par la SERS vise à **offrir une cohérence environnementale avec une présence de la nature dans l'architecture. La hauteur est privilégiée pour libérer plus de 80% d'emprise au sol.**

Ce site de 14 ha et de 1 300 logements à terme offre des qualités paysagères dont la principale est sans nul doute la présence du canal.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est l'agence de paysagisme et d'urbanisme TER. Cette spécificité a un impact considérable sur le projet. En effet, les espaces verts omniprésents en sont la priorité. **Les habitations se greffent à la végétation** pour former un ensemble homogène et attractif. **Des vergers collectifs au cœur des constructions seront gérés par les habitants avec l'association Fruits et Fleurs.** Leur conception est le résultat d'une réflexion commune entre l'aménageur et l'association. Des bénévoles du quartier piloteront cette activité inédite. **Permettre la réappropriation par l'habitant de son environnement urbain, promouvoir la biodiversité, créer du lien social entre les résidents,** tels sont les enjeux de ce nouveau quartier.

À terme, les lieux verdiront de plus de 1 000 arbres plantés. Plus de 4 ha dédiés aux espaces boisés, aux prairies, et aux vergers offriront une véritable aération du tissu urbain.



Architecte : LA Architectures





© SEFS



© SEFS

L'opération immobilière assure **des logements de qualité à coûts maîtrisés** (dont 45% de logements sociaux).

La mixité sociale intergénérationnelle et la solidarité sont au cœur du programme. La réalisation prochaine d'une Résidence Seniors sociale et la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé pour personnes handicapées pourront en témoigner.

Les modes de déplacements doux sont valorisés. Le tramway et la création de voies vertes cyclables et piétonnes favoriseront une mobilité durable en limitant l'usage de la voiture.

Le respect de l'environnement est central :

- la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'un travail paysager et technique important. Les eaux sont collectées et répandues dans le sol par un ensemble de noues et d'ouvrages d'art. La construction d'un grand bassin inondable pour les pluies centennales sera porteuse de biodiversité.
- le développement de la géothermie profonde en cours doit permettre de disposer d'une importante source d'énergie renouvelable non polluante.

En 2017, les Prairies du Canal ont obtenu le Label National Éco-quartier à l'étape 2.

En 2018 :

Côté immobilier : les projets BPD Marignan / Perspective et Altexia ont été livrés.

Fin d'année, près de la moitié des logements prévus dans la tranche 1 sont achevés.

Côté nature : Les premiers arbres ont été plantés. Le verger de la chaufferie a été inauguré le 6 octobre.



Achitecte : K&+

VIVRE LA VILLE DANS UN CADRE RURAL

 370 logements

AUX PORTES DU KOCHERSBERG - VENDENHEIM

C

 8,9 ha
SdP
33 900 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine :
**IXO Architecture, OASIIS,
MUTABILIS & LOLLIER Ingénierie**

Comme de nombreuses communes périurbaines, Vendenheim connaît un vieillissement de sa population.

Afin de ne pas subir cette transition démographique, la commune a décidé de penser le logement et la ville autrement par la création d'un nouveau quartier. Il prend place à l'ouest de la commune en bordure des terres agricoles.

Concession SERS depuis 2008, **le projet d'aménagement présente un nouveau mode de développement alternatif aux anciens lotissements pavillonnaires, conciliant densité adaptée et environnement paysager de qualité.**

Ce programme est axé autour du logement, d'un environnement durable, des déplacements doux et de la performance énergétique en répondant aux exigences du dispositif écoquartier.

L'offre de logements propose une typologie diversifiée pour **favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle**, dont la moitié sera des logements aidés en locatif (35%) et en accession (15%).



© SERS



© SERS



© SERS

Architecte : Yves L'Hermite



© SERS



© AIRMECAPIX



Une attention particulière est apportée à l'environnement. L'organisation du projet libère de nombreux espaces verts qualitatifs qui créent un cadre de vie attrayant tout en conciliant une gestion naturelle des eaux pluviales. Un parc véritable espace «de respiration» prend place au centre. Des jardins familiaux opèrent une transition avec les espaces agricoles environnants.

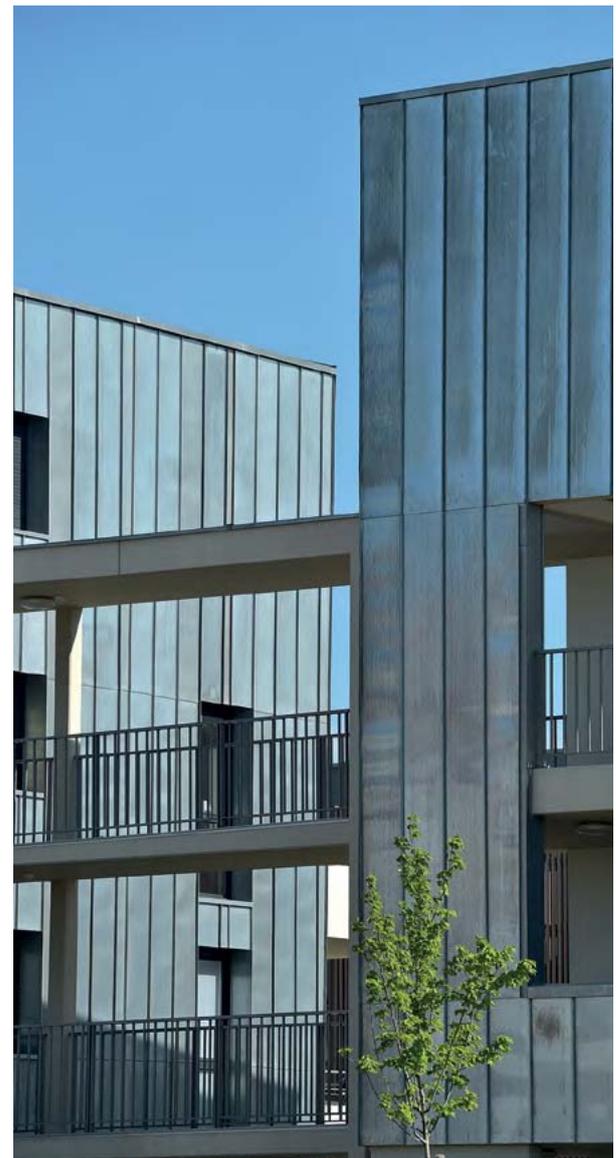
Les Portes du Kochersberg mettent sur **une nouvelle mobilité qui fait la part belle aux modes doux et notamment aux voies vertes.** Le maillage des circulations cyclables et piétonnes a été conçu pour favoriser l'émergence de nouvelles pratiques non motorisées au cœur du quartier.

Le quartier limite sa consommation d'énergie. Les bâtiments de la première tranche ont été conçus de façon à **parvenir à un niveau de performance « Effinergie + ».**

Pour la deuxième tranche, les 33 maisons individuelles devront atteindre une consommation de chauffage maîtrisée (15 kWh/m²/an).

Un programme de logement de 5 maisons en bande et de 12 logements intermédiaires (R+1) complétera l'offre de cette deuxième tranche.

Les travaux de viabilisation de la deuxième tranche ont été terminés à l'automne 2018 permettant la commercialisation des parcelles individuelles. Les travaux de finition de la première tranche ont été achevés fin 2018.



© AIRMECAPIX

Architecte : Anne BLANC



UNE VILLE – PARC ... VIVRE LA NATURE EN VILLE



344 logements



8,7 ha

SdP
30 000 m²

LE JARDIN DES SOURCES - MITTELHAUSBERGEN

OP

Par son environnement naturel, sa situation périurbaine de première couronne et son offre de services de proximité, la commune de Mittelhausbergen présente de nombreux atouts. Afin de renforcer et pérenniser son équilibre démographique, la ville cherche à accueillir de nouveaux actifs et de jeunes résidents. C'est au sud de son territoire que la commune a choisi de créer un parc immobilier. La SERS en charge de l'aménagement développe ce nouveau quartier destiné à de l'habitat.

S'inscrivant dans une démarche de développement durable, la recherche d'une certaine densité est compensée par la présence et la qualité des espaces verts.

Ce nouvel ensemble de 344 logements a été conçu dans un réel souci d'équilibre pour **favoriser à la fois la mixité des types de logements et la mixité sociale**. 30% sont destinés à du locatif social, 5% à de l'accession sociale et 60% à de l'habitat en accession privée. Un lot dédié à de l'autopromotion complète l'offre. **Les programmes immobiliers devront être labellisés à minima «effinergie+».**

Maintenir «la nature en milieu urbain» constitue un élément fort de ce projet. Un parc, un mail piétons central, des pistes cyclables et des jardins partagés assureront un cadre de vie durable en privilégiant les déplacements doux. Le stationnement en sous-sol de chaque opération immobilière complètera ce schéma directeur en modes doux.

La gestion alternative des eaux pluviales et la réduction des déchets répondent aux exigences du dispositif écoquartier.

Les derniers travaux de la première tranche ont été réalisés courant 2018. Les logements des 2 programmes d'Habitation Moderne de cette tranche ont été livrés en fin d'année.

La deuxième tranche devrait démarrer en 2019.

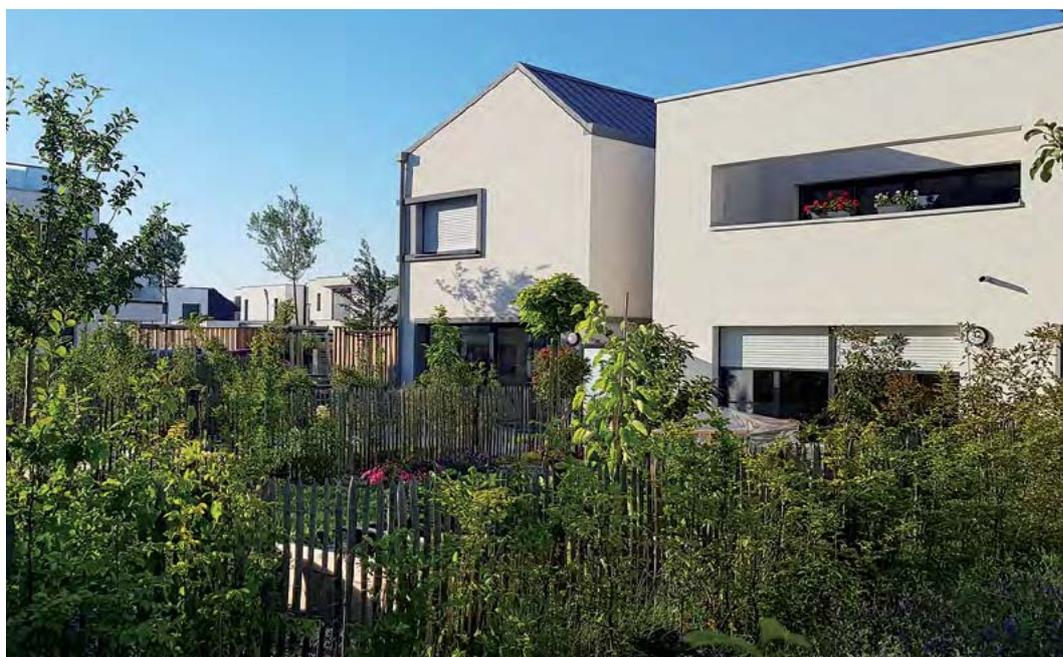
Maîtrise d'œuvre urbaine:
URBANETIC, BEREST, ACTE 2
Paysage & ILLIOS



Architecte : OSLO Architectes



© SERS



© SERS

Architecte : PRESTIM

Architecte : K&+ ARCHITECTURE GLOBALE

UNE TRAME VERTE COMME PORTE D'ENTRÉE

LE PARC - MUNDOLSHEIM

C

Forte d'un patrimoine naturel et agricole très présent en milieu urbain, la création d'un nouveau quartier, situé sur une parcelle en frange Sud de Mundolsheim, est le résultat d'une longue réflexion et de phases de concertation.

Il offrira une nouvelle image des portes de la ville.

La commune confie à la SERS par voie de concession d'aménagement la réalisation de l'opération en juillet 2011. Le projet du Parc intègre les exigences du développement durable définissant **la démarche d'Écoquartier**. Face à cette nouvelle forme d'aménagement, les objectifs à atteindre sont multiples.

Sur une emprise foncière importante, l'urbanisation doit être maîtrisée en formant un «continuum vert» assurant la liaison entre le côté de la ville construit et les espaces agricoles présents.

Dans un cadre de vie environnemental de qualité, la diversité des typologies de bâti et les 240 logements prévus doivent constituer une offre importante et accessible d'habitat au plus grand nombre. Afin de renforcer la mixité sociale, le programme porte à 30% les logements locatifs sociaux et 25% les logements en accession sociale. Le parc de logements favorisera un parcours résidentiel complet. L'objectif d'attirer les jeunes ménages doit participer à la redynamisation du tissu démographique.

 370 logements

8,7 ha
SHON
22 200 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine:
TEKTON & INGEROP

À la phase immobilière, s'ajoutent des défis environnementaux à relever :

- la gestion des eaux pluviales
- le principe d'assainissement basé sur l'infiltration
- le développement d'une stratégie énergétique établi sur les critères BBC Effinergie : sobriété et efficacité des bâtiments, sensibilisation des futurs habitants aux enjeux de la transition (bâtiment et écomobilité)

La gestion du stationnement et l'incitation à la réduction de l'usage de la voiture feront l'objet de dispositions adaptées en corollaire du développement des liaisons douces.

En 2018, 6 programmes sur les 10 terrains du lotissement ont obtenu leur permis de construire. La sélection des architectes a été engagée par les bailleurs sociaux pour les programmes de logements locatifs et d'accession sociale.

Les travaux de viabilisation ont été achevés au printemps.



LES ÉCOQUARTIERS, un art de vivre



© AIRMECAPIX



© AIRMECAPIX



© SEPS



© AIRMECAPIX

au plus proche de la nature

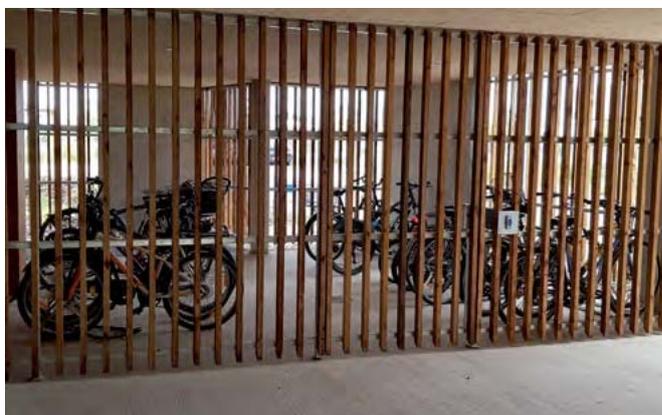


© AIRMEGAPIX

Tour Elithis : architectes X-TU



© AIRMEGAPIX



© SERS



© AIRMEGAPIX

“

Organisme Foncier Solidaire

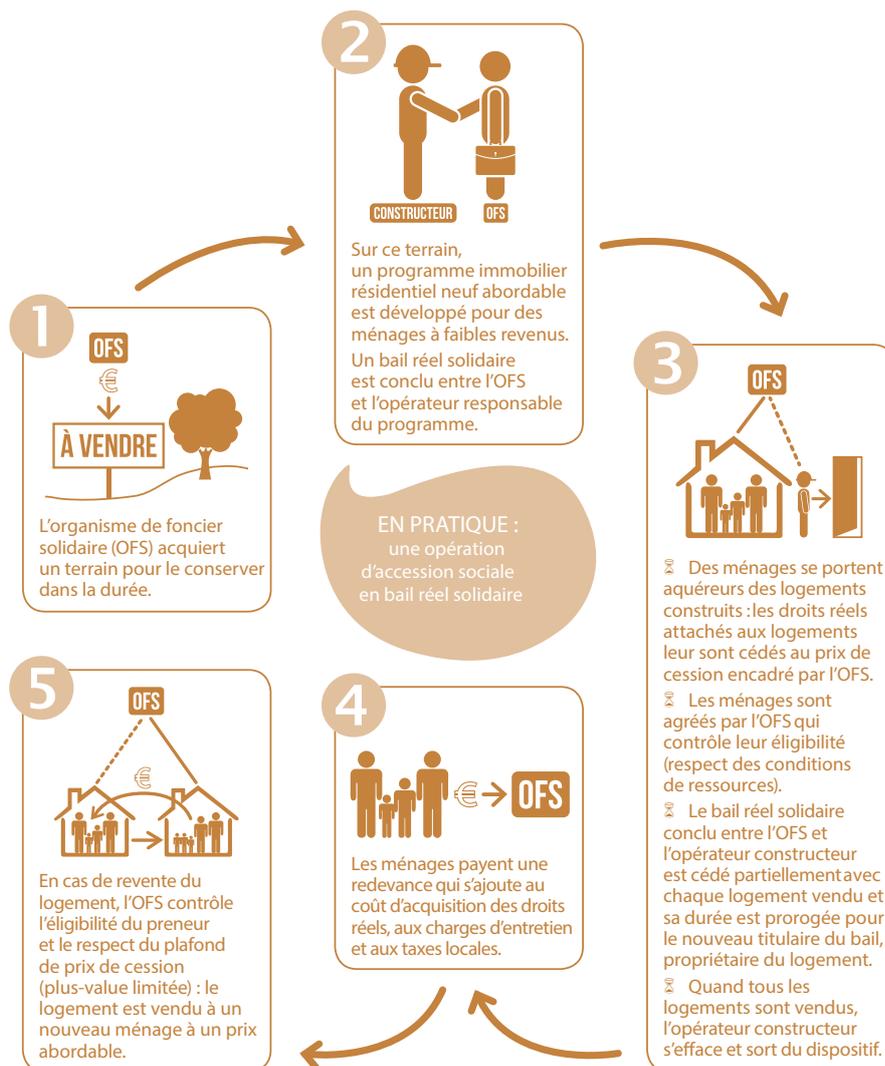
”

Un nouveau dispositif au service de l'accès social à la propriété.

Le coût du logement reste au centre de l'attention des décideurs publics, des professionnels de l'immobilier, aménageurs, promoteurs, bailleurs) et des particuliers.

La pression foncière notamment dans les métropoles ne cesse d'augmenter. Les objectifs de performance énergétique des bâtiments toujours plus ambitieux auxquels s'ajoutent l'évolution

des normes techniques renchérissent le coût de construction ; parallèlement les objectifs des collectivités en termes de réalisation de logements sociaux (en location et/ou accessions) restent en vigueur afin de promouvoir mixité sociales et logement pour tous. **Alors comment faire pour réduire le coût du logement et permettre d'offrir un logement abordable pour tous ?**



Source : Ministère de la Cohésion des Territoires

Sous conditions de ressources, les ménages achètent les murs et payent une redevance mensuelle échelonnée sur une longue durée pour l'occupation du terrain via un bail réel solidaire (BRS). Ce BRS est « rechargeable » lors de chaque mutation. Les ventes des logements sont possibles mais soumises à des clauses anti-spéculatives ainsi qu'au respect des conditions de ressources des sous-acquéreurs.

Une des solutions avancées par le législateur est d'agir sur le premier maillon de la chaîne de production de logements: le coût foncier.

La loi ALUR de 2014 a ainsi introduit le dispositif des organismes de foncier solidaire (OFS), qui ont vocation à opérer une dissociation quasi-perpétuelle du foncier et du bâti, afin d'atténuer très fortement, par un lissage financier sur long terme, la part de la charge foncière dans le coût final d'un logement (qu'il soit en location ou en accession).

Le foncier est porté par un organisme tiers (OFS) qui en reste propriétaire et peut le financer par un prêt de très longue durée (60 ans) octroyé par la Banque des Territoires.

Ce dispositif a été retouché et complété par la récente loi ELAN du 23 novembre 2018 sur différents aspects et notamment sur la possibilité aujourd'hui de comptabiliser cette production de logements dans le cadre des obligations de production de logements sociaux issues de **la loi SRU** (qu'ils soient en location ou en accession sociale), ce qui permet une diversification de l'offre.

Les OFS sont des organismes à but non lucratif et les bénéfices éventuellement réalisés doivent être entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de l'organisme. Ils doivent être agréés par le Préfet de Région qui veille au respect des conditions de l'agrément et peut le suspendre ou le retirer si l'OFS ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l'agrément ou manque gravement à ses obligations.

La SERS s'est engagée en 2018 aux côtés de PROCIVIS, Habitation Moderne, CUS Habitat, les deux départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Strasbourg, ainsi que toutes les collectivités qui souhaitent participer au dispositif, en vue de la création d'un OFS à l'échelle alsacienne.

Cet organisme pourra dès son agrément intervenir soit ponctuellement soit dans le cadre d'opérations d'aménagement, permettant aux collectivités d'atteindre leurs objectifs de production de logements sociaux de manière plus diversifiée et de contribuer ainsi à la production de logement abordable.

Cet OFS devrait être effectif début 2020.

S. BARTH - Juriste

DES AIDES FISCALES ET FINANCIÈRES*

- Exonération de taxe sur la publicité foncière pour les actes impliquant l'OFS
- Taux réduit de TVA à 5,5% pour les travaux de construction ou de réhabilitation sur les terrains des OFS
- Abattement de 30% de la taxe foncière, selon la volonté des collectivités
- Accès au prêt à taux zéro pour les acquéreurs

* Issues de la loi de finances rectificative 2016





© AIRMECAPIX

Espace Européen de l'Entreprise - Schiltigheim



3



AMÉNAGEMENT À VOCATION ÉCONOMIQUE

UNE SAVANTE HYBRIDATION ENTRE NATURE ET SCIENCE

PARC D'INNOVATION (PII) – ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

C

170 ha

115 ha développés dont 20% d'espaces verts
55 ha de réserve foncière



250 000 m² de surfaces bâties, dont 1/3 pour l'enseignement supérieur et la recherche.

Maîtrise d'œuvre urbaine :

Atelier MAECHEL & URBANETIC

Ce programme d'aménagement a été concédé à la SERS par la CUS en 1985.

Au cœur du triangle d'or scientifique européen, le Parc d'innovation a été conçu dès sa création comme **un lieu de rencontre entre la recherche et l'innovation** au service du développement des entreprises de hautes technologies.

Des compétences variées se regroupent dans **les domaines à la pointe de la science** : chimie, biotechnologie, numérique, informatique, aéronautique, spatial, environnement, santé, agro-alimentaire...

Le PII constitue l'un des atouts majeurs du pôle de compétitivité à vocation mondiale pour les innovations thérapeutiques. Par sa présence, la société américaine Ortho-Clinical Diagnostics et la société BIOSYNEX (leader des tests de diagnostic rapide) en sont des exemples.

Construit autour d'un campus universitaire, PII est un cluster permettant de réunir une dizaine d'établissements d'enseignement supérieur scientifique et des structures de recherche avec des chercheurs de renommée internationale. **Le Parc d'Innovation se positionne comme un pôle de référence et de synergie entre R&D public et privé.**

Le Parc propose un parcours résidentiel complet pour les projets de toute taille. Bio-incubateur, hôtel d'entreprises du Bioparc puis possibilités de location ou de construction, l'offre immobilière apporte une réponse sur mesure aux besoins d'entreprises, des startups et des laboratoires de recherche.



Architecte: AEA

© AIRMEGARIX



© AIRMEGARIX



© AIRMEGARIX



Achitecte : A. ZUBLENA

Plus d'une centaine d'entités, organismes et sociétés sont déjà venues rejoindre le site.

Le Parc accueille 7 000 personnes (salariés, chercheurs et étudiants) dans un cadre de vie et de travail exceptionnel proche de la nature.

Tous peuvent bénéficier de services de qualité dédiés aux entreprises : l'internet THD (très haut débit), hôtel 4 étoiles, des centres de séminaires et conférences ainsi qu'aux bien-être de leurs salariés : des restaurants, des complexes sportifs, des crèches inter-entreprises...

La forêt classée du Neuhof-Illkirch à proximité immédiate et le réseau maillé de voies vertes cyclables et piétonnes offrent un environnement idéal et durable pour ce creuset d'innovation en Europe.

Disposant encore d'une réserve foncière importante avec un potentiel de développement de 60 ha et situé à la croisée stratégique des lignes à grande vitesse qui structurent l'Europe : TGV Rhin-Rhône et la future Magistrale européenne (Paris – Budapest), le Parc poursuit son expansion.

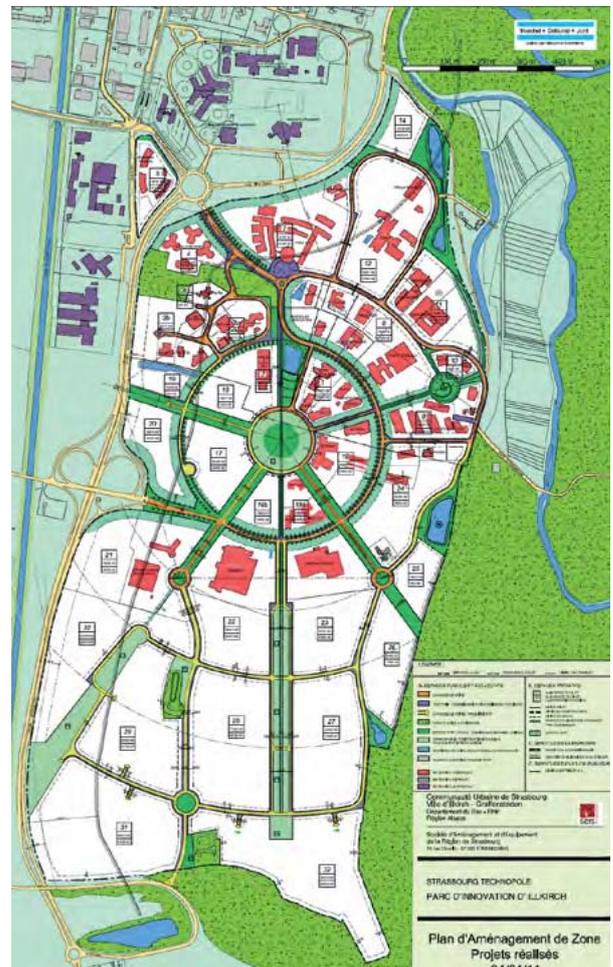
Le technoparc constitue un des projets phare de la feuille de route Strasbourg Éco 2020.

Après des études de faisabilité qui ont confirmé le potentiel du sous-sol du Parc d'Innovation, Électricité de Strasbourg (ÉS) a lancé un projet de centrale de géothermie profonde.

En 2018, le forage du 1^{er} puits de géothermie profonde a été lancé.

La société THERMOFISCHER a acquis un terrain de 1 ha pour agrandir ses locaux.

La rénovation du bâtiment le STRATEGIE appartenant à la concession a démarré afin d'accueillir sur 160 m² une salle de réalité virtuelle animée par le pôle Fibres Energie.



UN ÉCO-SYSTÈME INNOVANT... UNE VILLE DANS LA VILLE

ESPACE EUROPÉEN DE L'ENTREPRISE SCHILTIGHEIM

M

Dès sa création, l'Espace Européen de l'Entreprise a pour vocation **d'accueillir des entreprises et des organismes privés ou publics liés au tertiaire, au numérique et à la recherche.**

La SERS intervient à double titre dans cette opération :

En qualité d'assistant chargé de l'administration générale de la SEM « E Puissance 3 » et en qualité de mandataire de la SEM, chargé de l'aménagement et de la commercialisation du site.

Cet espace regroupe aujourd'hui **1500 étudiants, 550 entreprises et près de 9000 salariés.**

La zone présente de nombreux atouts :

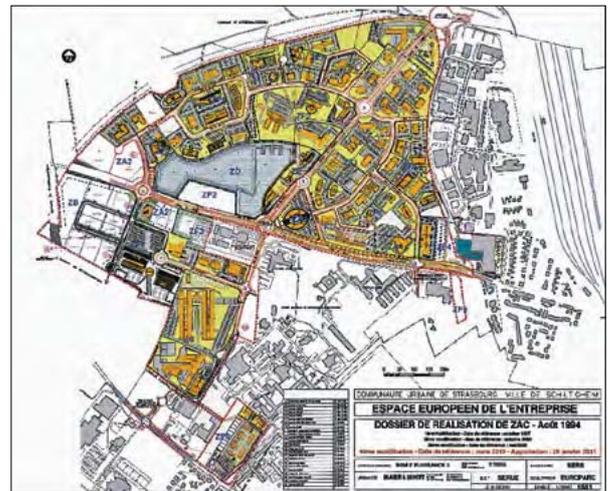
- elle est labellisée **THD (Très Haut Débit).**
- elle est desservie directement depuis la gare de Strasbourg par **le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)** garantissant un trajet en 9 minutes.
- elle s'est transformée en un lieu de vie grâce à **l'implantation de nombreux services** aussi divers que des crèches, des restaurants, des hôtels, des salles de sport et des cabinet médicaux.

Dans une démarche de développement durable, le cadre environnemental offre des voies vertes cyclables, des chemins piétonniers végétalisés, des espaces verts couvrant 25% de la zone.

Au cœur de E3, un bassin technique de 65 000 m² recueille les eaux de pluie et permet une vie aquatique. Un verger-citoyen, un compost inter-entreprises et du tri sélectif des déchets ont été créés.

96 ha
SdP
334 658 m²

Maîtrise d'œuvre urbaine:
Cabinet SCHOTT



En 2018, a été réalisée la contre-allée à la rue de Londres desservant les parcelles destinées à l'hôtel du roi Soleil et au futur projet d'ICADE.

Trois cessions de terrain ont été concrétisées. Les acquéreurs sont :

- ICADE pour une résidence pour étudiants et jeunes travailleurs.
- NEXIMMO pour des bâtiments à vocation de bureaux
- LCR pour des immeubles tertiaires

Le dernier lot à commercialiser a fait l'objet d'une promesse avec LCR en décembre.



CRÉER UNE DYNAMIQUE... ÉCONOMIQUE ET URBAINE

19 ha 

Maîtrise d'œuvre urbaine:
URBANETIC & BEREST



ZAC DU FEHREL – ROSHEIM

M

Dans le cadre d'une politique de développement économique de son territoire, la Communauté de Communes du Canton de Rosheim a décidé de **créer une zone d'activités intercommunale**. Son aménagement a été confié à la SERS.

Son implantation s'est portée sur le secteur du « FERHEL » à l'est de la commune.

Ce site présente les avantages d'être proche de la RD 500 et de la gare de Rosheim.

La ZAC est dédiée à accueillir pour 1/3 de sa superficie des artisans et PME-PMI, pour un second 1/3 des commerçants. Le dernier tiers reste adaptable en fonction de la demande.

Ce programme doit être un levier pour l'emploi local. Il doit à terme renforcer une offre de services et d'équipements contribuant également à une nouvelle dynamique de la commune.

Suite à l'annulation de la DUP, l'appel de la CCPR est en cours. Le démarrage des travaux de viabilisation et de la commercialisation prévu en 2018 est reporté à une date ultérieure.

UN ENJEU INTERCOMMUNAL LA CRÉATION D'EMPLOIS

16 ha 

Maîtrise d'œuvre urbaine:
URBANETIC & BEREST



ZAC MULTISITES D'ACTIVITÉS - GUNDERSHOFFEN

M

Dans son projet de développement territorial, la Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-Les-Bains souhaite diversifier et étoffer son tissu économique. La SERS a été choisie pour la réalisation de cette nouvelle zone d'activités.

Sa particularité est d'être l'extension de zones d'activités existantes sur 2 sites distincts.

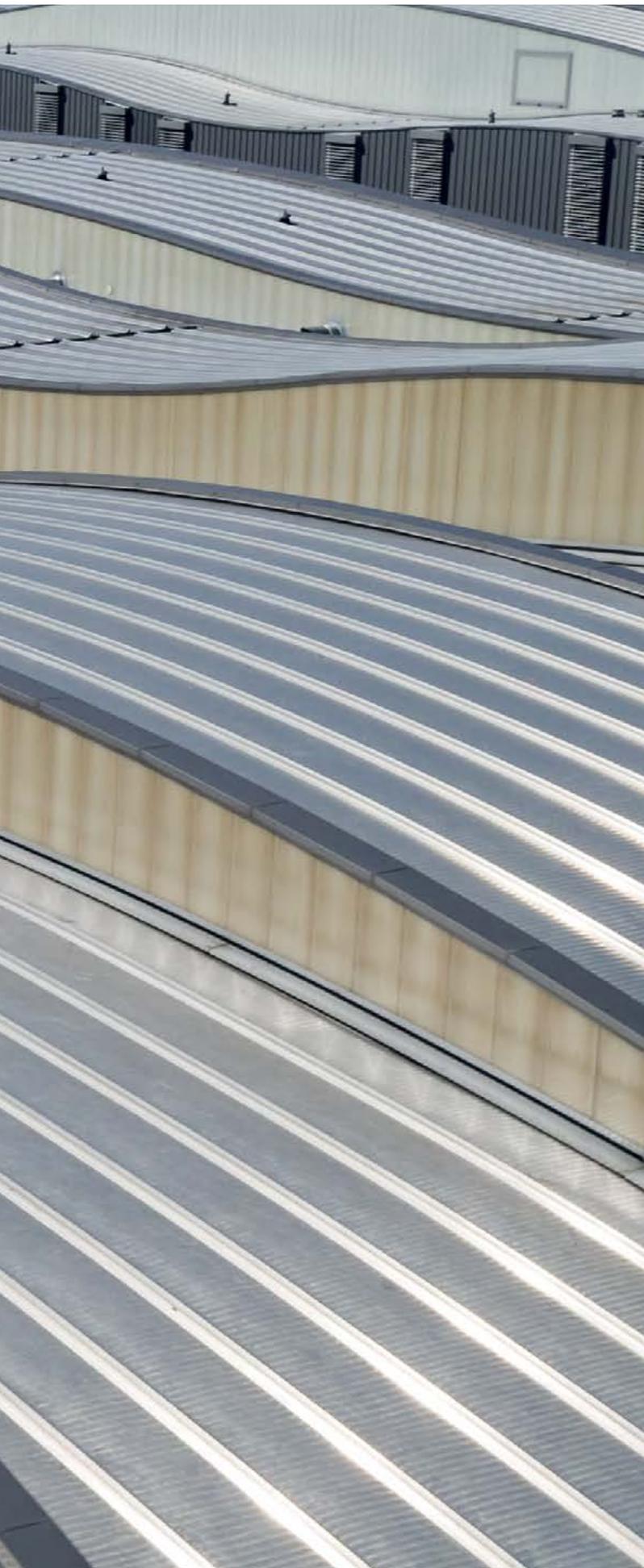
- le site du Dreieck (12 ha) est localisé dans le prolongement de TRYBA Solar en bordure nord-ouest.
- le site du Hardtgaerten (4 ha) est dans la continuité de l'hôtel d'entreprises, rue d'Uttenhoffen.

Le plan d'aménagement est conçu pour créer des espaces d'accueil pour de nouvelles entreprises artisanales et industrielles. **Cette ZAC doit être à terme génératrice d'emplois.**

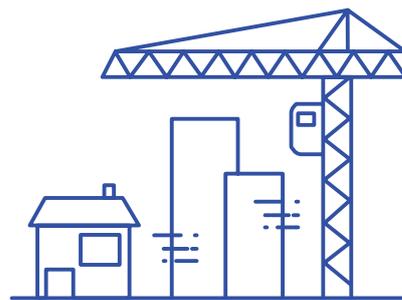
Les terrains constructibles sont en cours de commercialisation.







4



CONSTRUCTION ET RÉNOVATION



La SERS et le BIM



Le BIM ⁽¹⁾ (ou modélisation des informations du bâtiment) prend une place de plus en plus importante dans le métier de la construction. La conception en BIM se généralise et se démocratise avec une visibilité accrue (articles de presse, palmarès du BIM d'or). Le BIM trop souvent assimilé à un logiciel ou à une technologie n'est pas que cela. C'est une suite de processus utilisés pendant la conception, la construction et le fonctionnement d'un bâtiment. Processus qui sont une véritable révolution pour les maîtres d'œuvre qui doivent repenser leur façon de concevoir les projets, acquérir de nouveaux logiciels et suivre des formations. Pour la maîtrise d'ouvrage, il s'agit également d'un bouleversement dans la conduite technique et administrative des opérations et dans le suivi technique de la vie du bâtiment.



Manufacture des Tabacs - Strasbourg

La SERS travaille actuellement en BIM sur 4 projets bâtiment :

- la restructuration du pôle d'excellence hôtelière à Illkirch
- la construction du Centre Régional d'Innovation et de Transfert des Technologies (CRITT)
- la transformation de la Manufacture des Tabacs à Strasbourg
- la restructuration des bâtiments du parc des technologies médicales Nextmed à Strasbourg (ORL et Blum)

et s'est également engagée sur 3 projets d'aménagement :

- le lotissement le Schwemmloch à la Wantzenau
- le lotissement du parc des technologies médicales Nextmed à Strasbourg
- la ZAC du Baumgarten à Bischwiller

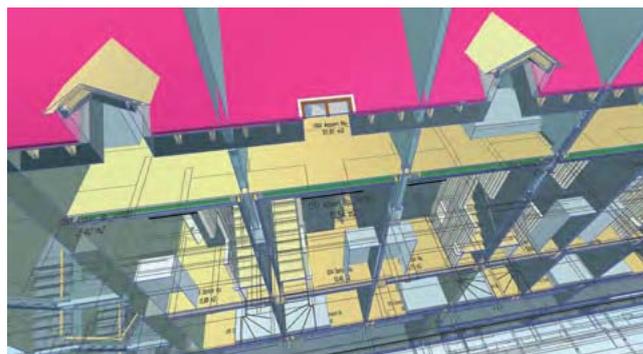
De ces premières expériences, il est proposé de faire un premier état des lieux sur les conséquences en qualité de maître d'ouvrage : contrats, outils, pilotage, archivage, entretien-maintenance, vie du bâtiment et vie de sa maquette numérique, ... qui constituent des sujets d'interrogation et des terrains d'exploration.

1 – Opportunité de développer un projet en BIM

Malgré la progression du BIM, la SERS ne travaille pas encore toutes ses opérations en BIM. **Ainsi, pour le parc des technologies médicales Nextmed**, plusieurs éléments nous ont conduits à faire le choix d'un projet « 100% BIM » :

- **innovation** : le site est destiné à accueillir des entreprises et des startups intervenant dans le domaine des nouvelles technologies. Il semblait donc naturel d'afficher la même innovation pour la conception et la réalisation du projet.
- **concession d'aménagement et de construction** : c'est l'opportunité de réaliser un projet global où l'ensemble des études sera conçu en BIM : les bâtiments mais également les aménagements de voirie, les réseaux, le mobilier...
- **durée de la concession** : les rétrocessions des bâtiments et des espaces publics interviendront en 2033, date à laquelle il est probable que la fourniture des DOE (Dossiers des ouvrages exécutés) soit imposée au format BIM.
- **exploitation des bâtiments** : la SERS exploitera les bâtiments ORL et BLUM. C'est donc l'occasion de tester l'utilisation du BIM pour la gestion patrimoniale. Cette étape, non étudiée à ce jour, posera la question de fournir une maquette numérique à jour à la fin de la concession.
- **Commercialisation du technoparc** : la disponibilité d'une maquette numérique globale intégrée dans son environnement permettra de faciliter la création des supports de commercialisation : perspectives 3D pour les plaquettes, films 3D, promenade virtuelle dans les bureaux pour les clients, ...

La décision de lancer une opération en BIM doit nécessiter d'adapter les contrats de maîtrise d'œuvre, sachant que la loi MOP utilisée comme support de description des missions, n'a pas encore intégré la conception en BIM. Les délais accordés à chaque phase doivent être adaptés pour un projet BIM puisque la phase APS demande un travail bien plus conséquent. A l'inverse, les phases APD (Avant-Projet Détaillé) / PRO (études de projet) devraient être réduites.



Manufacture des Tabacs - Strasbourg

(1) BIM : Building Information Modeling

2 – Outils

• Logiciels

Les architectes travaillant en BIM utilisent pour l'essentiel ARCHICAD ou REVIT. Pour le maître d'ouvrage, il s'agit également de trouver un outil adapté à ses besoins. Il existe une profusion d'outils proposant des fonctionnalités plus ou moins élaborées. **La SERS teste actuellement deux outils : Tekla BIMSight et BIMcollab ZOOM.**

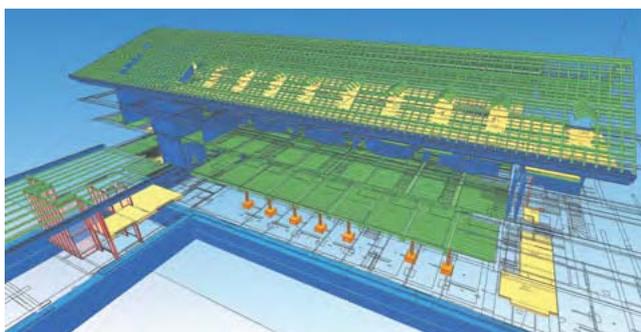
• Matériels

Il faut en outre avoir à l'esprit que le passage du papier à la CAO puis de la 2D à la 3D n'a pour l'instant pas modifié les habitudes d'annoter les plans papier au format A0. Il n'est pas évident de basculer sur un unique affichage numérique avec des formats d'écran bien plus petits et moins confortables d'utilisation (écran d'ordinateur fixe ou portable, tablette voire smartphone sur les chantiers).

• Stockage des données

La conception en BIM impose **le recours à une plateforme collaborative** sur laquelle la maquette numérique est stockée et agrège les données de l'ensemble de la maîtrise d'œuvre, des bureaux d'étude puis des entreprises. On parle ici de BIM niveau 2. Elle peut également accueillir les observations ou demandes de modifications du maître d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre en DET (Direction de l'exécution des contrats de travaux) voire du SPS et du bureau de contrôle.

Une plateforme collaborative permet également de regrouper l'intégralité des documents utiles au projet (diagnostics amiante, sondage géotechnique, levé topographique). **Chaque nouvel acteur du projet peut ainsi y trouver les données nécessaires à sa mission sans solliciter le maître d'ouvrage.**



Manufacture des Tabacs - Strasbourg

Pour le projet Nextmed, c'est la plateforme publique « Kroqui » développée par le CTSB qui est utilisée et permet de :

- partager en temps réel des informations et des documents autour d'un projet
- visualiser et annoter les maquettes numériques, vérifier leur compatibilité en vue d'usages spécifiques (respect des standards, contrôle technique, assurance, étude d'impact acoustique, thermique, etc.)
- accéder rapidement à des informations de la maquette (nombre de portes, surfaces plancher, surfaces vitrées, surface à carrelé, linéaire de cloisons, longueur de câbles, ...)
- organiser des visioconférences, des réunions, affecter des tâches

S. BRUXER – Chef de projet

SUR LES BASES D'UN RICHE PASSÉ... SE CONSTRUIT UN AVENIR PROMETTEUR

MANUFACTURE DES TABACS - STRASBOURG

OP

1,5 ha
SdP
20 000 m²

Maîtrise d'ouvrage:
SERS

Montant de l'opération:
environ 20 M€ TTC

Cet édifice emblématique, joyau du patrimoine architectural et du riche passé industriel de Strasbourg ne pouvait rester à l'état de friche délaissée en centre ville. En 2015 soutenue par la ville de Strasbourg et de l'Eurométropole, la SERS a acquis la Manufacture des Tabacs auprès d'Imperial Tobacco. **Ce projet ambitieux de requalification d'une friche industrielle, inscrit dans une démarche durable, est piloté par la SERS.**

Tout en préservant son image, l'idée est de transformer la manufacture en un écosystème dédié aux sciences, à l'art et à la jeunesse. Grâce à la fertilisation croisée et au regroupement dans un même lieu d'étudiants, d'enseignants, d'entrepreneurs, de chercheurs et d'artistes, l'innovation et la créativité seront **des vecteurs du développement économique local.**

Après rachat à la SERS d'environ 10 000 m² en 2018, **l'Université de Strasbourg œuvre à la création d'un pôle** d'excellence autour des géosciences, de l'eau, de l'environnement et de l'ingénierie (G2E). Le rapprochement de l'Ecole Observatoire des Sciences de la Terre (EOST) et de l'Ecole Nationale de l'Eau et de l'Environnement (ENGEES) doit permettre une plus grande synergie entre les disciplines enseignées et les domaines de recherche. Les travaux de curage et de désamiantage ont démarré en novembre 2018.

UNE RECONVERSION EN BIM :

Le projet d'Hostel est pensé BIM dans toutes les phases de conception jusqu'aux EXE (études d'exécution) et DOE (dossier des ouvrages exécutés).



Suite à une délibération d'octobre 2018, la SERS cèdera à la Ville de Strasbourg en 2019 une surface de 4 200m² réservée **au redéploiement partiel de la Haute École des Arts du Rhin (HEAR).**

Pour l'ensemble des volumes non cédés, **la SERS a désigné Antoine Oziol, architecte du patrimoine**, afin de rédiger un cahier de prescriptions architecturales. Chaque maître d'ouvrage et maître d'œuvre devra s'y soumettre pendant les phases de construction et de travaux.

Pour assurer une gouvernance innovante de ce programme d'envergure, la SERS a constitué 3 comités.

- **un Comité Technique Patrimoine** intégrant l'architecte des Bâtiments de France, l'architecte coordonnateur des maîtrises d'ouvrage et de leurs architectes et les représentants de la DRAC. Cette instance assure la cohérence de la qualité architecturale et patrimoniale de l'ensemble.

- **un Comité Technique «Usages»** rassemblant les futurs occupants du lieu ainsi que les associations de quartier. Il a en charge l'identification des besoins et usages du projet. Lors des consultations dans le choix d'un partenaire exploitant, il intervient à titre consultatif.

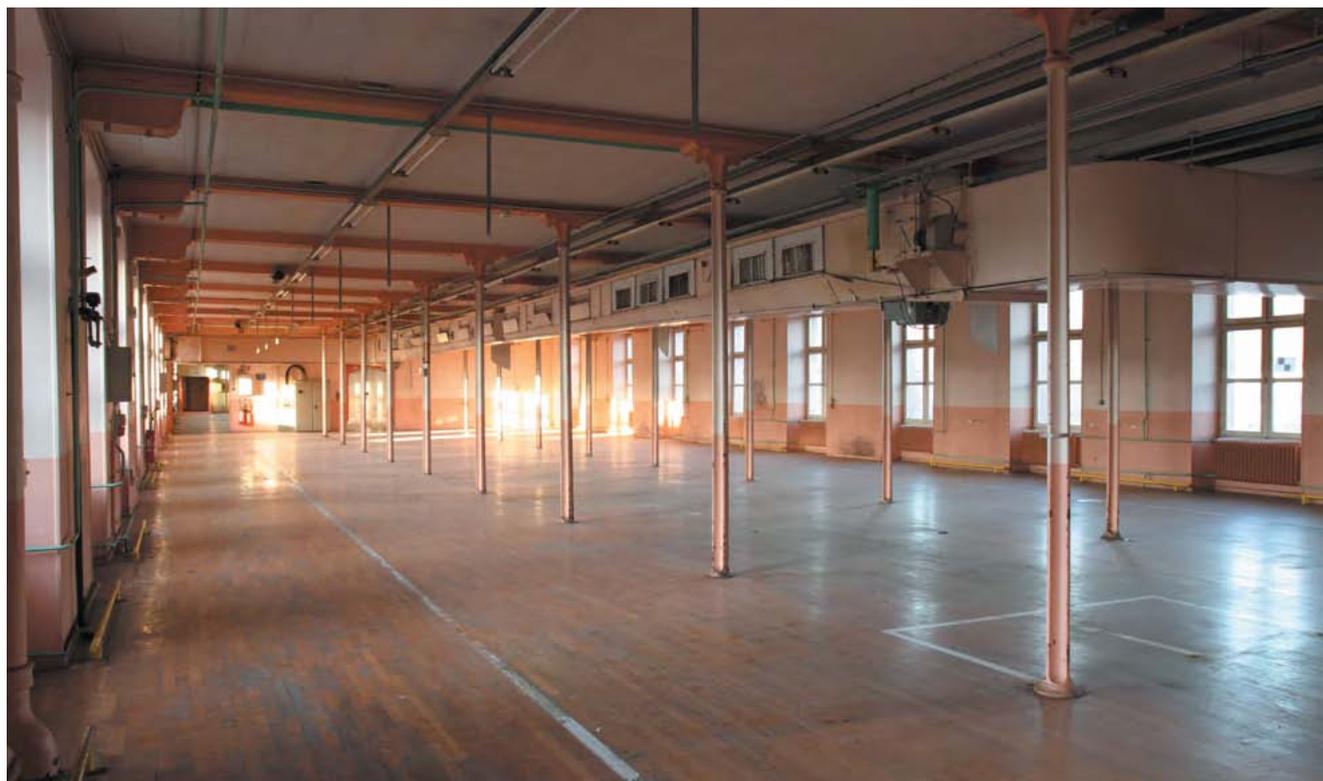
- **un Comité Technique des Maîtrises d'ouvrage** assurant la bonne coordination notamment des dépenses et du planning entre les différents maîtres d'ouvrage.

Ces différents comités se sont réunis tous les 2 mois depuis leur création.

La manufacture des Tabacs doit devenir **«un hub urbain» d'innovation sociale et économique participant à la réinvention que quartier de la Krutenau.**



GZEI: architecte VURPAS



Vue de l'intérieur de l'existant

Concernant les activités économiques innovantes, SEMIA, incubateur d'entreprises et ACCRO, accélérateur de créativité ont été sélectionnés au printemps 2017. SEMIA pilotera un pôle entrepreneurial startup de 1900 m². Face à une dynamique croissante de propositions, elles auront un rôle de détecteur de viabilité et d'accompagnement des entrepreneurs. Des possibilités de financement de type FEDER sont à l'étude.

La Manufacture est conçue comme un lieu de vie et de rencontre **tourné vers la jeunesse**.

Un hostel «auberge de jeunesse nouvelle génération» de 264 lits géré par le groupe France Hostel répondra aux attentes des jeunes voyageurs.

À noter que ce programme s'inscrit **dans la démarche BIM** (maquette numérique du bâtiment) avec un accompagnement par le pôle de compétitivité Energivie.

Les travaux de désamiantage et de curage ont démarré en octobre 2018.

Les bâtiments centraux accueilleront un pôle d'alimentation biologique porté par la Fondation Terra Symbiosis. Le collectif «Lieu Agriculture Biologique», regroupant des agriculteurs de la filière bio locale prévoit la création d'une épicerie en vrac, d'un marché de producteurs, d'un snacking paysan et de 4 restaurants de gammes variées.

L'ancienne chaufferie reconvertie deviendra un espace événementiel.

L'aménagement de la cour ouverte sur le quartier en tant qu'espace fédérateur et créateur de lien social est en cours de réflexion. Elle fait l'objet d'une concertation participative entre les différents acteurs du quartier. L'Association des Habitants Bourse Austerlitz Krutenau (AHBAK) et le Comité d'Action pour la Réhabilitation de la Krutenau (CARDEK) ont rejoint cette approche participative. La création d'espaces partagés et mutualisés est au centre des débats. EN 2018, le périmètre de réflexion a été élargi au quai des Bateliers.

Dans une démarche de développement durable, la Manufacture sera raccordée au réseau de chaleur de l'Esplanade alimenté par la centrale thermique biomasse du port du Rhin.

De mai à septembre 2018, l'opération «la Manufacture» bar et plage éphémères a été un véritable succès. Ce sont plus de 200 000 personnes qui attirées par cette manifestation estivale ont pu découvrir ce site emblématique de la Krutenau. Les journées du Patrimoine et le marché bio des producteurs ont également montré l'engouement du public pour la reconversion de cette ancienne friche industrielle.



HOSTEL: architectes AEA



HOSTEL: architectes AEA



UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DU TROISIÈME MILLÉNAIRE

LA CLINIQUE SAINTE ODILE – STRASBOURG



La clinique Sainte Odile tourne une page de 100 ans d'histoire avec **sa reconversion en grande partie en «résidence étudiante du futur».**

Le promoteur de l'opération de réhabilitation annonce sa volonté de faire de cette cité estudiantine de 153 logements (gérés par la M.G.E.L.), tout confort, un modèle innovant.

Le groupe colmarien d'investissement a confié un mandat à la SERS pour la réalisation de son programme.

Offrir un espace de vie clé en main est l'objectif à atteindre en pratiquant des loyers modérés pour les étudiants.

34 appartements du T2 au T5 compléteront le programme des studios.

Tout est pensé pour privilégier une vie en collectivité de qualité. Par une mutualisation des coûts, les résidents auront accès à des espaces de vie communs, l'accès illimité à l'internet haut débit, un espace bien-être.

La chapelle existante sera transformée en espaces de travail et de rencontre.

Dans le reste des bâtiments, il est prévu l'installation de bureaux. La création d'un cabinet médical et d'une crèche répondra à la demande des riverains.

L'opération de désamiantage a été réalisée au deuxième trimestre 2018. Elle a été suivie des travaux de curage, gros œuvre et second œuvre pour une livraison des différents bâtiments fin 2019.

 SdP
6 000 m²

Maîtrise d'œuvre :
Atelier OZIOL-DE MICHELI

Maîtrise d'ouvrage :
LAFAYETTE PATRIMOINE FINANCES

Montant de l'opération:
9 M€ TTC



©AIRMEGAPIX

Un bâtiment de 1800 m² SdP a fait l'objet de travaux provisoires pour permettre l'accueil d'environ 40 familles de migrants dans l'attente des travaux de réhabilitation définitifs.

UNE OPÉRATION SECRET DÉFENSE

DATA CENTER EU-LISA – STRASBOURG



L'agence eu-LISA est le garant de la sécurité intérieure européenne par un vaste système de gestion et d'échange d'informations entre les pays de l'espace Schengen. La gestion opérationnelle des systèmes d'information à grande échelle est menée depuis le site technique de Strasbourg.

L'agence eu-Lisa recense toutes les données informatiques des ressortissants de l'Union Européenne en matière de passeport, carte d'identité, droit d'asile, empreintes biométriques, fichiers S... Elle gère les 3 systèmes informatiques suivants : la base de données des empreintes digitales de demandeurs d'asile EURODAC, le Système d'information Schengen II SIS II et le système d'information sur les visas VIS.

L'Agence a confié à la SERS une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) **pour son projet d'extension et de restructuration.**

La mission consiste en un suivi de la réalisation d'un immeuble tertiaire de bureaux, la réalisation d'un poste de garde, d'un bâtiment « énergie » et de la restructuration d'un Data Center.

Après la réalisation du bâtiment tertiaire en 2017, la restructuration du Data Center s'est achevée fin 2018 avec le réaménagement des espaces extérieurs.

Surface créée
4 930 m²

 Surface restructurée
1 500 m²

Maîtrise d'œuvre :
PLAN LIBRE, OTE
Maîtrise d'ouvrage :
EU-LISA

Montant de l'opération:
21,8 M€ TTC



© SERS

Architecte : PLAN LIBRE



UN PUZZLE TRI-DIMENSIONNEL

 m² SU
4 120 m²

LE FORUM – SAINT LOUIS



Dans la poursuite de son plan de revalorisation de cœur de ville, la commune de Saint Louis a mandaté la SERS pour la réalisation de son projet dénommé Le Forum. Ce dernier s'implante en lieu et place de l'ancien Hall Nusser et du Pavillon des Frontaliers qui ont été démolis.

Le nouveau bâtiment doit intégrer à la fois la nouvelle salle des fêtes, un grand hall multifonctionnel, des espaces d'accueil et des locaux de stockage.

Le Forum destiné à l'accueil d'événements associatifs, sportifs et culturels sera un lieu d'accueil pour les expositions, les salons et les congrès.

L'agence Manuelle Gautrand, lauréate du concours d'architecture, a imaginé **un jeu de juxtaposition de volumes** pour réussir à rassembler des multifonctionnalités en un seul bâtiment. Treize volumes progressifs assemblés tel un puzzle confèrent toute son originalité au Forum. Chaque volume a une toiture à deux pentes, alternant l'orientation des faces pliées de manière à capter la lumière.

Le projet tire son idée de l'environnement dans lequel le « Forum » doit se fondre et plus particulièrement des tuiles mécaniques recouvrant les toitures des constructions avoisinantes. Le choix du métal déployé de couleur cuivre offre une intégration harmonieuse et moderne.

Il faut souligner la grande efficacité énergétique du bâtiment (label BCC Effinergie).

La clôture du mandat amorcée fin 2017 est en cours.

Maîtrise d'œuvre :
Manuelle GAUTRAND Architecture

Maîtrise d'ouvrage :
Ville de Saint Louis

Montant de l'opération:
15,5 M€ TTC



©GUILAUME GUERIN



©GUILAUME GUERIN



©GUILAUME GUERIN

MUTATION SCOLAIRE À TOUS LES ÉTAGES

LYCÉE JEAN ROSTAND – STRASBOURG



Le lycée Jean Rostand constitue l'un des plus importants établissements de l'Eurométropole de Strasbourg avec plus de 2 200 élèves et un internat de 630 places. Le lycée polyvalent dispense des formations d'enseignement général, technologique et des sections de technicien supérieur. Il propose également des classes préparatoires aux grandes écoles.

Le lycée a fait l'objet depuis une dizaine d'années d'un programme d'envergure de restructuration et de requalification du site. Les premières tranches du programme ont porté sur le pôle scientifique, le bâtiment d'accueil et un internat neuf pour les classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE).

En dépit de ces opérations successives, une partie de l'établissement souffre de dysfonctionnements liés à un état de vétusté et à un certain nombre de non-conformités de ses locaux notamment au regard de la réglementation relative à la sécurité incendie et à l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

Mandatée en 2018, la SERS va procéder à un programme de restructuration complète de deux bâtiments dont l'un abrite l'externat du lycée et d'une rénovation et mise aux normes du gymnase datant des années 70.

Fin 2018, la consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée.

 SdP
12 000 m²

Maîtrise d'œuvre :
En cours de désignation

Maîtrise d'ouvrage :
REGION GRAND EST

Montant de l'opération:
19,3 M€ TTC



UNE MÉTAMORPHOSE ACHEVÉE

ANCIEN ENTREPÔT TEMPE – RIXHEIM



La SECOFRO a souhaité restructurer son entrepôt en bâtiment commercial et industriel en vue de le louer. La SERS a lancé la programmation de l'opération de 3000 m² puis a suivi le chantier. Le bâtiment est destiné à accueillir un local de vente de 680 m² et un atelier de production de menuiserie PVC.

Le parfait achèvement cette opération étant soldé en 2018, sa clôture a été réalisée en 2018.

 SHON
3 000 m²

Maîtrise d'œuvre :
AUGER RAMBAUD

Montant de l'opération:
2,1 M€ TTC



Architecte : AUGER RAMBAUD

DIALOGUE HARMONIEUX ENTRE MINÉRAL ET VÉGÉTAL

PARKING SILO P2 UGC – STRASBOURG



Après la requalification de la façade Sud le long de l'avenue du Rhin et la pose de panneaux photovoltaïques sur les brise-soleils, le retraitement de la façade Nord devenait une nécessité.

Cet équipement urbain fait face à la presqu'île Malraux et à la place J. Helbling, nouveaux lieux de vie où les diversités architecturales et les aménagements des espaces publics s'articulent autour de l'eau.

Une confrontation bien gérée est souvent source de créativité. En ayant fait peau neuve, le parking de 540 places en est l'illustration.

Le programme a été élargi à l'ensemble des façades :

- **une résille métallique colorée habille la façade Nord** lui donnant une image contemporaine. Ce choix de parement offre une animation visuelle grâce aux brise-soleils qui jouent avec les ombres et la lumière tout en autorisant la circulation d'air nécessaire au confort thermique.

- **le végétal transforme les pignons Est et Ouest en murs végétaux.** Outre l'aspect esthétique, la végétalisation des murs augmente la végétation au cœur de cet îlot urbain. Le parking est devenu un corridor écologique vertical permettant la réintroduction et le maintien d'une biodiversité.

- **la végétalisation des cages d'escaliers anime les façades Sud et Nord.**

Maîtrise d'œuvre:
AJEANCE et N. MARNE
paysagiste mandataire

Maîtrise d'ouvrage :
SERS

Montant de l'opération:
1,5 M€ TTC



©AIRECAPIX

UN PARKING OUVERT SUR L'AVENIR

PARKING LOT 5 ARCHIPEL – STRASBOURG



Par sa situation stratégique sur le secteur du Wacken à proximité des institutions européennes et de l'hôtel de la Région Grand-Est, **le futur quartier d'affaires Archipel constitue un enjeu majeur pour asseoir le rôle de Strasbourg comme place économique sur la scène européenne et internationale.**

Le lot 5 sera l'entrée du quartier d'affaires. La ville de Strasbourg insiste sur le fait que ces constructions édifiées sur le site de l'ancien théâtre du Maillon auront vocation à être de véritables figures de proue tout en intégrant l'ancien fronton du théâtre.

La tranche 5 du programme Archipel répond aux critères d'aménagement durable, de mixité fonctionnelle et de qualité de vie.

Le programme immobilier comprendra :

- un combo hôtelier composé d'un hôtel 4 étoiles (170 chambres), d'une résidence hôtelière (80 chambres) et d'un restaurant panoramique de la chaîne d'hôtellerie de luxe Marriott.

- des commerces en rez-de-chaussée

- deux immeubles de bureaux dont l'un en surplomb du fronton Maillon sauvegardé et réhabilité.

Début 2018, à l'issue d'un concours organisé par ADIM-EST et DEMATHIEU-BARD IMMOBILIER : **l'agence King Kong associée à l'agence DRLW ont été choisies.**

Dans le projet final, **le complexe sera desservi par un parking de 310 places dont 150 en sous-sol et le reste en superstructure.** Des baies latérales assureront une ventilation naturelle. Ce parking dit ouvert présentera l'avantage d'être économe en

Maîtrise d'œuvre:
Atelier d'architecture
KING KONG & DRLW Architectes

Maître d'ouvrage:
SCCV ARCHIPEL LOT 5

Montant de l'opération:
5,88 M€ TTC



Architectes DRLW et KING KONG

énergie électrique. Les entrées et sorties véhicules se feront depuis l'allée du Printemps.

PARSEM, la filiale créée avec PARCUS portera l'investissement de ce parking. La SCCV Archipel lot 5 (ADIM-EST et DEMATHIEU-BARD IMMOBILIER) vendra le parking en VEFA à PARSEM. PARSEM en confiera l'exploitation à PARCUS.

LIBÉRER L'ESPACE PUBLIC DU STATIONNEMENT POUR D'AUTRES USAGES

PARKING ÎLOT F DANUBE BLEU – STRASBOURG



Les écoquartiers sont par définition **des quartiers économes en stationnement automobile** puisque l'usage de la voiture y est réduit au profit de déplacements alternatifs. **Seules les places de parking dédiées aux stations d'autopartage Citiz occuperont l'espace public de l'Ecoquartier Danube.**

Le Parking souterrain de l'îlot F se situe à l'entrée Ouest en sous-sol d'un îlot de 3 immeubles de logements et commerces. Sa capacité est de 128 places.

La répartition du nombre total de places est soumise à deux ratios :

- 5% (soit 23 places) conforme aux normes d'accessibilité pour les personnes handicapées. Ces places sont localisées à proximité immédiate des accès du parc.
- 10% réservé à un point de charge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Le parking est accessible aux habitants, professionnels, commerces et visiteurs par un système d'abonnement.

Il est la propriété de l'Association Syndicale Libre (ASL) regroupant l'ensemble des propriétaires de biens immobiliers sur la ZAC Danube.

En 2017, l'ASL a concédé le mandat d'exploitation du parking Danube bleu à CEGIP (filiale de la SERS).

3/4 des abonnements ont été souscrits par les riverains (dont un tiers par les habitants des parcs sociaux) et le quart restant par des actifs du quartier.

Maîtrise d'œuvre:
Bernard QUIROT et Associés
Maître d'ouvrage:
**ASSOCIATION SYNDICALE
DES RÉSIDENTS DE DANUBE**

Montant de l'opération:
3,87 M€ TTC



© AIRMECAPIX

L'approbation du solde de l'opération lors de l'assemblée générale de mi 2018 permettra de fixer définitivement le coût de construction des places de stationnement de la ZAC.

UN VIRAGE À PRENDRE... LE STATIONNEMENT HORS VOIRIE

PARKING ÎLOT I DANUBE VERT – STRASBOURG



La ZAC Danube labellisée écoquartier accorde une importance primordiale à l'éco-mobilité. À l'intérieur du quartier, le maillage dense des voies vertes cyclables et piétonnes incitent les résidents à une circulation douce. L'automobile ne peut pas être complètement absente d'un quartier à forte densité en logements et bureaux.

La solution retenue est de localiser l'offre de stationnement dans deux parkings situés aux entrées est et ouest du quartier.

Propriété de l'Association Syndicale Libre (ASL) qui regroupe l'ensemble des propriétaires de Danube, **le parking îlot I se situe à l'entrée Ouest.** Il offrira une capacité de **340 places.**

Dans une démarche de développement durable, le choix s'est porté sur un parking silo de type R+5 écologique avec une empreinte au sol réduite (imperméabilisation au sol). **Le parking répond aux objectifs de ratios de stationnement d'une demi-place par logement.**

La solution d'habillage retenue est une façade en lames d'acier et de verre sur un socle en serrurerie. Ainsi, l'édifice se fondra dans son environnement.

La fin du gros-œuvre s'est achevée à la fin du printemps 2018. La mise hors d'eau de la dalle haute du parking a été réalisée en juillet 2018 et l'étanchéité liquide du dernier niveau circulaire en octobre 2018. Après finition des halls publics, les opérations préalables à la réception se sont déroulées début décembre.

Maîtrise d'œuvre:
COSA
Maître d'ouvrage:
**ASSOCIATION SYNDICALE
DES RÉSIDENTS DE DANUBE**

Coût:
6,3 M€ TTC



Architecte : COSA

La livraison de ce parking à l'ASL par la SERS qui s'était engagée dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) sera effective au 1^{er} janvier 2019. **L'ouverture du parking Danube Vert est prévue au printemps 2019.**

PARKING



4 | CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

LA CONVERGENCE DU NUMÉRIQUE ET DE LA CONSTRUCTION

LE PÔLE D'EXCELLENCE HÔTELIER ILLKIRCH – GRAFFENSTADEN



Le projet réunira sur un même campus deux structures reconnues pour la qualité de leur formation le lycée hôtelier Alexandre Dumas et le CEFPPA Adrien Zeller situés tous deux sur la route du Rhin. L'objectif est de créer un pôle d'excellence hôtelier. L'opération consiste en une restructuration, un agrandissement et une modernisation des deux établissements.

Lors de la première phase des travaux, un **bâtiment symbolique verra le jour : un espace d'accueil commun** au centre de formation par alternance Adrien Zeller et au lycée hôtelier. Les établissements disposeront de locaux mutualisés.

Suivra un vaste chantier de restructuration-extension du plateau technique du lycée hôtelier. Quant au CEFPPA, un bâtiment technique annexe sera créé pour accueillir une cuisine d'application et d'initiation.

Divers aménagements extérieurs et restructurations intérieures boucleront l'opération. Fin 2018, le clos couvert du bâtiment d'accueil est assuré. La mise en œuvre des cloisons et faux-plafonds est en cours.

Concernant la restructuration du plateau technique menée en macro-lots, les appels d'offres ont été lancés afin de désigner les entreprises pour un démarrage des travaux avant la fin 2019.

Le BIM s'invite au menu du pôle d'excellence hôtelier

Concours de maîtrise d'œuvre au format BIM ;

BIM jusqu'à la phase PRO. EXE exclu du BIM. En revanche, DOE à fournir en BIM par les entreprises (lots séparés).

Pour le plateau technique qui constitue une 2ème phase : BIM incluant la phase chantier. L'entreprise générale devrait fournir les EXE en BIM. La question de l'organisation du chantier en BIM reste à préciser.

SDO construction neuve :

4 000 m²



SDO restructuration :

7 000 m²

Maîtrise d'œuvre :

REY & LUCQUET Architectes associés

Maîtrise d'ouvrage :

RÉGION GRAND EST

Montant de l'opération:

35,7 M€ TTC



CRITT MATÉRIAUX – ILLKIRCH – GRAFFENSTADEN



L'implantation des CRITT Matériaux Alsace et HOLO 3 sur le territoire du lycée des Métiers Gutenberg illustre la volonté régionale de créer un pôle regroupant sur un même site des institutions du service public de formation avec un centre de développement de ressources de nouvelles technologies.

Cette opération comprend **la réalisation d'un bâtiment neuf destiné à accueillir le CRITT Matériaux Alsace** pour y développer ses activités de recherche.

Le projet prévoit également **la restructuration d'une aile de près de 500 m² du lycée pour l'implantation d'une plate-forme de réalité virtuelle CRITT HOLO 3** ainsi qu'une mise en accessibilité et en sécurité de l'établissement.

Les 5 salles de classe installées dans des locaux modulaires (400 m²) seront déplacées.

Le BIM innove avec le CRITT

Le concours lancé en 2015 prévoyait les rendus au format BIM. Pendant les jurys, cela a permis de se promener dans les maquettes numériques des candidats et de regarder les projets à un niveau de détail inhabituel.

Ce nouveau format de rendu de concours a posé des questions techniques sur la préservation de l'anonymat pour l'ensemble des fichiers fournis par les candidats.

BIM EXE/DOE pour les lots techniques et le gros œuvre.

Pour les équipements, les DOE seront réalisés par la maîtrise d'œuvre (exemple paillasses).

SDO construction neuve :

2 300 m²



SDO restructuration :

500 m²

Maître d'œuvre :

ANTONELLI & HERRYS

Maître d'ouvrage :

REGION GRAND EST

Montant de l'opération:

4,7 M€ TTC





LE DROIT À L'ÉDUCATION POUR TOUS LES ENFANTS EST UN DROIT FONDAMENTAL

M

L'accessibilité des établissements scolaires est encadrée par la loi du 11 février 2005, dite «loi handicap» pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. La loi établit comme principe que les enfants en situation de handicap doivent pouvoir être scolarisés dans leur secteur.

En 2015, les chiffres montrent que l'école reste une mauvaise élève. Moins de 6 écoles sur 10 sont accessibles aux handicapés moteurs.

Déployant d'importants efforts, la Région Grand Est décide de mandater la SERS pour gérer un programme de mise en accessibilité d'envergure sur l'Alsace. Les handicaps étant différents, les aménagements doivent être adaptés.

Sont concernés :

- 19 lycées au sein de l'agglomération strasbourgeoise depuis

Maîtrise d'ouvrage : **RÉGION GRAND EST**

Illkirch au sud jusqu'à Bischheim au Nord.

- 17 lycées du secteur Centre Alsace entre Rouffach au Sud et Obernai au Nord.

Ces mises en conformité relèvent de la loi de juillet 2014 relative à l'obligation de tous les établissements recevant du public (ERP) d'être accessibles à tous et au décret d'application de l'ordonnance **créant l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'Ap).**

En 2018, les travaux des 6 premiers lycées de Strasbourg (Jean Geiler, Fustel de Coulanges, Marcel Rudloff, Jean Monnet, Aristide Briand et Louis Couffignal) et des 4 premiers lycées du secteur Centre Alsace (Yourcenar à Erstein, Freppel et LEGTA à Obernai ainsi que Schure à Barr) ont été achevés.

2 autres strasbourgeois (Kléber et Bloch) et 3 autres du Centre Alsace (Kirschleger à Munster, Schwendi à Ingersheim et Schwilgue à Sélestat) sont en cours de finition.

Montant de l'opération: **16,06** M€ TTC

UNE TRAME VERTE ET BLEUE COMME BASE D'ÉVEIL

PÔLE ENFANCE – DUPPIGHEIM

M

Délaissant les grosses agglomérations au profit des communes périurbaines et rurales pour leur qualité de vie, les familles expriment une **demande croissante en matière de structures d'accueil pour la petite enfance.**

La restructuration de la zone de loisirs avec la démolition de la piscine intercommunale et des infrastructures sportives existantes permet de libérer un espace qualitatif de 8 ha à proximité d'un ruisseau et d'une coulée verte qui sera réaménagé par Atelier Villes et Paysages et ARTELIA.

L'objectif est de créer un pôle enfance autour de l'actuelle école élémentaire dont la cour sera agrandie. Le projet comprend la construction d'une nouvelle école maternelle, de locaux périscolaires et d'équipements mutualisés. Une crèche multi-accueil pourrait venir compléter le pôle enfance.

L'école maternelle de 3 classes et le périscolaire pour l'accueil de 100 enfants ont été livrés en juillet 2018. Les travaux d'aménagement extérieurs sont en cours.

En septembre 2018, l'école maternelle a ouvert ses portes aux premiers écoliers.

 SdP
1 354 m²

Maître d'oeuvre:

IXO ARCHITECTURE

Maîtrise d'ouvrage :

Ville de Duppigheim

Montant de l'opération:

Pôle petite enfance: **4,8** M€ TTC

Réaménagement paysager: **4** M€ TTC



©AIRMECAPIX



UN, DEUX, TROIS, JE MARCHE !!!



42 places

CRÈCHE « PREMIERS PAS » - VENDENHEIM



Avec l'arrivée de nouveaux habitants aux « Portes de Kochersberg », la municipalité de Vendenheim a décidé de **construire une nouvelle structure multi accueil de la Petite enfance.**

Ce nouvel équipement est au cœur du pôle enfance de la rue Charles Gounod regroupant écoles et périscolaire.

Un défi de taille pour réussir à construire un bâtiment en moins de 15 mois se greffant sur de l'existant.

La ville a lancé une procédure de consultation visant à l'attribution d'un bail emphytéotique administratif (BEA) accompagnée d'une convention non détachable de délégation de service public (DSP). Le service d'accueil de la Petite enfance est exploité par un délégataire.

La SERS associée au groupe Léa et Leo, avec lequel elle a réalisé les crèches du Parc d'Innovation et de l'Espace Européen de l'Entreprise, **a créé la SCI CALYPSO qui a été attributaire du BEA.** Léa et Leo a été choisie comme gestionnaire.

La crèche «Premiers pas» compte 42 berceaux accueillant des enfants de 10 semaines à 4 ans. On y retrouve différentes zones d'éveil équipées d'aménagements spécifiques adaptés à chaque âge. L'équipe est composée de professionnels diplômés de la Petite enfance, pleinement engagés dans la réflexion et l'application du projet pédagogique de cette crèche.

La nouvelle crèche a ouvert ses portes aux familles le 4 septembre



SdP
733 m²

Maîtrise d'œuvre :
ANTONELLI & HERRY

Maîtrise d'ouvrage :
**SCI CALYPSO (75% SERS
25% LEA ET LEO)**

Montant de l'opération:
2,11 M€ TTC



© AIRMEGAPIX

2017. L'inauguration officielle s'est déroulée le 12 octobre 2017.

L'année de parfait achèvement a été prolongée jusqu'au 31 août 2018.

LE MIEUX-ÊTRE DE NOS AÎNÉS

MAISON DE RETRAITE LES COLOMBES SOUFFELWEYERSHEIM



Implantée dans la partie rurale de la commune, la maison de retraite devenue **EPHAD Les Colombes** a été ouverte en 1990. Ce bâtiment collectif destiné aux personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes accueille 86 résidents.

Face au vieillissement et à la vétusté des structures, le Syndicat intercommunal pour la maison de retraite de Souffelweyersheim-Hoenheim a entrepris **un programme de restructuration et d'extension pour le bien-être des résidents, du personnel et des visiteurs.**

La SERS a été mandatée pour la réalisation de l'opération. Une première extension à l'avant accueille le pôle administratif. Une seconde à l'arrière augmente la surface dédiée aux lieux de vie commune notamment l'espace restauration et les salles d'activités.

La restructuration des espaces communs du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin répond aux nouveaux besoins de l'établissement.

Le réaménagement des abords extérieurs et du parking a apporté la touche finale à la revalorisation du bâtiment.



SdP
657 m²

Maîtrise d'œuvre :
Atelier DELECRIN-MEY

Maîtrise d'ouvrage :
**Syndicat Intercommunal pour la Maison de
Retraite Souffelweyersheim - Hoenheim**

Montant de l'opération:
2,4 M€ TTC



© SERS

Architecte : DELECRIN - MEY

2018 marque la clôture de l'opération, suite à l'année de parfait achèvement.

FAIRE DE LA SOLIDARITÉ UN PONT VERS L'AVENIR

RÉSIDENCE L'ARCHE – STRASBOURG

OP

En 2013, l'Association des amis de L'ARCHE à Strasbourg a sollicité la SERS pour la réalisation **de 2 petits collectifs** permettant d'accueillir des adultes présentant un handicap mental et des personnes accompagnantes, salariés et jeunes volontaires en Service Civique.

Situés dans l'Ecoquartier Danube, ils sont au cœur d'un cadre de vie qualitatif entre canal et verdure. **L'Arche repose sur un concept innovant.** Les résidences ne sont pas des établissements médico-sociaux mais **un habitat partagé.** Chaque personne dispose de son «chez soi» (du studio au T2) et d'espaces communs pour les échanges et la convivialité.

Elles ont été labellisées **«résidences pour personnes ayant un problème de santé»** par l'EMS et le Conseil Départemental du Bas-Rhin.

Les deux bâtiments de 24 logements ont été livrés à L'ARCHE en septembre et inaugurés en novembre 2017.

Après l'ouverture des deux premières maisons, les travaux de construction de d'un nouveau bâtiment, porté par le bailleur CDC Habitat, ont démarré en juillet 2018 pour une livraison courant 2020.

La troisième maison de L'Arche comptera 9 logements avec un espace-rencontre (type café associatif) d'environ 250 m² qui complétera l'opération réalisée par la SERS.

 24 logements

 SdP
1 009 m²

Maître d'œuvre:
METZGER LARCHÉ

Maîtrise d'ouvrage:
SERS

Montant de l'opération:
1,7 M€ TTC



© AIRMECAPIX



© SERS



© SERS



UNE AIRE GRANDEUR NATURE

ESPACE SPORTS ET LOISIRS – DUPPIGHEIM



Les équipements structurants de sports et de loisirs sont des vecteurs de lien social, de mixité et d'attractivité pour les communes.

La ville de Duppigheim souhaite profiter de la fermeture et de la démolition de la piscine intercommunale et de structures existantes pour réorganiser son secteur sportif.

Cet espace libéré permet une nouvelle configuration des lieux pour **l'aménagement d'un espace dédié aux sports et aux loisirs sur 8 ha.**

Le projet comprend la création de nouveaux équipements pour le football et le tennis (des club houses, des vestiaires et des courts extérieurs et couverts).

La restructuration du site dédié aujourd'hui aux piétons et aux cyclistes prévoit également **une aire de jeux pour enfants.**

Les aménagements paysagers réalisés par ATELIER VILLE ET PAYSAGE et ARTELIA avec des liaisons douces le long du ruisseau et la réalisation d'un mail, d'un parvis et de parkings paysagers parachèveront l'ensemble.

Le démarrage des travaux est prévu pour mars 2019.

Maîtrise d'œuvre:

Atelier REY DE CRECY

Maîtrise d'ouvrage :

Ville de Duppigheim

Montant de l'opération:

6,2 M€ TTC



RURALITE ET SANTÉ TROUVER LE BON REMÈDE



MAISON DE SANTÉ – KRAUTERGERSHEIM



Dans les communes plus rurales, la localisation et la variété des équipements de proximité sont deux facteurs jouant un rôle déterminant dans l'attractivité. **Le mot proximité prend tout son sens notamment quand il s'agit de la question sanitaire.**

Après avoir mené une réflexion sur la situation des professionnels de santé implanté sur son territoire, **la municipalité de Krautergersheim souhaite une offre plus concentrée sur une même unité. La création d'un pôle paramédical pluridisciplinaire dans des locaux de qualité répondant aux normes d'accessibilité se fera au cœur du village.**

C'est dans ce but qu'elle a racheté la propriété sise au 13, rue du Maréchal Foch.

SU

364 m²



SdP

690 m²

Maîtrise d'ouvrage :

COMMUNE DE KRAUTERGERSHEIM

Montant de l'opération:

1,43 M€ TTC

L'opération consiste en une restructuration et une modernisation de l'ensemble « ancienne mairie, ancienne école et maison d'habitation » et la création d'aménagements extérieurs.

Lors de la première phase, après démolition de la grange et des locaux annexes, une maison médicale verra le jour.

Suivra le chantier de rénovation et de mise en accessibilité de l'ancienne mairie et de l'ancienne école des garçons pour laisser place à des espaces associatifs modernes et accueillants.

La création de places de stationnement et les aménagements paysagers extérieurs compléteront l'ensemble.

La maîtrise d'ouvrage sera désignée début 2019.

LE PROJET « LISIÈRES » UNE TOUCHE DE POÉSIE

NOUVEAU PARC DES EXPOSITIONS (PEX) – STRASBOURG



S'appuyant sur la présence de nombreuses institutions dont le rayonnement est international, l'Eurométropole de Strasbourg s'est lancée dans un projet ambitieux de réorganisation du site du Wacken. Le projet de construction d'un nouveau Parc des Expositions est né du constat que les actuelles installations remontent pour certaines à 1926 et que les halls obsolètes et vétustes ne suffisent plus à répondre à la demande de pouvoir disposer **d'un lieu de qualité pour l'organisation d'événements nationaux et internationaux dans le futur quartier d'affaires international «Archipel».**

En octobre 2018, l'EMS a confié à la SERS la construction du nouveau Parc des Expositions de Strasbourg (PEX).

Le programme consiste à réaliser une infrastructure de 25 000 m² de surfaces d'exposition couvertes en 5 halls (dont l'un proche du PMC).

Un parking en silo de 900 places et tous les espaces d'accueil ou logistiques nécessaires au fonctionnement de ces halls compléteront l'opération.

Le projet retenu par l'EMS sur concours est celui de l'architecte japonais KENGO KUMA pour sa forme et son identité. Il a misé sur une structure en bois et acier, des matériaux locaux, des formes épurées et un jeu avec l'eau du canal de dérivation. Ses plans sont voulus durables en intégrant les notions environnementales.

Les études d'Avant-Projet Sommaire ont été remises fin 2018.

 SdP
25 000 m²

Maître d'œuvre:

KENGO KUMA

Maîtrise d'ouvrage:

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Montant de l'opération:

86 M€ TTC



Architecte : KENGO KUMA

CHOIX D'UN CADRE INNOVANT

NOUVEAU SIÈGE DU CENTRE DE GESTION 67 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN



Le Centre de Gestion 67 est un établissement public local géré par les employeurs territoriaux (maires, présidents d'établissements publics...)

installé dans deux bâtiments de bureaux à Lingolsheim. Le CDG 67 a pour vocation de participer à la gestion des personnels territoriaux et au développement des ressources humaines des collectivités qui lui sont affiliées.

Jusqu'à présent, le CDG 67 n'occupait qu'un seul des deux bâtiments à sa disposition. Compte tenu de nombreuses évolutions intervenues liées notamment à l'élargissement de ses compétences et l'augmentation de ses effectifs (70 agents actuellement), le centre a investi le deuxième bâtiment qui nécessiterait une restructuration intérieure et un rafraîchissement trop important dont le coût serait trop dispendieux.

En juillet 2017, le Conseil d'Administration du CDG 67 a décidé de procéder à **la création d'un nouveau siège qui sera implanté sur le Parc d'Innovation à Illkirch-Graffenstaden.**

 SdP
1 631 m²

Maître d'œuvre:

En cours de désignation

Maîtrise d'ouvrage:

Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Bas-Rhin

Montant de l'opération:

4,7 M€ TTC

Ce nouveau siège permettra au CDG 67 de disposer de locaux adaptés à ses besoins actuels et futurs répondant aux normes notamment d'accessibilité et surtout économe au niveau énergétique (bâtiment passif).

En 2018, la consultation a été lancée pour le choix du maître d'œuvre.



À LA POINTE DE L'INNOVATION MÉDICALE

PARC DES TECHNOLOGIES MÉDICALES NEXTMED STRASBOURG



Les technologies médicales sont un axe prioritaire de la stratégie de l'Eurométropole de Strasbourg en termes d'innovation, de développement économique et de rayonnement international.

Labellisé HealthTech en 2015, Nextmed, le campus des technologies médicales, lancé en 2012, réunit au sein de l'Hôpital civil, chercheurs, médecins et industriels pour faire émerger les technologies et médicaments de demain. **Une nouvelle étape est franchie avec le lancement du projet d'aménagement du Technoparc, soit 30 000 m² destinés à l'accueil des startups et entreprises du secteur des technologies médicales et de l'e-santé de toutes tailles.**

L'une des spécificités majeures, voulues par l'Eurométropole, sera de **proposer des surfaces dont le niveau de loyer sera proportionnel au degré de maturation des sociétés.** Ce dispositif doit permettre un accompagnement progressif des startups et des petites entreprises.

Le 14 septembre 2018, le Technoparc est rentré dans sa phase opérationnelle. Cette emprise de 1,48 ha a été concédée à la SERS pour une durée de 15 ans. Le montage concessif innovant de **cette opération est une première en France.**

Il confie au concessionnaire, la SERS, un champ de missions très large. Tout en assurant le portage opérationnel et financier jusqu'à son terme en 2033, il s'agira pour la SERS d'aménager le site, de réhabiliter et étendre les bâtiments à préserver, de commercia-

SdP
30 000 m²

Programmist(e) :
TOUT1PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre urbaine :
SECTION URBAINE – IUPS – EGIS – ILLIOS

Maîtrise d'œuvre bâtiment :
RICHTER Architectes – DEVILLERS

Montant de l'opération :
39,2 M€ TTC

LE PAVILLON BLUM EN BIM





Bâtiment ORL

liser les surfaces à louer ainsi que les terrains à construire, d'assurer la gestion locative et d'animer le site. **Autre particularité de cette concession, les bâtiments existants reviendront à l'Eurométropole à la fin de la concession.**

La SERS, en partenariat avec la Banque des Territoires (CDC), entend créer une société de projet qui portera l'opération.

Tout en visant la performance environnementale, le plan d'aménagement des 30 000 m² de bâtiments comprend plusieurs volets :

- l'aménagement du site et la revente de charges foncière pour un programme immobilier neuf pour 20 200 m² SdP en plusieurs tranches.
- la réhabilitation et l'extension du pavillon ORL pouvant contenir sur une surface de 8 500 m² des laboratoires et bureaux.
- la restauration du pavillon Blum à l'architecture emblématique pour offrir un espace d'accueil de 1 500 m²

Le Technoparc sera aménagé sur la base d'un plan d'ensemble réalisé par **une équipe pluridisciplinaire, réunie autour d'un urbaniste.** Fin 2018, la SERS a désigné les équipes de maîtrise d'œuvre.

L'année 2019 prévoit l'obtention du permis d'aménager et des permis de construire ORL et BLUM, le diagnostic archéologique, le désamiantage des bâtiments Ambard et Environnement avant leur démolition.



Amphithéâtre BLUM



Pavillon BLUM





5



GESTION DE PATRIMOINES



Les missions de gestion de la SERS concernent le secteur privé et le secteur public. L'essentiel des missions de gestion ont été transférées au sein de sa filiale, la société CEGIP.

CEGIP, dont la SERS est l'associé unique, exerce son activité dans trois domaines inscrits chacun dans un département spécifique. Elle présente pour la SERS l'avantage d'individualiser ces activités et d'ouvrir aux instances de la SERS une transparence des comptes.

En 2018, CEGIP a réalisé les missions suivantes :

- **Assistance technique et comptable:** auprès des sociétés filiales ou associées qui ont donné mandat à la SERS (SEM E3, SCI Eurofret, SARL RGW, SCI Maison Universitaire Internationale, EnerD2, SAS PARSEM...),
- **Contrôle d'exploitation de chauffages collectifs:** CEGIP poursuit sa mission de contrôle de l'exploitation de la chaufferie du Centre des Halles pour le compte de l'association syndicale du site,
- **Administration générale des sociétés:** ces missions d'administration générale portent sur le secrétariat social, l'assistance technique et juridique, la tenue de la comptabilité et l'élaboration des bilans. Elles sont remplies auprès des sociétés filiales ou des sociétés dans lesquelles la SERS détient une participation aux termes de conventions de prestations de services.

CEGIP-Immobilier



Cette branche regroupe **les activités de gestion d'associations syndicales libres, la gestion de copropriétés ou de patrimoines immobiliers privés, ainsi que des transactions locatives ou de vente de biens immobiliers.** À ce titre, la société dispose d'une carte professionnelle et d'une garantie de la FNAIM/GALIAN ASSURANCES pour l'ensemble des fonds gérés.

En 2018, la société a ainsi géré :

- **14 associations syndicales chargées de l'entretien des patrimoines bâtis et aménagés-** dans le cadre des opérations qui ont été confiées à l'origine à la SERS. Il s'agit notamment de: HautePierre Poteries, la Place des Halles, le Quartier des Cèdres à Cronenbourg, le Parc d'Innovation d'Illkirch, l'Avancée, la Presqu'île André Malraux, l'écoquartier Danube, l'ensemble immobilier des Dock's à Strasbourg, la Cour des Maréchaux à Mulhouse, l'Espace Européen d'Entreprises à Schiltigheim, les Passages de l'Étoile à Strasbourg et l'écoquartier Brasserie à Cronenbourg,
- **8 contrats de gestion technique et/ou locative pour des investissements privés,**
- **93 copropriétés en syndic,**
- **55 mandats de gestion locative avec des particuliers.**

CEGIP-Golf



Cette branche se consacre à la gestion de deux golfs, à Ammerschwihr dans le cadre d'un contrat d'affermage et à La Wantzenau en tant que prestataire de la société RGW.

CEGIP-Parking



CEGIP a gagné l'appel d'offres relatif à l'exploitation des parkings Étoile P1 et P2 fin 2012 et exploite les 2075 places de parkings depuis le 1^{er} janvier 2013. Dans ce cadre, CEGIP effectue une prestation de mise à disposition de personnel, lequel personnel a essentiellement pour missions de recevoir le public, organiser la gestion et la collecte du chiffre d'affaires et procéder à l'entretien des parkings. Avec la création de la SAS PARSEM et donc transfert de l'exploitation des parkings P1 et P2 de Rivétoile, cette activité s'est arrêtée au 30/06/2018.

LES AUTRES FILIALES DE LA SERS

RGW - Réalisation du Golf de La Wantzenau détenue à 1/3 par la SERS et aux 2/3 par CEGIP est propriétaire du club house, du practice et du terrain d'assiette de tout le parcours (70 ha).

SAEM Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim (E3) conduit l'aménagement du secteur tertiaire E3 dans le cadre d'une concession accordée par la Communauté Urbaine de Strasbourg.

La SERS y est actionnaire à 17% et assure une mission d'administration générale et de mandat opérationnel. La concession d'aménagement arrivant à échéance le 31/12/2018, la SEM E3 sera probablement dissoute au courant de l'année 2019.

SCI Eurofret – Port du Rhin à Strasbourg assure l'investissement et assume l'exploitation du centre routier au port sud. Elle dispose d'un capital partagé, à raison de 95% pour la SERS et 5% pour la CCI d'Alsace Eurométropole.

SCI Maison Universitaire Internationale (MUI) – Presqu'île Malraux à Strasbourg porte l'investissement de la réhabilitation de la Tour Seegmuller en Maison Universitaire Internationale. Créée en 2013, la SCI MUI a été constituée par la SERS (60 %) et par la Caisse des Dépôts et Consignations (40 %).

SAS EnerD2, créée avec la SERS, Réseau GDS et la Caisse des Dépôts et Consignations, est tournée vers les Contrats de Réalisation d'Exploitation et de Maintenance (CREM) des collectivités, des bailleurs sociaux et de tertiaires privés. La SERS y participe à hauteur de 35%.

SCI Calypso Vendenheim, créée avec la SERS et le groupe LEA et LEO est destinée au financement de la construction de la crèche et sa location à l'exploitant pendant une durée de 20 ans.

La SERS y participe à hauteur de 75 %.

SAS PARSEM - La SERS s'est alliée à la SEM PARCUS pour acquérir et exploiter des parkings publics. Les prestations d'exploitation sont confiées à PARCUS et la SERS s'est vue confier la gestion administrative et comptable de la société, ainsi que les prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la maintenance ou la construction des ouvrages de parking. PARSEM est propriétaire à fin 2018 de quatre ouvrages de parking.

La SERS a souscrit à 50% du capital social.



LE WIHREL FAIT PEAU NEUVE



Situé au Nord-Est de la ville d'Ostwald, le quartier du Wihrel est constitué de **25 bâtiments abritant 952 logements et une chaufferie centrale.**

Maîtriser l'énergie et apporter du confort aux habitants sont au centre des enjeux du programme d'envergure lancé par Habitation Moderne.

En janvier 2017, le bailleur après une mise en concurrence a confié cette mission à EnerD2, **toute jeune société constituée de la SERS, de Réseau GDS et de la Caisse des Dépôts.**

Le format contractuel retenu est **le marché de Conception-Réalisation-Exploitation-Maintenance (CREM).**

Par son ampleur, **le projet du Wihrel sans équivalent au niveau national** n'est donc pas un dossier parmi d'autres. **Il est fondateur pour EnerD2** qui s'engage à la fois sur **un programme de travaux de rénovation de bâtiment et sur une réduction des charges sur 10 ans.**

En dépassant les attentes du cahier des charges, avec **une réduction de 53% des consommations énergétiques pour atteindre le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation**, EnerD2 augmente le confort thermique et **introduit 75% d'énergie renouvelable grâce au raccordement de la chaufferie du Wihrel au réseau de chaleur Tanneries-Bohrie.** Pour arriver à ce résultat, EnerD2 a mis en place un accompagnement des locataires pour les aider à optimiser leurs consommations

Pour respecter ses engagements, EnerD2 a proposé une solution globale regroupant des interventions sur l'isolation thermique des façades et des toitures, sur la réfection des réseaux hydrauliques, sur la création et sur la rénovation du réseau de chaleur du quartier.



952 logements

Conception-réalisation:
30 M€ TTC

Exploitation:
6 M€ TTC





© AIRMECAPIX

À la fin des travaux l'image du quartier aura non seulement été complètement modifiée mais Habitation Moderne aura revalorisé son patrimoine. Les habitants profiteront de la création de balcons, de la réfection des parties communes et des halls d'entrées ainsi que de la restructuration des voiries et parkings

EnerD2 s'est entourée d'une équipe aux références solides :

- **un groupement de 3 cabinets d'architecture** pour la conception des bâtiments: Alain Braesch, K&+ et Weber & Keiling -
- **un bureau d'étude fluides:** Elithis
- un bureau d'étude expert dans **la performance énergétique:** Beneficience
- **un bureau d'étude** spécialisé dans **la qualité de l'air intérieur:** Enairflow
- **une entreprise de construction mandataire:** Eiffage Construction Alsace
- Les opérations relatives au réseau de chaleur ont été confiées à RCUA.

La sensibilisation des locataires aux éco-gestes est menée par 2 associations : FACE Alsace et Unis-Cité.

Faisant suite à une phase d'études, les travaux ont démarré à l'été 2017. **A fin 2018, les interventions sont achevées pour treize bâtiments et sont en cours pour six autres.** La livraison des derniers bâtiments interviendra conformément au planning début 2020. Le projet s'échelonne en plusieurs tranches avec **un épilogue fixé à 2020.**



© AIRMECAPIX



© AIRMECAPIX

L'ÉQUIPE



Christophe Roth



Alexandra Sanchez



Christine Le Gall



Catherine Bragoni



Laetitia Karasu



Florent Duc



Éric Fullenwarth



Anaïs Ghia



Alain Chiesa



Denis Wolfing



Élodie Jacob-Kintz



Éric Hartweg



Fabienne Bossard



Christian Haentzler



Cécile Cloirec



Nedra Bader-Belhadj



Gilles Moreau



Olivier Thuét



Léa Brozart



Marie-Claire Schnich



Martine Meyer



Joan Maager



Myriam Djafer



Nadia Assalrh



Patricia Benad



Sabine Added



Sandra Machi



Sébastien Bruxer



Sophie Barth



Violaine Magrit

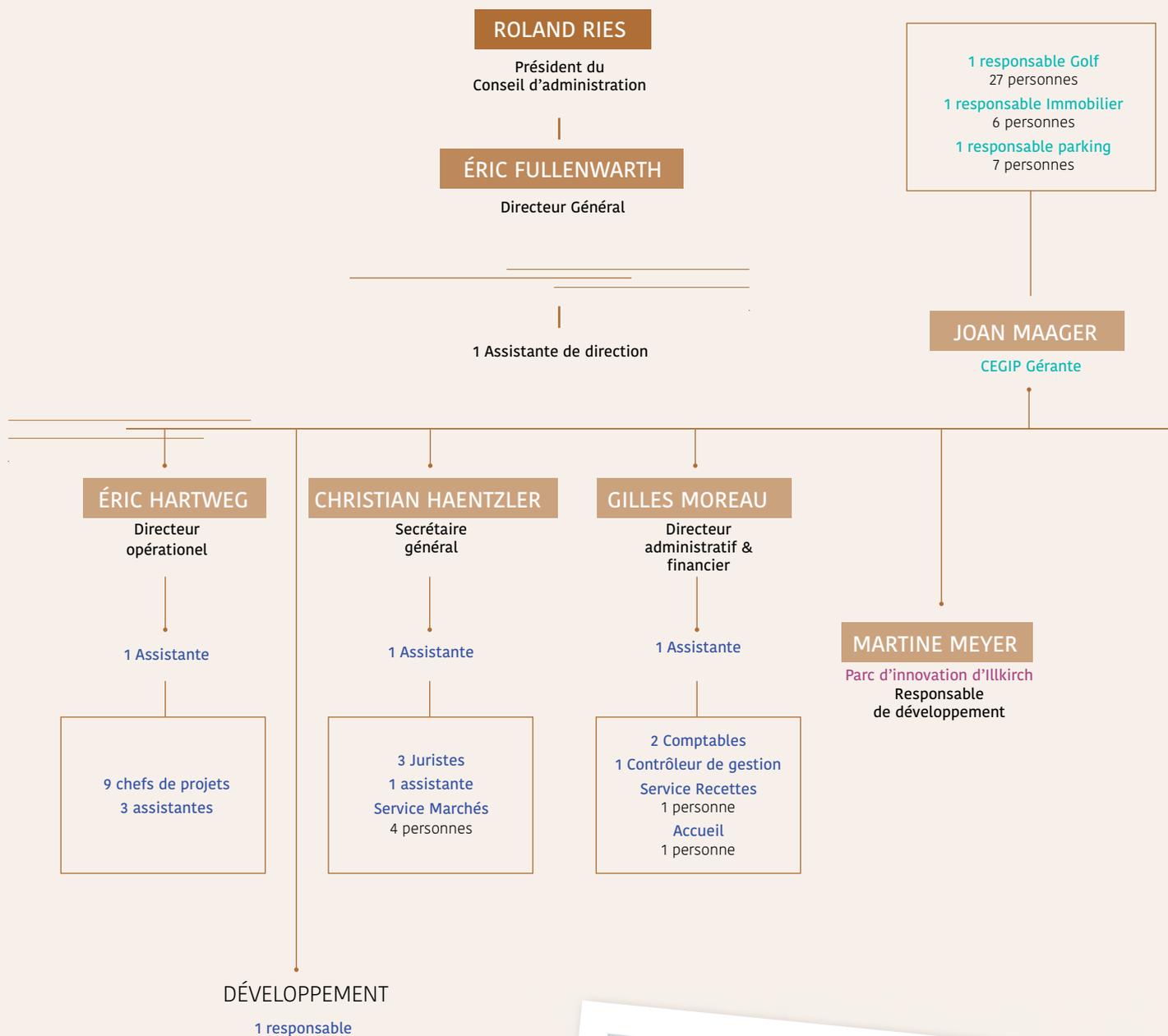


Éric Barthoux



Nadine Zinger

LA SERS



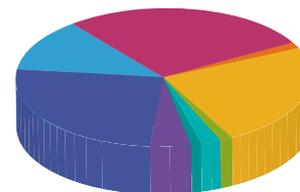
Le Comité de Direction

LA SERS EN CHIFFRES



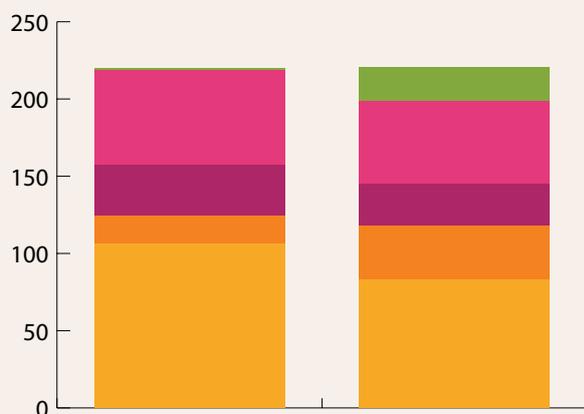
ACTIONNARIAT

	(en %)
● Ville de Strasbourg	25,97 %
● Eurométropole de Strasbourg	12,26 %
● Département du Bas Rhin	27,48 %
● Région Grand Est	0,25 %
● Caisse des dépôts et consignations	25,04 %
● CCI de Strasbourg et du Bas Rhin	1,24 %
● Habitation Moderne	2,42 %
● Société immobilière du Bas Rhin (Sibar)	0,99 %
● Caisse d'épargne d'Alsace	4,33 %
TOTAL	100 %



Capital de 8 068 800 €

BILAN



ACTIF (en M€)

● Immobilisations	106,2
● Stocks	18,2
● Créances	32,7
● Disponibilités	61,5
● Charges constatées d'avance	1,6

TOTAL

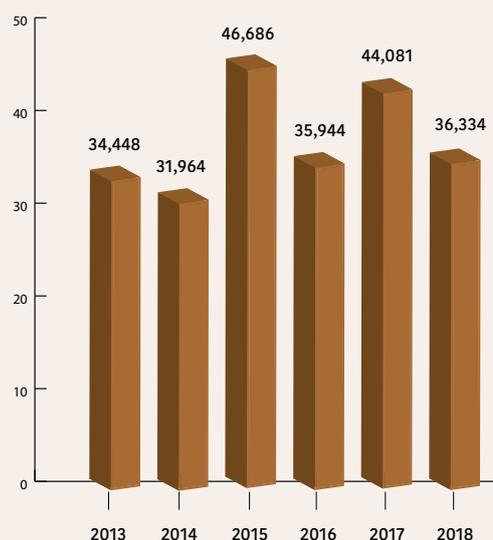
PASSIF (en M€)

● Capitaux propres	83,0
● Provisions	35,0
● Dettes exploitation	26,7
● Dettes financières	54,0
● Produits constatés d'avance	21,5

TOTAL

220,1

PRODUITS D'EXPLOITATION (en M€)



LA SERS ET LE BÉNÉFICE CITOYEN

La SERS est une société d'économie mixte. À ce titre, elle réalise des opérations pour le compte de ses actionnaires privés et publics. C'est un gage de professionnalisme et de responsabilité. L'entreprise veille à l'équilibre financier de son activité et peut ainsi se développer sans injection d'argent public. **La SERS a une mission de service public : au-delà de son autofinancement, les bénéfices sont redistribués aux collectivités ou investis dans l'intérêt général.**



**Des profits redistribués aux collectivités
et investis dans l'intérêt général**

La SERS distribue une part importante de ses résultats à ses actionnaires et aux collectivités concédantes.

En 2018, la SERS a distribué 3 M€ aux collectivités concédantes et versé 1 M€ de dividendes à ses actionnaires (66% de son actionnariat est public).

Le reste du bénéfice est réinvesti :

- **Fin 2018, le patrimoine porté par la SERS au bénéfice des associations représente une valeur d'actif brute de 24,8 M€.**

Il comprend quatre résidences pour personnes âgées, un EHPAD géré par l'ABRAPA, deux résidences pour jeunes travailleurs gérées par l'association Travail & Espérance et deux résidences pour personnes en situation de handicap mental gérées par l'association de l'Arche.

- **La SERS investit en fonds propres sur des projets utiles à la collectivité.** Elle a acquis la Manufacture des Tabacs pour 9,5 M€. Le devenir de cet immeuble emblématique est conçu en étroite collaboration avec la Ville de Strasbourg. La SERS investit également dans la construction de crèches. En 2018, la SERS a créé avec PARCUS la SAS PARSEM pour porter les investissements dans des parkings publics. La SERS a été désignée attributaire de la concession d'aménagement du Technoparc Nextmed, futur pôle d'excellence pour les sociétés du biomédical pour un investissement de 39 M€. Le projet de la Manufacture des Tabacs bat son plein avec la cession en 2018 d'une partie de l'ensemble immobilier à l'Université de Strasbourg pour son pôle Géosciences.

Enfin, la SERS investit dans le développement durable, enjeu majeur de l'aménagement. Les actions récentes dans ce domaine sont **la création d'EnerD2**, société dédiée à la performance énergétique des bâtiments, la réalisation de la centrale photovoltaïque du parking P2 de l'Étoile et la végétalisation de sa façade.

Elle innove par la réalisation d'immeubles et d'îlots à énergie positive ou des parkings mutualisés dans ses opérations d'aménagement.



ARAHM / IMPRO-photo



RESPONSABLE DE LA PUBLICATION:

M. Eric FULLENWARTH
Directeur Général



RÉDACTION, CONCEPTION ET RÉALISATION:

AIRDIASOL
88, avenue du Général de Gaulle
67201 Eckbolsheim
Tél. 03 88 65 94 51
Mail: agence@airmegapix.com
www.airdiasol.com

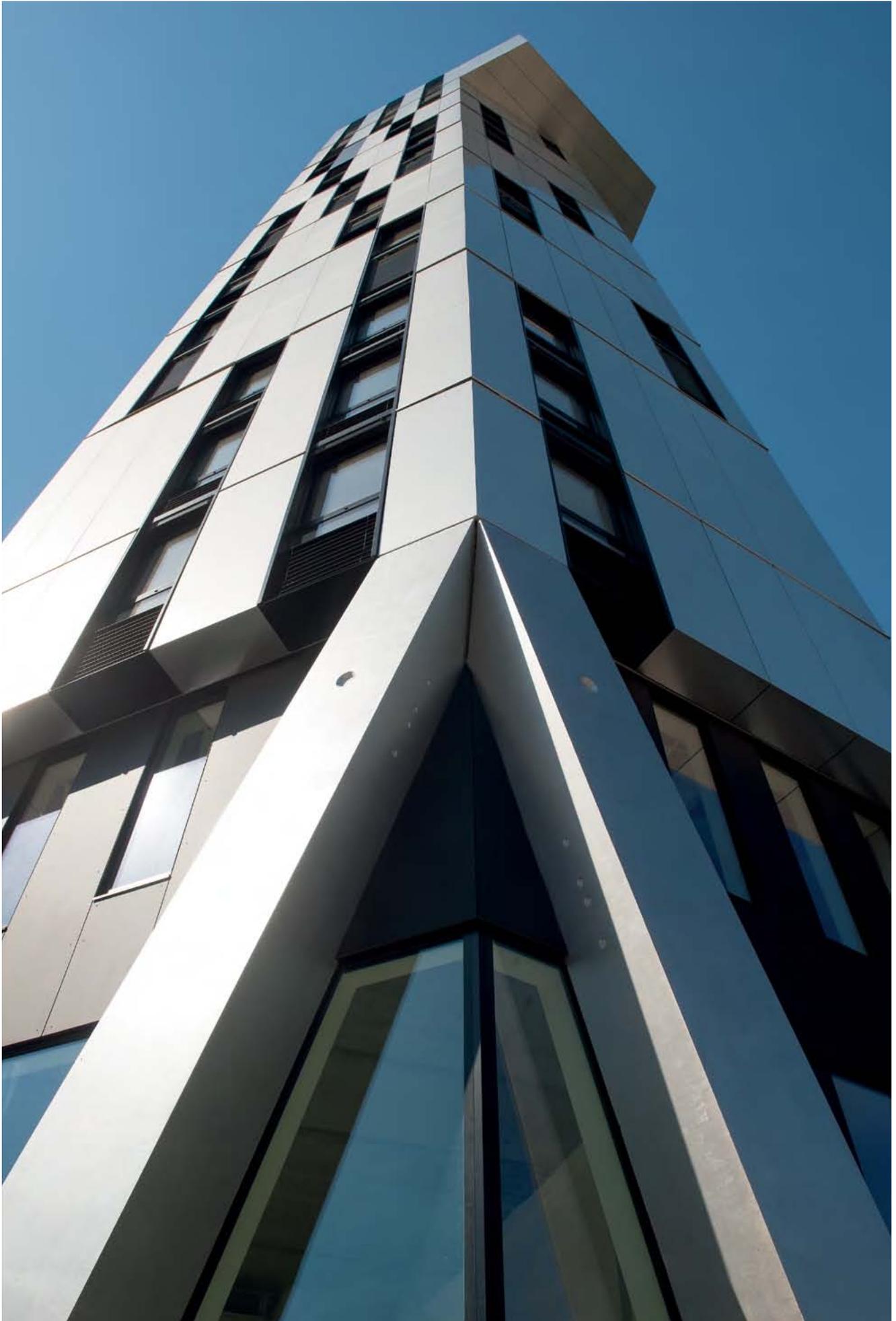


IMPRESSION:

ESAT L'ESSOR
ARAHM
12 rue Paul Dopff
67100 STRASBOURG
Tél. 03 88 65 85 05
Mail: catessor.direction@arahm.fr

CRÉDITS PHOTOS:

©AIRMÉGAPIX
©ARAHM / IMPRO-photo
©PASCAL BASTIEN
©GUILLAUME GUERIN
© CÉCILE MARTER
©ÉRIC MEYER
©SERS
©PHILIPPE STIRNWEISS
©DR



©AIRMECAPIX

